

The Colliers logo is a blue rounded rectangle with the word "Colliers" in white serif font. Below the text are three horizontal lines: a yellow one, a red one, and a blue one.

Colliers

Deutschland Colliers Ausblick 2025

Transformation von heute. Weichenstellung für morgen.





Ausblick 2025

Vorwort

Der Immobilienmarkt in Deutschland steht vor einem spannenden und herausfordernden Jahr 2025. Die makroökonomischen Rahmenbedingungen sind von einer anhaltenden Unsicherheit geprägt, welche durch globale wirtschaftliche Spannungen und geopolitische Entwicklungen verstärkt wird. Der Ausgang der US-Wahl wird insbesondere in der Wirtschafts- und Sicherheitspolitik Spuren hinterlassen und gleichzeitig muss sich die Bundesregierung neu aufstellen. Die deutsche Wirtschaft tritt auf der Stelle mit direkten Auswirkungen auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Vor uns liegen bedeutende Aufgaben. Die Digitalisierung und der technologische Fortschritt erfordern eine Anpassung der Immobilienbranche an neue Anforderungen. Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind zentrale Themen, bei denen Immobilien nicht nur gesetzliche Vorgaben erfüllen, sondern auch den Erwartungen der Mieter und Investoren gerecht werden müssen.

Die Akteure auf dem Büromarkt sind gezwungen, sich an flexible Arbeitsmodelle weiter anzupassen. Die Nachfrage nach modernen, gut ausgestatteten Büroflächen bleibt hoch, jedoch müssen diese hybride Arbeitsmodelle unterstützen. Für ältere Bestände abseits der zentralen Lagen, in denen 2025 die Leerstände weiter steigen werden, braucht es innovative Nutzungskonzepte und/oder Konvertierungspläne.

Der Wandel im Einzelhandelssektor durch Onlinehandel und verändertes Konsumverhalten schreitet voran. Dennoch bleibt die Nachfrage nach gut gelegenen Einzelhandelsflächen in urbanen Zentren bestehen, insbesondere für Erlebnis- und Gastronomiekonzepte sowie für (Lebensmittel-)Einzelhandelsformen mit Versorgungsfunktion.

Der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist weiter von hoher Nachfrage geprägt, insbesondere in Ballungsräumen. Eine zügige Angebotsausweitung, bezahlbarer Wohnraum und nachhaltige Bauweisen sind zentrale Themen, die die Branche auch über das nächste Jahr hinaus beschäftigen.

Der Logistikmarkt befindet sich in einer Umbruchphase. Nach dem Höhenflug infolge der Pandemie verringert die wirtschaftliche Stagnation die Flughöhe spürbar und wird für mehr Leerstand und geringeres Mietpreiswachstum sorgen. Insgesamt bleibt der Ausblick für Industrie- und Logistikimmobilien aber positiver als bei anderen Nutzungsarten.

Nischensektoren wie Life Science, Data-Center und Ärztehäuser gewinnen an Bedeutung. Diese spezialisierten Immobilienmärkte bieten attraktive Investitionsmöglichkeiten, da sie von langfristigen Trends wie dem demografischen Wandel und der Digitalisierung profitieren.

Trotz der Herausforderungen gibt es viele Gründe, sich nicht entmutigen zu lassen und die sich bietenden Chancen zu ergreifen. Die Innovationskraft und Anpassungsfähigkeit der deutschen Wirtschaft sind beeindruckend. Mit einer klaren Strategie und einem Fokus auf nachhaltige Entwicklung wird der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland auch in den kommenden Jahren erfolgreich sein.



Ihr
Achim Degen

Chief Executive Officer
Germany

Was beschäftigt uns im Jahr 2025?

Topthemen



Makroökonomie

Wirtschaftliche Lage hellt sich leicht auf,
weitere EZB-Zinsschritte unterstützen die Konjunktur



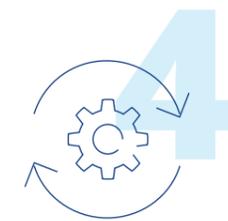
Insolvenzen und Finanzierung

Insolvenzen durch marktzyklische und strukturelle Herausforderungen



Standortfaktoren Deutschland

Status als sicherer Investitionsstandort auf dem Prüfstand



Transformation der Städte

Städte als Schrittmacher des Wandels



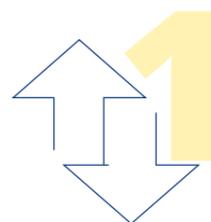
Klimaveränderungen

Klimawandel führt zu steigenden Versicherungskosten, neuen
baulichen Anforderungen und einer veränderten Nachfrage



Recap Ausblick 2024

Erwartungen aus dem letzten Ausblick weitgehend eingetreten.



Ökonomisches Umfeld hellt sich auf, Wirtschaft auf moderatem Wachstumspfad

Die These trifft teilweise zu, allerdings mit Einschränkungen. Tatsächlich zeigte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2024 zwischenzeitlich eine leichte Erholung nach der Rezession im Jahr 2023. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im ersten Quartal 2024 um 0,2 Prozent gegenüber dem Vorquartal gestiegen. Für das gesamte Jahr wird mittlerweile jedoch nur noch höchstens mit einer Stagnation, wohl eher einer Rezession gerechnet. Die Wirtschaft zeigt wenige Impulse, bei denen das konjunkturelle Wachstum derzeit schwach bleibt. Die Inflationsrate sinkt im Jahr 2024 voraussichtlich auf etwa 2,3 Prozent, was zu einer Verbesserung der Kaufkraft der Haushalte beiträgt. Dies könnte die Binnennachfrage stärken, aber das Wirtschaftswachstum wird durch schwache Exporte und eine unverändert verhaltene Investitionstätigkeit gebremst.



Finanzierungskosten bleiben auf hohem Niveau, Volatilität geht zurück

Diese These lässt sich weitgehend bestätigen. Die Finanzierungskosten, gemessen an den 10-Jahres-Euro-Swap-Rates und dem 3-Monats-Euribor, bleiben im Jahr 2024 auf einem hohen Niveau. Die 10-Jahres-Euro-Swap-Rates, die oft als Benchmark für langfristige Kredite genutzt werden, sind stabil geblieben, was darauf hindeutet, dass die Zinsen weiterhin hoch bleiben. Der 3-Monats-Euribor, der als Referenzzinssatz für viele variable Kredite dient, zeigt ebenfalls keine drastischen Schwankungen, sondern verhält sich stabiler als in den vergangenen Jahren. Dies deutet auf eine reduzierte Volatilität hin, auch wenn die Zinssätze insgesamt höher als im Superzyklus bleiben.



Stresstest für den Wirtschaftsstandort Deutschland

Die These hat sich weitgehend bewahrheitet. Mehrere Faktoren belasten die deutsche Wirtschaft stark: Die deutsche Industrie hat in den letzten Jahren kontinuierlich an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt. Die Energiepreise bleiben in Deutschland hoch im Vergleich zu anderen Ländern, was die Produktionskosten stark belastet.

Die ausländischen Direktinvestitionen in Deutschland sind im Jahr 2024 dramatisch gesunken. Dieser Rückgang ist Teil eines größeren Trends, bei dem Europa insgesamt an Attraktivität für Investitionen verliert. Unternehmen in Deutschland investieren weniger, was die wirtschaftliche Erholung weiter verzögert. Dies ist teilweise auf die unsicheren Rahmenbedingungen und die hohen Kosten zurückzuführen, die viele Unternehmen zögern lassen, in neue Projekte zu investieren.



CSRD mit massiven Auswirkungen auf die Flächennachfrage

Die These trifft größtenteils zu, wird aber erst in den Folgejahren deutlich werden. In Bezug auf die Flächennachfrage stehen wir erst am Anfang eines Umbruchs. Die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) zwingt Unternehmen dazu, ihre Nachhaltigkeitsstrategie und -performance umfassend zu dokumentieren und offenzulegen. Gebäude mit hoher Energieeffizienz, geringem CO₂-Ausstoß und nachhaltigen Zertifizierungen werden bereits heute stark bevorzugt, während weniger nachhaltige Immobilien an Attraktivität verlieren.



Neue Horizonte und Chancen für Innovation

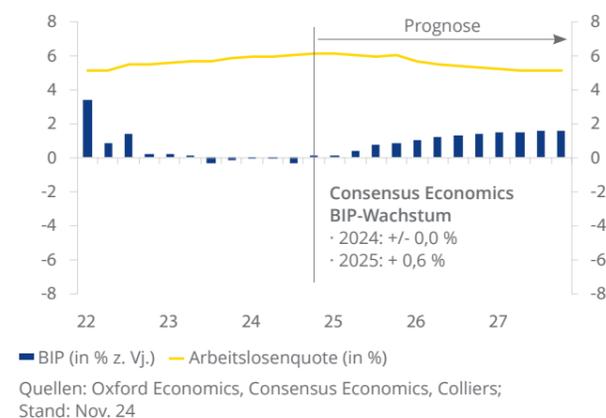
Diese These kann klar bejaht werden. Die Experimentierphase ist vorbei und konkrete Einsatzmöglichkeiten der künstlichen Intelligenz kristallisieren sich heraus. Insgesamt zeigt sich, dass KI im Jahr 2024 eine Schlüsselrolle in der Weiterentwicklung der Immobilienbranche spielt, sowohl durch die Optimierung bestehender Prozesse als auch durch die Schaffung neuer Möglichkeiten für Innovationen und nachhaltiges Wirtschaften. Unzählige Nachrichten über Investitionen in KI-Tools und KI-gestützte Prozessoptimierungen wurden 2024 bekannt sowie neue Smart-Building-Technologien auf den Weg gebracht. Allerdings hat die Politik in diesem Zusammenhang für negative Überraschungen gesorgt, wie sich an der Novelle des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) zur Einführung eines Regelwerks für Smart Meter in Deutschland zeigt.

MAKROÖKONOMIE

Wirtschaftliche Lage hellt sich leicht auf, weitere EZB-Zinsschritte unterstützen Konjunktur

EINKOMMENSZUWÄCHSE UND STABILISIERTER WELTHANDEL SORGEN FÜR KONJUNKTURAUFTRIEB
Nach zahlreichen Herausforderungen der letzten Jahre, darunter die wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie, Energiekrise, des Ukrainekriegs, der erhöhten Inflation und auch der geopolitischen Spannungen, wird nach einer zu erwartenden Stagnation der Wirtschaft zum Ende 2024 eine Erholung für 2025 erwartet. Der Consensus Economics geht von einem Wachstum des BIP von 0,6 Prozent in Deutsch-

BIP WÄCHST NUR GERING, ARBEITSMARKT BLEIBT STABIL



Für 2025 erwarten wir ...

- ... eine konjunkturelle Besserung aufgrund geringerer Leitzinsen, Inflationsraten auf EZB-Zielniveau und einen beständigen Arbeitsmarkt
- ... angesichts der stabilen Wirtschaft und der verbesserten Zins- und Finanzierungslage neue Impulse für den Immobilienmarkt und eine gesteigerte Nachfragesituation
- ... bessere Perspektiven für den Standort Deutschland aufgrund neuer Vereinbarungen im Bundeshaushalt 2025 mit steuerlichen Entlastungen, Förderprogrammen und wirtschaftlichen Wachstums

” Nach einem zuletzt herausfordernden Jahr deutet sich für Deutschland 2025 ein positiverer Ausblick in der Wirtschaft an. Stabilisierte Inflationsraten auf EZB-Zielniveau, steigende Reallöhne und ein robuster Arbeitsmarkt schaffen eine verbesserte Ausgangssituation.“

land (Nov. 2024) und 1,1 Prozent in der Eurozone aus. Besonders die Exportwirtschaft könnte von einer globalen Konjunkturerholung profitieren. Voraussetzung dafür sind weiterhin funktionierende Handelsbeziehungen, insbesondere zu den Wirtschaftsmächten China und USA. Nachdem die bislang erhoffte Konsumsteigerung vor allem im Privatsektor schwächer als erwartet ausgefallen ist, sind jetzt wieder deutliche Einkommenszuwächse der Reallöhne aufgrund der positiven Inflationsentwicklung und des robusten Arbeitsmarkts zu erwarten. Damit steigt die Wahrscheinlichkeit einer Zunahme an geplanten Konsumausgaben privater Haushalte wieder deutlicher an.

INFLATIONSDRUCK LÄSST NACH, LEITZINSWENDE DER EZB IST EINGELÄUTET

Die Inflationsraten sind 2024 weiter gesunken und haben zu einer lang ersehnten Stabilität geführt. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass neben den Energiepreisen auch der Kostendruck für Unternehmen nachgelassen hat, da die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte deutlich gesunken sind. Im Jahr 2025 wird im Durchschnitt eine Inflationsrate von 2,0 Prozent (Nov. 2024) für Deutschland prognostiziert. Dies sollte die Bereitschaft der EZB zu einem konsequenteren Zinssenkungspfad erhöhen. Im Juni 2024 beschloss die EZB bereits eine Kehrtwende und senkte den Leitzins für den Hauptrefinanzierungssatz um 0,25 Prozentpunkte auf 4,25 Prozent bzw. auf aktuell 3,40 Prozent. Prognosen zufolge könnte der Leitzins bis Ende 2025 auf rund 2 Prozent sinken.

AGIEREN STATT REAGIEREN, POLITISCHE MASSNAHMEN ZUR FÖRDERUNG DER INVESTITIONSBEREITSCHAFT IM MITTELPUNKT

Deutschland als ein bedeutender Wirtschaftsstandort hat bislang von hoher Wirtschaftsstabilität und guten politischen Rahmenbedingungen profitiert. Im World Competitiveness Ranking 2024 vom International Institute for Management Development (IMD)

ist Deutschland jedoch zuletzt von Platz 15 auf Platz 24 seit 2022 abgestuft worden. Ausländische Direktinvestitionen erreichten laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft mit 22 Mrd. Euro den niedrigsten Stand seit einem Jahrzehnt. Damit liegen die Netto-Abflüsse als Differenz zwischen Investitionen deutscher Unternehmen im Ausland und ausländischer Unternehmen in Deutschland mit 94 Mrd. Euro auf einem hohen Niveau. Der Regierungsentwurf für den Bundeshaushalt 2025, bei denen 49 Maßnahmen zur Wachstumsinitiative auf dem Plan stehen, soll diese Probleme adressieren, insbesondere in den Bereichen Sicherheit, steuerliche Entlastungen, Förderprogramme, Klimaschutz und wirtschaftliches Wachstum. Wir gehen davon aus, dass die politischen Schritte die Attraktivität des Standorts für Investoren erhöhen und neben klassischen Investitionen auch neue Impulse in aufstrebenden Immobiliensektoren wie Data- und Life-Science-Center schaffen.

WIRTSCHAFTSSEKTOREN IM WANDEL DER PRODUKTIVITÄT

Laut einer Prognose des ifo Instituts zur Wertschöpfung in einzelnen Sektoren wird das verarbeitende Gewerbe bis 2025 eine führende Rolle übernehmen, zusammen mit dem IT-Bereich. Automatisierbare Produktions- und Routineprozesse sorgen für eine verbesserte Effizienz, mehr Sicherheit und eine gesteigerte Produktivität. Viele Unternehmen, insbesondere Startups, setzen bereits laut einer Umfrage des Bundesverbands Deutsche Startups auf den regelmäßigen Einsatz (41 Prozent) von KI. Der technologische Fortschritt erfordert jedoch auch höhere Qualifikationen der Beschäftigten, weshalb eine umfassende Ausbildung und kontinuierliche Weiterbildung unerlässlich sind. Es wird im Consensus erwartet, dass die Beschäftigungsquote 2025 auf ähnlichem Niveau wie 2024 bleibt, mit einer prognostizierten Arbeitslosenquote von 6,1 Prozent.

INSOLVENZEN UND
FINANZIERUNG

Insolvenzen durch marktzyklische und strukturelle Herausforderungen

INSOLVENZEN STABILISIEREN SICH 2025 AUF HOHEM NIVEAU

In Deutschland ist die Anzahl an Unternehmensinsolvenzen seit dem Tiefpunkt im Jahr 2022 mit zuletzt zunehmender Geschwindigkeit gestiegen – im 1. Halbjahr 2024 um 30 Prozent gegenüber Vorkrisenniveau. Für das Jahr 2025 wird erwartet, dass die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen auf etwa 23.000 Fälle zwar weiter ansteigt, die Zunahme von 4 Prozent aber deutlich geringer ausfällt (Allianz Trade Insolvenzstudie). Auch im internationalen Ländervergleich zeigt sich, dass Insolvenzen auf der Tagesordnung bleiben: In den USA wird von einem Anstieg von 5 Prozent ausgegangen, in UK von 10 Prozent und in Frankreich sogar von 15 Prozent.

Die Immobilienbranche sieht sich mit spezifischen und multiplen Herausforderungen konfrontiert und ist in überproportionalem Maße betroffen: So ist die Zahl der Immobilieninsolvenzen im Vergleich zum Vorjahr 2024 mit einem Plus von rund 78 Prozent weit über den Wert der Gesamtwirtschaft von 30 Prozent gestiegen und wird auch 2025 auf überdurchschnittlichem Niveau liegen. Im europäischen Vergleich weist nur Schweden einen höheren Anstieg der Insolvenzen von Immobilienunternehmen auf.



+ 4 %

Insolvenzerwartung 2025

Quelle: Update Allianz Trade Insolvenzstudie 2024



2,15 %

EZB-Leitzins zum Jahresende 2025

Quelle: Consensus Economics, Stand: Nov. 2024



2,6 %

durchschnittliche 10-Jahres-Swap-Rate 2025

Quelle: Oxford Economics, Stand: Nov. 2024

Für 2025 erwarten wir ...

- ... trotz weiterer Zinssenkungen keine wesentlichen Veränderungen der Finanzierungsbedingungen
- ... eine Stabilisierung der Insolvenzen auf hohem Niveau mit anhaltender Konsolidierung im Immobiliensektor
- ... ein steigendes Transaktionsvolumen aus Verwertungsgeschäften insolventer Immobilienunternehmen und notleidender Kredite

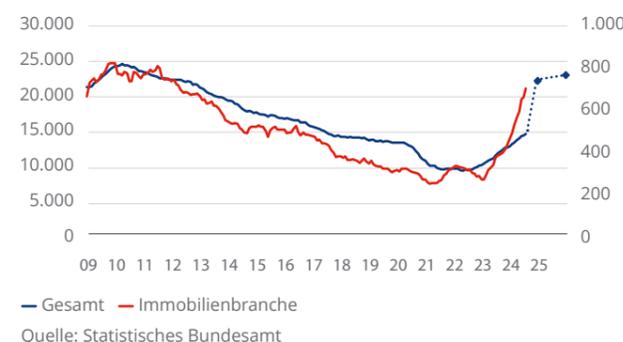
” Insolvenzen werden erst 2025 ihren Höhepunkt erreichen. Für die Wirtschaft sind sie Gradmesser für den notwendigen Strukturwandel. Die Finanzierungsparameter werden sich im kommenden Jahr nur unwesentlich verändern, da weitere Zinssenkungen bereits antizipiert sind. Aufgrund der weiter einkehrenden Stabilität sind Finanzierungen jedoch wieder deutlich besser kalkulierbar.“

UNTERNEHMENSINSOLVENZEN WIRKEN AUF DIE VERMIETUNGSMÄRKTE

Die von Insolvenzen betroffenen Arbeitsplätze beliefen sich 2023 auf 205.000 und im ersten Halbjahr 2024 auf 133.000, was einen Anstieg von rund 6 Prozent bedeutet. Basierend auf den Insolvenzanmeldungen dürften 2025 rund 211.000 Arbeitsplätze durch Insolvenzen bedroht sein und der Aufwärtstrend könnte bis ins Jahr 2026 anhalten. Mit rund 80 Prozent der Insolvenzfälle sind kleine Unternehmen mit bis zu 10 Mitarbeitern überproportional betroffen. Große Unternehmen mit mehr als 250 Mitarbeitern machen zwar nur rund 0,7 Prozent aller Insolvenzen aus, der Anteil hat sich aber im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt.

Auch in den anderen Sektoren erwarten wir Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Unternehmensinsolvenzen in der Industrie oder bei Zulieferern haben Auswirkungen auf die Flächennachfrage und die Vermietungssituation im Logistiksegment.

INSOLVENZEN IN DEUTSCHLAND (12 MONATE ROLLIEREND)



Für den Einzelhandel warnt der Handelsverband Deutschland vor weiteren Geschäftsschließungen im Jahr 2025 mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die betroffenen Immobilieneigentümer. Der private Konsum dürfte als Wachstumstreiber auch im kommenden Jahr nur dezent in Erscheinung treten, was diese Entwicklungen weiter verstärken und auf die Nachfrage drücken wird. Die ohnehin schon großen Herausforderungen des innerstädtischen Einzelhandels dürften dadurch noch größer werden und Eigentümer müssen darauf mit entsprechend angepassten Nutzungskonzepten reagieren.

FINANZIERUNGSBEDINGUNGEN UND KREDITVERGABE UNTERSTÜTZEN NUR BEDINGT

Die im Juli 2024 eingeleitete Zinswende wird die mittel- bis langfristigen Finanzierungsbedingungen, die für Unternehmen und Immobilieninvestoren von großer Bedeutung sind, nur eine begrenzte Entlastung bieten. Sowohl bei den 10-jährigen Bundesanleihen als auch bei den 10-jährigen Swap-Rates gehen die meisten Prognosen für 2025 von einer stabilen Entwicklung ohne bemerkenswerte Rückgänge aus. Zwar zeigt sich in manchen Sektoren wie im Wohnbereich wieder ein Anstieg der Darlehenszusagen und auch in anderen Sektoren gibt es Lichtblicke. Insgesamt ist im gewerblichen Immobiliensegment jedoch weiterhin kein Finanzierungsanstieg erkennbar.

Die ab 2025 geltenden verschärften Basel-III-Kapitalvorschriften können die Kreditvergabe zudem weiter ausbremsen. Vor allen Dingen die strengeren Standards bei der Neuregelung der Eigenmittelverordnung und der Eigenkapitalrichtlinie sorgen dafür, dass Banken bei Finanzierungsgeschäften mehr Eigenkapital vorhalten müssen. Zudem sind strengere Kriterien bei der Risikobewertung gewerblicher Immobilien anzuwenden. Somit dürften Kredite teurer werden und Banken bei der Kreditvergabe insgesamt restriktiver agieren.

Finanzierungsumfeld bleibt 2025 herausfordernd

Gemäß Umfragen im Rahmen des BF.Quartalsbarometers empfinden seit 2022 fast alle Immobilienfinanzierer das Marktumfeld als restriktiv. Allerdings zeigt der Sentiment-Index auch, dass sich die Stimmung der Hypothekenbanken und alternativen Finanzierer seit dem Allzeittief im dritten Quartal 2023 leicht, aber stetig bessert. Für die Finanzierer bleiben die Rahmenbedingungen zwar weiter schwierig, aber sie haben sich allmählich daran angepasst.

Insgesamt agieren die Finanzierer sehr viel vorsichtiger als zu Zeiten des Immobilienbooms – oder sie werden von der Regulatorik dazu gezwungen. Kreditprüfungen beanspruchen erheblich mehr Zeit und fallen strenger aus. Die Beleihungsausläufe sind deutlich zurückgegangen und gleichzeitig die Werte der besicherten Immobilien gesunken, oft zwischen fünf und 25 Prozent. Wenn eine Anschlussfinanzierung ansteht, kann weniger Fremdkapital gewährt werden, weil die Loan-to-Values sonst viel zu hoch ausfallen würden. Aktuell und in den kommenden Jahren muss sich die Immobilienbranche mit Finanzierungslücken in Milliardenhöhe auseinandersetzen. Während für moderne Gebäude in guten Lagen oder Projekte mit klarem Manage-to-green-Ansatz noch Fremdkapital zu akzeptablen Konditionen zur Verfügung steht, finden sich für ältere Gebäude in schwächeren Lagen oft kaum noch Finanzierer.

Betrugen die Margen im zweiten Quartal 2019 noch 122 Basispunkte für Bestands- und 200 Basispunkte für Projektentwicklungsfinanzierungen, sind sie im vierten Quartal 2023 auf 262 bzw. 360 Basispunkte gewachsen. Seither zeichnet sich eine leichte Reduzierung ab. Im dritten Quartal 2024 betragen die Margen 217 bzw. 312 Basispunkte. Geht man von weiteren leichten Absenkungen des Leitzinses aus, wie sie bis Ende 2024 zu erwarten sind, dürften die Margen bis ins Jahr 2025 weiter zurückgehen.

Die Geschäftszahlen der Hypothekenbanken profitierten 2024 weniger vom Immobilienfinanzierungsgeschäft, sondern von Gewinnen aus Einlagen bei der EZB. Diese wiederum gaben den Banken Spielraum, ihre Risikovorsorge zu erhöhen.

Auch das Jahr 2025 wird für Immobilienfinanzierer Herausforderungen auf mehreren Ebenen bereithalten. So werden für die Banken und alternativen Finanzierer steigende Risiken vor allem durch weitere Insolvenzen von Projektentwicklern und Bestandshaltern prognostiziert. Auch die gesamtwirtschaftlich schwachen Konjunkturaussichten trüben das Marktumfeld ein. Dennoch dürften sich die Bedingungen für Immobilienfinanzierer insgesamt graduell verbessern. Denn es zeichnet sich ab, dass der Investmentmarkt und damit das Neugeschäft für die Finanzierer wieder anspringt.



**Francesco
Fedele**

Vorstand und CEO
BF.direkt AG



STANDORTFAKTOREN
DEUTSCHLAND

Status als sicherer Investitionsstandort auf dem Prüfstand

BEWÄHRUNGSPROBE FÜR KRISENRESILIENZ

Der deutsche Immobilienmarkt galt nicht nur während des Immobiliensuperzyklus bis Ende 2021 als attraktiver Investitionsstandort, sondern wurde insbesondere während vergangener Krisen wie der Eurokrise und der Covid-19-Pandemie wegen seiner stabilen Rahmenbedingungen von Kapitalanlegern als sicherer Hafen geschätzt. Angesichts der seit 2022 hinzugekommenen Herausforderungen wie der Energie- und Haushaltskrise sowie sich verschärfender struktureller Probleme stellt sich mit Blick auf 2025 gerade für langfristig orientierte Investments wie die Assetklasse Immobilien die Frage, ob Deutschland diesen Status aufrechterhalten kann.

POLITISCHE STABILITÄT ALS ANKER

Ein zentrales Investitionsargument für Deutschland ist seine politische Stabilität. Im weltweiten Demokratieindex der Zeitschrift The Economist rangiert Deutschland seit dem erstmaligen Erscheinen des Index im Jahr 2006 konstant auf Platz 12 – deutlich vor Ländern wie dem Vereinigten Königreich, Frankreich und den USA. Die möglichen Ergebnisse der vorgezogenen Bundestagswahlen 2025 könnten diese Stabilität herausfordern. Beispielsweise könnte ein Erstarken populistischer Parteien lange Koalitionsverhandlungen nach



12. Platz

des Demokratieindex seit 2006

Quelle: The Economist



2023 angekündigte
Investitionsprojekte
in Deutschland

56,7 Mrd. €

Quelle: World Investment Report, Stand: Juli 2024

Für 2025 erwarten wir ...

- ... erste positive Effekte des Wachstumschancengesetzes, die direkt und indirekt auch dem Bau- und Immobiliensektor zugutekommen
- ... positive Impulse für den Bausektor durch Entbürokratisierung und Fortschritte bei der Digitalisierung
- ... einen Vertrauensaufbau bei internationalen Investoren durch die politischen Stabilitätsfaktoren und die Rechtssicherheit in Deutschland sowie die Förderung langfristiger Investitionen in den Immobilienmarkt

„ Deutschland verfügt über den notwendigen institutionellen Rahmen und die Selbstheilungskräfte einer innovativen Wirtschaft, um die aufgestauten strukturellen Probleme zu überwinden. Wichtige Weichen mit bereits kurzfristigen Auswirkungen für 2025 wurden 2024 gestellt. Über den politischen Handlungswillen zur Umsetzung wird das Wahljahr 2025 maßgeblich entscheiden.“

sich ziehen und die Umsetzung investitionsfördernder Maßnahmenpakete wie die Wachstumsinitiative verzögern oder gar verhindern. Andere Gefahren bestehen in einer protektionistischen Wirtschaftspolitik sowie einer erschwerten Einwanderung ausländischer Fachkräfte. Dennoch besteht auch die Chance, dass eine stabile und reformorientierte Regierung hervorgeht, die das Vertrauen der Investoren stärkt und Deutschlands internationale Position festigt.

INVESTITIONSFÖRDERNDE MASSNAHMEN WERDEN BEREITS AB 2025 GREIFEN

Zunehmender Handlungsbedarf besteht insbesondere auf den Gebieten Digitalisierung und Entbürokratisierung. Um die Attraktivität Deutschlands als Investitionsstandort bei der Digitalisierung zu erhöhen, hat die Bundesregierung die Gigabitstrategie initiiert. Bis 2025 soll über hohe Investitionen ein bedeutender Meilenstein erreicht werden: Mindestens 50 Prozent aller Haushalte sollen über einen Glasfaseranschluss verfügen, ländliche und unterversorgte Gebiete zügig versorgt werden. Für die Immobilien- und Baubranche werden damit entscheidende Voraussetzungen geschaffen, abseits der Metropolregionen an Standorten aktiv zu werden, wo die Verschmelzung von Wohn- und Arbeitsort neue Nachfrageschwerpunkte schafft.

Im Jahr 2025 sollen das Vierte Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV), das unter anderem die Vereinfachung von Meldepflichten vorsieht, sowie das Gebäudetyp-E-Gesetz in Kraft treten. Letzteres zielt darauf ab, das Bauen in Deutschland durch den Verzicht auf bestimmte Komfort- und Ausstattungsstandards kostengünstiger, einfacher und weniger bürokratisch zu gestalten. Dies könnte ab 2025 zu einer Belebung des Wohnungsbaus und einer Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes beitragen. Diese Ansätze werden auch in der geplanten Baugesetzbuchnovelle und dem Wachstumschancengesetz aufgegriffen, die im Juli 2024 im Kabinett beschlossen wurden. Darüber hinaus sieht die Wachstumsstrategie Initiativen vor, die die Wettbewerbsfähigkeit

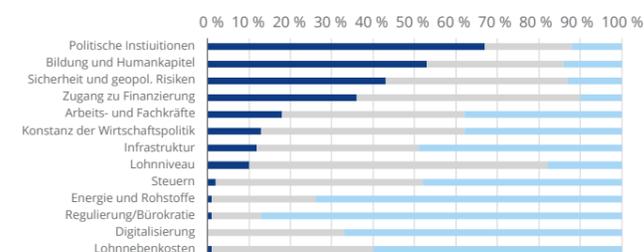
Deutschlands stärken sollen, was folglich dem Immobiliensektor zugutekommt. Insbesondere die nationale Pharmastrategie zielt darauf ab, Anreize für die Ansiedlung von Produktionsstätten zu schaffen, was erhebliche Investitionen in Immobilien und Folgeprojekte im Wohnungsbau sowie in der öffentlichen Infrastruktur nach sich ziehen dürfte. Diese Maßnahmen stützen sich auf die Stärken Deutschlands in den Bereichen Forschung und Humankapital, die auch in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten stabilisierend wirken.

WAHRNEHMUNG ALS SICHERER INVESTMENTHAFFEN 2025 VOR GROSSEN HERAUSFORDERUNGEN

Deutschland bleibt als größte europäische Volkswirtschaft mit immer noch hoher Innovationskraft ein attraktiver Investitionsstandort. Entscheidend wird sich auf die wirtschaftliche Entwicklung, aber auch auf den Immobiliensektor auswirken, wie trotz des Bruchs der Ampelkoalition die auf den Weg gebrachten Maßnahmen zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit umgesetzt werden. Darüber hinaus haben insbesondere ausländische Investoren in den vorausgegangenen Krisen die politische Handlungsfähigkeit und hohe Rechtssicherheit zu schätzen gewusst – in Zeiten zunehmender geopolitischer Spannung ist diese bisherige Wahrnehmung Deutschlands relevanter denn je.

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN DES WIRTSCHAFTSSTANDORTS DEUTSCHLAND

Mit Blick auf die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Deutschland im internationalen Vergleich: Sehen Sie in den folgenden Feldern eine Stärke oder eine Schwäche Deutschlands?



Quelle: Ökonomenpanel April 2024, ifo Institut

TRANSFORMATION DER STÄDTE

Städte als Schrittmacher des Wandels

DRÄNGENDER HANDLUNGSBEDARF, KNAPPE KOMMUNALE KASSEN

Im Jahresverlauf 2024 haben neben einer weiteren Kostenexplosion bei der Erfüllung der öffentlichen Daseinsvorsorge die vielfältigen Herausforderungen infolge der Coronapandemie, zahlreicher geopolitischer Krisen und des Klimawandels an Intensität zugenommen. Handlungsfelder sind u. a. die Verödung von Innenstädten aufgrund der anhaltenden Krise des stationären Einzelhandels und Verfestigung von Homeoffice-Tätigkeiten, Zuwanderung, Wohnraumknappheit, Schadensbeseitigung von Extremwetterereignissen und Klimaanpassung. Gleichzeitig sind dringende Transformationsbegleitende Investitionen seit Jahren rückläufig. Laut Hochrechnung des KfW-Kommunalpanels 2024 erreichte der Investitionsrückstand der Kommunen 2023 mit 186 Mrd. Euro einen neuen Höchststand.

Wegen des schwachen Konjunkturausblicks für 2025 erwarten die Kommunen keine Entlastung knapper Kassen, die circa 60 Prozent der Baumaßnahmen der öffentlichen Hand tätigen. Rund 88 Prozent von ihnen sehen eine weitere Verschlechterung ihrer Finanzlage durch steigende Kosten und geringere Einnahmen in den nächsten fünf Jahren. Darüber hinaus verhindern in Zeiten knapper Finanzmittel auch die vielen nicht-monetären Hemmnisse wie langwierige Genehmigungs- und Vergabeverfahren einen schnellen und effizienten Einsatz der vorhandenen Investitionsmittel.



78 %

der Bevölkerung in Deutschland lebten 2023 in Städten

Quelle: Weltbank, Stand: August 2024



186 Mrd. €

kommunaler Investitionsrückstau 2023

- davon 46 % für Schulen, öffentliche Verwaltungsgebäude und Kitas

- + 27 % Zunahme ggü. 2019

Quelle: KfW-Kommunalpanel, Stand: Mai 2024

Für 2025 erwarten wir ...

... spürbare Impulse am Immobilienmarkt durch drängenden Investitionsbedarf, erhöhte Kaufopportunitäten, niedrige Einkaufspreise sowie allmählich nachlassende Bau- und Finanzierungskosten

... zunehmendes Interesse an mischgenutzten Objekten und Quartieren auf Nutzer-, Projektentwickler- und Investorenseite

... vermehrtes Engagement von öffentlicher Hand und privatem Kapital, insbesondere in Innenstädten

” In Städten verdichten sich seit jeher die Auswirkungen fundamentaler wirtschaftlicher, politischer und gesellschaftlicher Umbrüche wie unter einem Brennglas. Dem Bau- und Immobiliensektor kommt eine Schlüsselrolle bei der Bewältigung vielseitiger Herausforderungen von Stadtreparatur und -umbau zu.“

CHANCE FÜR DIE BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

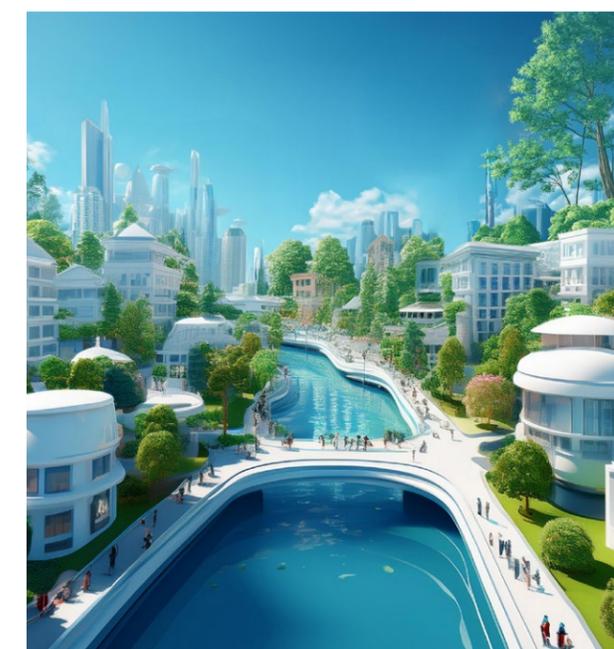
In der aktuellen Lage kristallisieren sich vom Investitionsstau betroffene öffentliche Verwaltungsgebäude und Einrichtungen wie Schulen und Kitas als attraktives Geschäftsfeld für Projektentwickler und Investoren heraus. Langfristig gesicherte Mietverträge der öffentlichen Hand, taxonomiekonforme Nutzung und ein umfangreicher Gebäudebestand stehen für ein krisensicheres, nachhaltiges Investment. Umgekehrt bietet sich für einen Teil der von Obsoleszenz und Leerstand betroffenen Bestandsgebäude privater Eigentümer eine Umnutzung zu öffentlichen Einrichtungen an. In innerstädtischen Lagen können diese als Frequenzbringer in mischgenutzten Objekten wesentlich zum „Placemaking“ beitragen.

INNERSTÄDTISCHE, INTEGRIERTE LAGEN IM FOKUS VON NUTZERN, ENTWICKLERN UND INVESTOREN

Vitale, lebenswerte Städte mit identifikationsstiftenden Zentren als Aushängeschild haben im Wettbewerb um zukunftsfähige Unternehmensansiedlungen und die dafür benötigten Fachkräfte einen wesentlichen Standortvorteil. Auch ein bedarfsgerechtes, für kreative und innovative Branchen oft sehr nutzerspezifisches Immobilienangebot spielt eine entscheidende Rolle. Dafür steht das Beispiel der Stadt Mainz, wo sich einige lokale Projektentwickler auf die speziellen Bedürfnisse der Life-Science-Branche eingestellt haben. Mit der Ausweitung des Angebots von Laborflächen werden neue Nutzer angezogen und das Expansionsgeschehen ansässiger Unternehmen begleitet.

SIEMENSSTADT SQUARE – WEGWEISENDES PROJEKT FÜR DIE STADT DER ZUKUNFT

Zunehmend stehen innerstädtische, integrierte Lagen ganz oben auf dem Wunschzettel ansiedlungswilliger Unternehmen. Hier eröffnen sich Chancen für Konversionsflächen, wo sich die Nutzeransprüche mit dem Ziel eines nachhaltigen, kompakten und durchmischten Stadtumbaus im Bestand verbinden lassen. In dieser Hinsicht gilt das Leuchtturmprojekt Siemensstadt Square in Berlin als richtungsweisend. Eine der größten Quartiersentwicklungen in Europa setzt die Visionen einer Smart City, einer zukunftsfähigen und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung unter Einsatz der Digitalisierung bei Planung und späterem Betrieb vollständig um. Siemens als Investor und auch Nutzer begleitet gleichzeitig die wirtschaftliche Transformation des vor Ort ansässigen Unternehmens. Das Projekt ist bis 2035 ausgelegt. Es bleibt abzuwarten, ob ab 2025 weitere notwendige öffentliche und private Investitionen folgen.



KLIMAVERÄNDERUNGEN

Klimawandel führt zu steigenden Versicherungskosten, neuen baulichen Anforderungen und einer veränderten Nachfrage

WETTEREXTREME NEHMEN IN DEUTSCHLAND ZU 2024 war das wärmste Jahr seit Temperaturaufzeichnung und die 1,5-Grad-Schwelle wurde im Januar 2024 überschritten. Gleichzeitig steigen auch in Deutschland die durch Versicherungen gemeldeten Schadenssummen durch Starkwetterereignisse und haben die Diskussion über eine verpflichtende Elementarschadenversicherung für Immobilien entfacht, auf die insbesondere der Bundesrat mit einem Entschließungsantrag drängt. Für das Jahr 2023 summieren sich die Versicherungsschäden durch Naturgefahren gemäß dem Gesamtverband der Versicherer auf 5,7 Mrd. Euro, was einem Plus von 16 Prozent zum Vorjahr entspricht. Im Juli 2024 ist das Bundes-Klimaanpassungsgesetz in Kraft getreten, das bis Ende September 2025 Ziele für eine vorsorgende Klimaanpassungsstrategie vorlegen soll, die auch die Immobilienwirtschaft im Hinblick auf Monitoring, Planung und bauliche Anforderungen tangieren wird.



Rang 8*

ND-GAIN Country Index
Betroffenheit des
Klimawandels

Quelle: Notre Dame Global Adaptation Initiative

* Der ND-GAIN-Länderindex fasst die Anfälligkeit eines Landes für den Klimawandel und andere globale Herausforderungen in Kombination mit dessen Bereitschaft zur Verbesserung der Widerstandsfähigkeit zusammen. Je niedriger der Rang, umso weniger anfällig.



20 Jahre

bis zur Treibhausgasneutralität

Für 2025 erwarten wir ...

- ... eine weitere Fokussierung auf nachhaltige Gebäudebestände, die den veränderten klimatischen und regulatorischen Rahmenbedingungen Rechnung tragen
- ... eine Sensibilisierung der Mieter und Investoren in Richtung Dekarbonisierung durch eine erneute Erhöhung der CO₂-Steuer
- ... eine weitere Zunahme der Starkwetterereignisse in Deutschland

“ Die Immobilienwirtschaft ist unmittelbar von den klimatischen Veränderungen betroffen. Vermehrte Extremwetterereignisse wie Hagel, Starkregen, Hitze und Unwetter führen zu direkten Schäden an Gebäuden. In der Folge steigen Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten sowie erhöhen sich Versicherungsprämien. Neben den im Rahmen von Dekarbonisierung und ESG-Strategien durchzuführenden Investitionen werden auch vermehrt bauliche Maßnahmen nötig sein, die Gebäude vor Extremwetterereignissen schützen.“

Historische Klimadaten zeigen, dass die Tage mit „tropischen“ Temperaturen seit den 1980er-Jahren tendenziell zunehmen und damit auch der Bedarf an raumlufttechnischen Anlagen und Hitzeschutzmaßnahmen in Gebäuden.

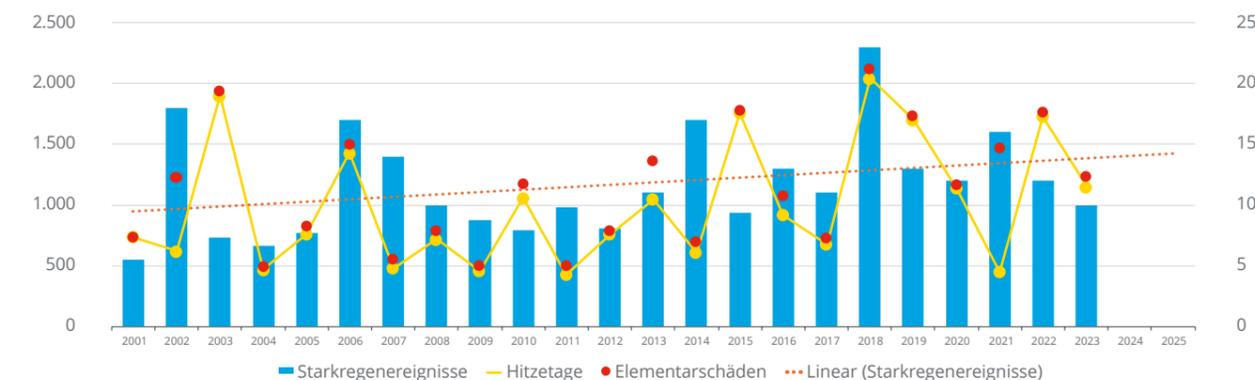
BEREITS HEUTE ERKENNBARE AUSWIRKUNGEN AUF DIE IMMOBILIENBRANCHE

Die zunehmenden Extremwetterereignisse haben weitreichende Konsequenzen für die Immobilienbranche. Einerseits steigen die Kosten für den Neubau und die Instandhaltung von Gebäuden, da diese zunehmend auf Klimarisiken ausgelegt werden müssen. Andererseits wird die Standortwahl bei Investitionen in Immobilien immer wichtiger, da Regionen mit hohem Klimarisiko an Attraktivität verlieren könnten.

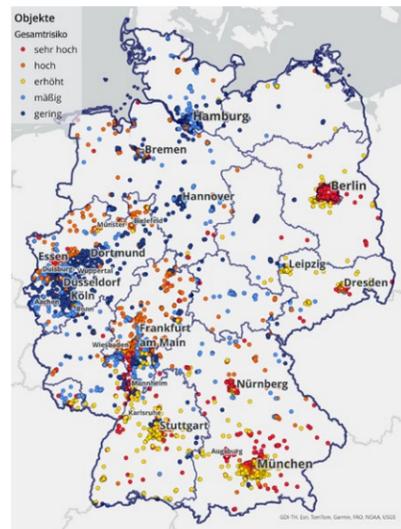
Die Nachfrage nach Immobilien in hochwassergefährdeten Gebieten könnte sinken, was zu einem Rückgang der Immobilienpreise in diesen Regionen führen dürfte. Umgekehrt könnten Regionen, die als klimatisch stabil gelten, an Bedeutung gewinnen. Hieraus ergeben sich Chancen für Investoren, ihre Portfolios frühzeitig anzupassen, bevor die veränderten Rahmenbedingungen vollständig im Markt eingepreist werden.

Die Relevanz für den Immobilienmarkt wird beispielsweise mit Blick auf die Überschwemmungsgefahr greifbar: 270.000 Wohngebäude befinden sich in hochgefährdeten Überschwemmungsgebieten, das sind 1,4 Prozent des Bestands. Bei den Büroimmobilien in den großen Bürostandorten sind es nur etwa 3.200 Bürogebäude, die zumindest ein leichtes Hochwasserrisiko haben, das entspricht etwa 13 Prozent des Bürobestands. Besonders betroffen sind dabei die Bestände in Düsseldorf (51 Prozent), Hamburg (43 Prozent) und Köln (19 Prozent). Bürogebäude in hochgefährdeten Lagen gibt es hingegen kaum (0,01 Prozent). Die zukünftige Gefährdung durch Starkregenereignisse ist flächendeckender: 78 Prozent der Bürogebäude befinden sich in Gebieten, die erhöhtes oder sehr hohes Risiko für Starkregenereignisse aufweisen. Besonders stark sind hier Köln und Düsseldorf betroffen, wo 89 Prozent bzw. 81 Prozent der Bürogebäude in Gebieten mit sehr hohem Risiko liegen.

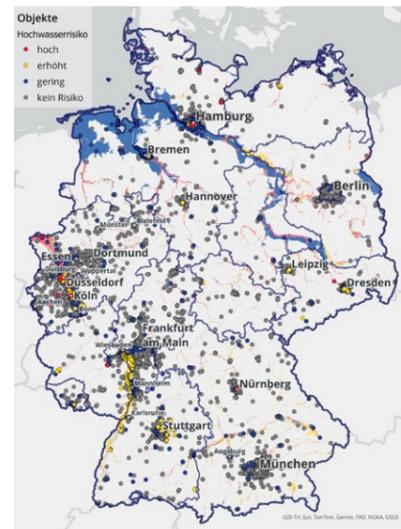
STARKREGENEREIGNISSE UND ELEMENTARSCHÄDEN



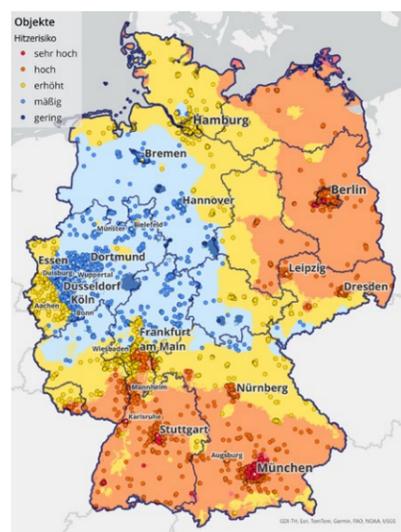
GESAMTRISIKO



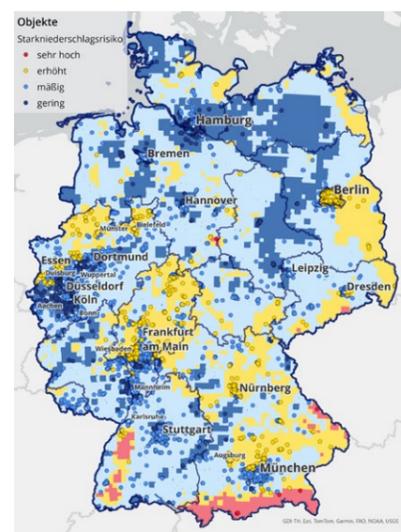
HOCHWASSER-RISIKO



HITZERISIKO



STARKNIEDER-SCHLAGSRISIKO



Quelle: ESRI, Deutscher Wetterdienst und Bundesanstalt für Gewässerkunde (BfG), Colliers

STARKE REGIONALE UNTERSCHIEDE

Die Auswirkungen des Klimawandels und der damit verbundenen Extremwetterereignisse zeigen sich in Deutschland regional sehr unterschiedlich. Während Küstenregionen wie Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern zunehmend mit dem Risiko von Sturmfluten und ansteigendem Meeresspiegel konfrontiert sind, kämpfen süddeutsche Regionen wie Bayern und Baden-Württemberg vermehrt mit Starkregen und daraus resultierenden Hochwassern. In den östlichen Bundesländern, insbesondere in Brandenburg und Sachsen-Anhalt, stellt die Zunahme von Hitzewellen und Dürren eine wachsende Bedrohung für die Infrastruktur dar. Diese regionalen Unterschiede erfordern maßgeschneiderte Anpassungsstrategien sowohl in der Bauweise als auch in der Stadt- und Regionalplanung, um den spezifischen klimatischen Herausforderungen gerecht zu werden und die langfristige Werthaltigkeit von Immobilien zu sichern.

DIE ANDERE SEITE DER MEDAILLE: POSITIVE ASPEKTE FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Wenngleich die negativen Auswirkungen des Klimawandels insgesamt überwiegen, bieten die neuen Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft auch Chancen. Der Anpassungsdruck führt insgesamt zu mehr Energieeffizienz von Gebäuden, die steigenden Energiekosten besser standhalten kann und die Nachfrage nach energieeffizienten Immobilien erhöht. Zunehmende Sonnenstunden in Deutschland erhöhen beispielsweise die Ausbeute von Photovoltaik- und Solaranlagen zur nachhaltigen Energiegewinnung. Die Transformation zu klimafreundlichen Gebäuden erfordert zwar massive Investitionen, bietet für Immobilienportfolios aber auch die Chance der Differenzierung und langfristigen Wertsteigerung.

Neue Regulatorik, Herausforderungen, Chancen und Ziele

Wir betrachten Nachhaltigkeit ESG im Allgemeinen und Nachhaltigkeit im Besonderen weiterhin als elementaren Bestandteil der Projektentwicklung, da sie eine Schlüsselrolle bei der Wertschöpfung für unsere Investoren spielen. Die wirtschaftlichen Herausforderungen der letzten Jahre haben dazu geführt, dass in diesem Marktzyklus die Bereitstellung erstklassiger Gebäude wichtiger ist denn je. Nachhaltigkeitsnachweise gehören mittlerweile zu den ersten Kriterien, die ein potenzieller Mieter bei der Suche nach einer neuen Immobilie berücksichtigt. Diese müssen seine eigenen ESG-Ziele sowie Strategien zur Mitarbeitergewinnung und -bindung berücksichtigen. Und was vielleicht am wichtigsten ist. Effizientere Räumlichkeiten führen am Ende auch zu Kosteneinsparungen.

Die EU-Regulatorik sorgte bisher bereits für mehr Bewusstsein in der gesamten Branche und ihr Einfluss wird auch in den kommenden Jahren hoch bleiben. Europäische und nationale Gesetzgebung werden inhaltlich erweitert und novelliert werden. Uns hilft die EU-Regulatorik, für unsere geschäftlichen Aktivitäten einen einheitlichen Rahmen und vergleichbare Messbarkeit zu schaffen, indem wir sie global als Richtwert nutzen.

Der Großteil unserer Projekte liegt in hochverdichteten 1-a-Lagen – das macht die Umsetzung von Nachhaltig-

keitsmaßnahmen besonders herausfordernd. Dachflächen für PV-Anlagen, Freiflächen zur Steigerung der Biodiversität und Raum für soziale Nutzungen durch Mieter, Nachbarschaft und Vereine sind hier begrenzt. Nachhaltigkeit beinhaltet aber neben Umweltkriterien auch und insbesondere soziale Aspekte. Die an solchen Standorten häufig besonders strengen Vorgaben kommen erschwerend hinzu. Hier gilt es, innovativ zu denken und zu handeln.

In Zukunft wird für uns auch das Thema „embodied carbon“ immer wichtiger. Daher werden wir uns noch intensiver als bisher der Um- und Nachnutzung sowie der Kreislaufwirtschaft widmen. Die ersten Schritte haben wir bereits mit der geänderten Zusammensetzung unseres Portfolios gemacht. Bei unseren Projekten LOVT und LeCoeur haben wir erste Erfahrungen gesammelt und eine entsprechende Datenbank angelegt, die wir in den kommenden Jahren weiter ausbauen werden.

Wir gehen davon aus, dass zukünftig das Augenmerk weniger auf Zertifizierungen liegen, dafür aber der tatsächliche „Impact“ der Maßnahmen stärker in den Vordergrund rücken wird. Vor diesem Hintergrund wäre eine Konsolidierung der vielen Zertifizierungsspielarten zu einem Gesamtsystem mit einem übergreifenden Standard hilfreich.



Joachim Wintzer

Managing Director
Hines Immobilien GmbH

Trends und Erwartungen



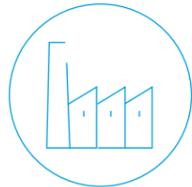
Büro:

Zwischen langsamer Nachfrageerholung und selektiven Investmentchancen



Einzelhandel:

Umbruch des deutschen Einzelhandels eröffnet Chancen für zukunftsorientierte Konzepte



Industrie und Logistik:

Umbruchphase auf dem Industrie- und Logistikimmobilienmarkt – Komplexität steigt



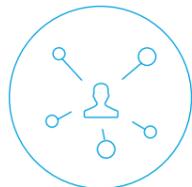
Wohnen:

Stärkere Investmentaktivität in allen Wohnsegmenten



Hotel:

Hotels gewinnen an Attraktivität zurück



Spezialsektoren:

Attraktive Alternativen



Life Science



Data-Center



Microliving



Ärztelhäuser



BÜRO

Zwischen langsamer Nachfrageerholung und selektiven Investmentchancen



Leerstandsprognose
Top 7, Jahresende 2025

7,2 %

(+ 30 Basispunkte i. Vgl. z. Vj.)

Quelle: Colliers



Spanne Bruttoanfangsrendite
Top 7, Prognose 2025

4,30–4,90 %

(2024: 4,50–5,00 %)

Quelle: Colliers



Fertigstellungsvolumen
Top 7 2025

1,4 Mio. m²

67 % belegt
(12 % über Ø jährlichem
Fertigstellungsvolumen
seit 2014)

Quelle: Colliers



Auch wenn das Gesamtbild den Eindruck erweckt, der Markt trete auf der Stelle, so zeigen sich besonders auf dem Investmentmarkt Entwicklungen, die im nächsten Jahr positive Impulse setzen können. Der Vermietungsmarkt wird es in der Breite wegen der anhaltend schwachen Konjunktur schwer haben.“

BÜROFLÄCHENNACHFRAGE ERHOLT SICH NUR SCHLEPPEND

Der Bürovermietungsmarkt ist weiterhin von niedrigen Umsätzen geprägt. Aufgrund der anhaltenden konjunkturellen Schwäche halten sich Unternehmen bei Neuanmietungen nach wie vor zurück. Die Zahl der Gesuche steigt zwar wieder moderat, was belegt, dass die Talsohle durchschritten ist. Allerdings ist auch für 2025 eine unterdurchschnittliche Nachfrage, insbesondere bei den Großgesuchen, zu erwarten. Erst bei einer spürbaren Erholung der Wirtschaft werden Nutzer wieder in die langfristige Neupositionierung ihrer Flächen investieren und insbesondere durch die Nachhaltigkeitskriterien wieder Umzüge in den Fokus nehmen. Hiervon ist gemäß den aktuellen BIP-Prognosen und Frühindikatoren aber auch 2025 nicht auszugehen.

Die schwächere Nachfrage ist in nahezu allen Branchen zu beobachten. Bei den Sektoren, die üblicherweise für die höchsten Vermietungsumsätze sorgen, sind große Rückgänge vor allem im konjunkturabhängigen verarbeitenden Gewerbe (z. B. im Automotivbereich), aber auch im IT-Sektor festzustellen. Weniger stark betroffen sind Beratungsunternehmen, allerdings liegen auch diese unter dem langjährigen Schnitt. Die öffentliche Hand, die bei Anmietentscheidungen nicht konjunkturgetrieben ist, trägt aktuell ebenfalls nicht zu einer Stabilisierung der Nachfrage bei, auch wenn ihr Minus im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt moderat ausfällt. Allerdings gibt es von staatlichen Institutionen zahlreiche größere Flächengesuche, die im Lauf des Jahres 2025 zum Abschluss kommen könnten. Insgesamt ist die Zahl der Großgesuche im Markt jedoch aufgrund der abwar-

tenden Haltung der übrigen Branchen nach wie vor unterdurchschnittlich. In Summe erwarten wir daher für 2025 beim Flächenumsatz nicht, dass das niedrige Niveau von 2024 überschritten wird.

PROJEKTENTWICKLER REAGIEREN AUF VERÄNDERTE MARKTLAGE

Die Fertigstellungspipeline reagiert naturgemäß nur mit Verzögerung auf sich verändernde Marktbedingungen. Daher werden 2024/25 noch relativ viele Flächen fertiggestellt, erst ab 2026 ist dann zu spüren, dass die Neubauaktivitäten generell und insbesondere spekulative Entwicklungen seit 2022 deutlich zurückgegangen sind. Wurden in den Jahren 2020 bis 2024 noch im Schnitt gut 1,8 Mio. m² Bürofläche pro Jahr in den Top 7 fertiggestellt, sinkt dieser Wert unserer Prognose nach bis 2028 sukzessive auf unter 1 Mio. m². Angesichts der Präferenz der Mieter für Neubaulflächen kann es daher ab 2027 durchaus zu einem Angebotsmangel in diesem Segment kommen, obwohl die Leerstandsquoten der Märkte weiterhin auf einem hohen Niveau notieren werden.

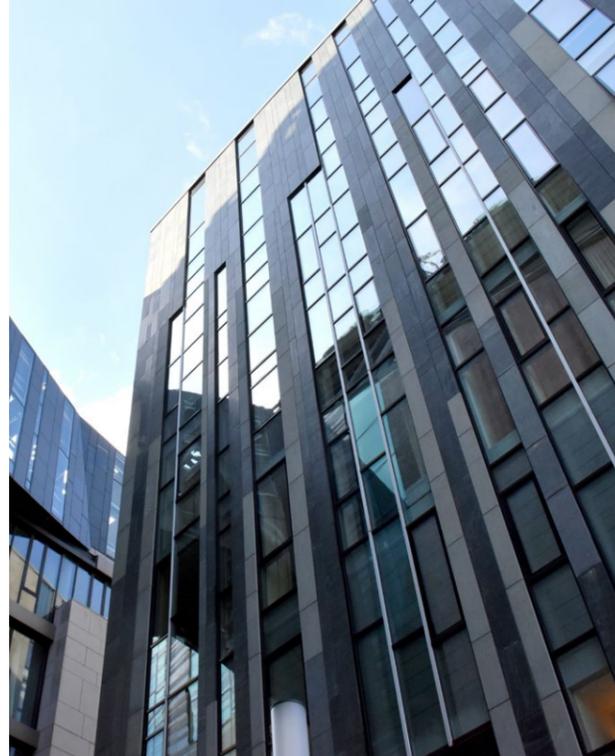
Ein in dieser Größenordnung neues Thema sind aufgrund von Insolvenzen gestoppte oder sich verzögernde Projekte. In Summe waren bislang in den Top 7 über 500.000 m² Bürofläche in Projekten im Bau und zusätzlich über 700.000 m² in Projekten in der Planungsphase betroffen, die meisten davon in Berlin, Hamburg und München. Einige haben bereits neue Eigentümer gefunden, bei anderen steht noch nicht fest, wie die Entwicklung weitergeht. In jedem Fall verschiebt sich eine mögliche Fertigstellung aber nach hinten, was die Pipeline etwas streckt.

LEERSTANDSRÜCKGANG ERST AB 2026

Die Kombination aus der auch 2025 schwachen Nachfrage sowie den noch relativ hohen Fertigstellungszahlen führt zunächst noch zu einer weiteren Erhöhung des Leerstands. Im Laufe des Jahres 2026 ist unserer Prognose nach aber dann der Höhepunkt erreicht. Ab dann wird sich die geringere Anzahl der Baustarts spürbar auf die Fertigstellungszahlen durchschlagen. In der Spitze erwarten wir eine Leerstandsquote von 7,4 Prozent im Jahr 2026 über alle Top-7-Standorte hinweg, wobei die Spanne aufgrund unterschiedlich hoher Fertigstellungszahlen sowie Nachfragegrückgänge zwischen den Städten von 4 Prozent in Köln bis rund 9 Prozent in Düsseldorf, Frankfurt und München recht groß ist. Ab dann setzt eine langsame Abwärtsbewegung ein, und 2028 wird gemäß unserem Prognosemodell die 7-Prozent-Marke wieder unterschritten. Wie schon nach vergangenen Phasen schneller Leerstandsanstiege ist auch diesmal zu erwarten, dass der Abbau des Flächenangebots deutlich länger dauert als der Aufbau. Zudem muss dazu die Konversion von Flächen auch auf einem hohen Niveau stattfinden.

WEITERER ANSTIEG DER SPITZENMIETEN ERWARTET

2025 wird sich die uneinheitliche Entwicklung der Mietpreise weiter fortsetzen. Aufgrund höherer Leerstandsquoten werden sich viele Bestandsflächen, insbesondere in Randlagen, maximal seitwärts bewegen. Dadurch wird der Spread zwischen veralteten Bestands- und Neubaufächen weiter zunehmen, da die Nachfrage im hochwertigen Flächensegment weiterhin stabil ist und die Flächen insbesondere in zentralen Lagen an den meisten Top-7-Standorten bereits heute deutlich verknappt sind. Die Spitzenmieten befinden sich dadurch in einem ungebrochenen Aufwärtstrend. Die meisten Anmietungen im Topsegment werden weiterhin von Beratungsunternehmen und dem Finanzsektor getätigt, die hier zusammen mehr als die Hälfte der Aktivität auf sich vereinen. Für wenige, aber große Anmietungen in Top-Objekten war auch die öffentliche Hand verantwortlich. Generell ist die Branchenstruktur im hohen Mietpreisbereich aber stabil, mit wenigen Ausnahmen wie den anhaltenden Konsolidierungen bei Businesscentern und Co-Working-Anbietern, die im Gegensatz zur Zeit vor der Pandemie nur noch eine geringe Rolle spielen. Einen Grund für die an einigen Standorten zu beobachtende Entkopplung von Höchst- zur Spitzenmiete liegt in den zuletzt stark ge-



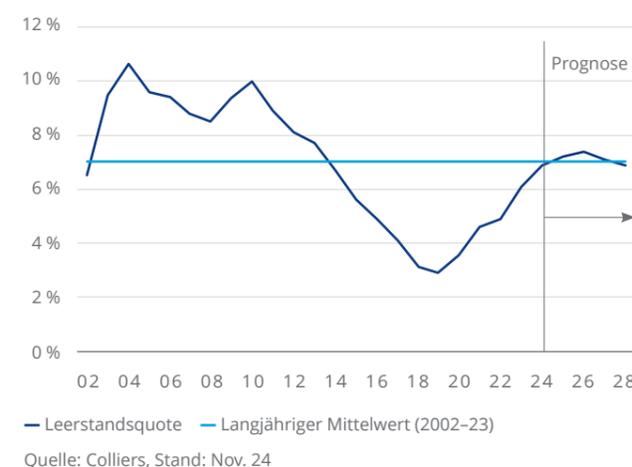
stiegenen Bestandsmieten durch Indexierung infolge der in den letzten Jahren hohen Inflationsraten. Unternehmen, die vor einigen Jahren schon die Spitzenmieten gezahlt haben, befinden sich durch Indexierungen punktuell schon auf Höchstmietniveau. Dadurch sinkt die Mietpreissensibilität bei einigen Nutzern des Topsegments und es werden bei Neuverhandlungen zu Umzügen und Verlängerungen zunehmend zu Mietpreisen abgeschlossen, die sich zwischen der Spitzen- und Höchstmiete befinden.

DIE POLARISIERUNG AM BÜROMARKT FÜHRT ZU MEHR SELEKTIVEN INVESTMENTCHANCEN

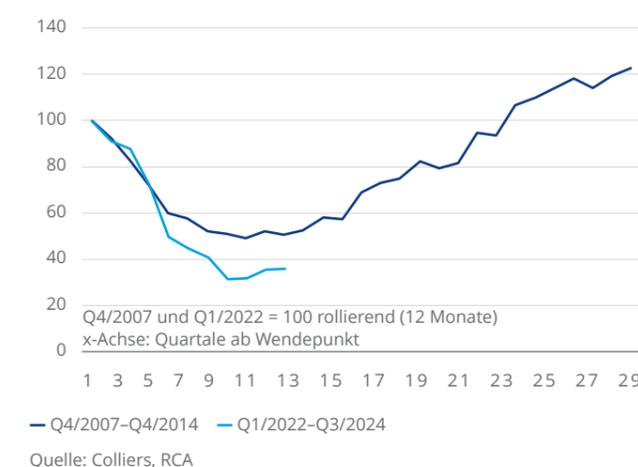
Die Volatilität im Finanzierungsumfeld ist 2024 gesunken und erste Zinsrückgänge sind vollzogen. Dies führt zu einer steigenden Planungssicherheit für Businesspläne und aktuell wieder zu höherem Interesse institutioneller Akteure bei weiterhin aktiven Privatinvestoren. Die nach wie vor schwachen konjunkturellen Aussichten in Deutschland wirken sich jedoch weiterhin negativ auf die Büroflächennachfrage aus, insbesondere in B-Lagen. Dadurch rückt der Fokus von Investoren und Finanzierern zunehmend auf das Core-Segment und Produkte in Toplagen. Der Preisfindungsprozess zwischen Käufern und Verkäufern ist in diesem Segment weitestgehend abgeschlossen. Wir erwarten für 2025, dass sich Käufer und Banken in diesem Segment erstmals wieder in einem Wettbewerbsumfeld wiederfinden und es vermehrt zu klassischen Bieterprozessen kommt. In risikoreicheren Transaktionen werden jedoch auch im Jahr 2025 weitere Anpassungen erforderlich sein, da der Risikoabschlag noch nicht vollständig von Verkäufern akzeptiert ist. Das Interesse opportunistischer Investoren – häufig von Akteuren, die bereits nach der Krise 2008 aktiv waren, in den letzten Jahren aber kaum am Markt sichtbar – für solche Objekte ist bereits wieder vorhanden. Immer öfter sind in diesem Segment umnutzungsbezogene Vorhaben Teil des Businessplans. Die Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern gehen aber noch zu weit auseinander, um eine relevante Zahl von Transaktionen zu generieren. Auf beiden Seiten steigt aber die Bereitschaft, sich zu bewegen. Investoren spüren wachsenden Druck, be-

reits eingesammeltes Kapital zu investieren, während auf Verkäuferseite die Zahl der Akteure mit einer Überallokation im Immobilienbereich steigt oder auch Objekte mit ESG-Anpassungsbedarf abgestoßen werden sollen. Daher erwarten wir, dass es auf einem etwas höheren Renditeniveau auch wieder abseits des Core-Segments zu mehr Transaktionen kommt. Der Investmentmarkt 2025 wird ein gemischtes Bild zeichnen, die Chancen liegen im risikoreichen Bereich, die Sicherheit im Core-Segment.

LEERSTANDSPROGNOSE TOP 7



ANZAHL BÜROTRANSAKTIONEN IN DEUTSCHLAND – VERGLEICH FINANZKRISE UND AKTUELLE KRISE



Für 2025 erwarten wir ...

- ... einen moderat steigenden Leerstand aufgrund überdurchschnittlicher Fertigstellungsvolumen bei gleichzeitig geringerer Nettoabsorption
- ... frühestens ab Mitte 2025 eine Nachfrageerholung aufgrund der aktuell deutlich eingetrübten konjunkturellen Entwicklung
- ... weiter steigende Spitzenmieten und eine Seitwärtsbewegung der Bestandsmieten
- ... eine höhere Aktivität der institutionellen Investoren im Core-Segment
- ... eine zunehmende Spreizung der Renditen nach Lage und Risikoklasse

3 Fragen zu Investments in deutsche Büroimmobilien

AKTUELL HABEN BÜROIMMOBILIEN ALS INVESTMENTPRODUKT PAUSCHAL EINEN SCHWEREN STAND. WIRD SICH DAS SENTIMENT 2025 VERBESSERN?

Wir gehen davon aus, dass sich der Büroinvestmentmarkt gegen Ende 2025 / Anfang 2026 wieder verstärkt beleben wird. Wir sehen zwar heute schon mehr und mehr Transaktionen. Die beziehen sich aber weitgehend auf Käufergruppen wie Family-Offices, Eigentümer oder „all-cash“-Käufer mit sehr langfristigen Investitionszeiträumen. Für die breite Wiederbelebung des Marktes muss die Liquidität auf Banken- und Investorenseite für die Assetklasse Büro zurückkommen. Viele Banken, aber auch institutionelle Investoren müssen dafür das noch vorhandene Risiko in ihren Büchern abbauen, die zusätzlichen Kapitalbedarfe für bestehende Investments müssen absehbar und kalkulierbar werden. Im Zuge weiterer Leitzinssenkungen und zurückkehrender Liquidität wird sich der derzeit noch vorhandene Bid-Ask-Spread zwischen Käufern und Verkäufern verkleinern und einen funktionierenden Markt ermöglichen. Smarte Investoren finden aber auch im derzeitigen Umfeld mit kreativen Ansätzen ihr Geschäft.

DIE BAUTÄTIGKEIT BRICHT IN DEN NÄCHSTEN JAHREN SPÜRBAR EIN, SIE PLANEN EIN NEUES HOCHHAUSPROJEKT IN FRANKFURT. WIESO?

Etwas provokativ könnte man sagen, gerade weil die Bautätigkeit spürbar eingebrochen ist, starten wir in Partnerschaft mit der Commerz Real ein neues Hoch-

haus im Frankfurter Bankenviertel. Erfolgreiche Projektentwicklung ohne Vorvermietungsanforderungen bedingt antizyklisches Handeln, so dass das Angebot begrenzt ist, wenn man mit einem neuen Produkt an den Markt geht. Außerdem ist die Nachfrage nach modernen, nachhaltigen und aktiv mit vielfältigen Zusatzangeboten kuratierten Büroflächen an zentralen Standorten in den meisten Märkten weiterhin mehr als intakt.

SIE SIND ALS UNTERNEHMEN GLOBAL AKTIV. WAS SPRICHT 2025 FÜR INVESTITIONEN IN DEUTSCHE BÜROIMMOBILIEN?

Makroökonomisch steht Deutschland derzeit sicherlich nicht besonders gut da, auch wenn unsere Staatsverschuldung gerade im europäischen Vergleich besser aussieht und gegebenenfalls Spielraum lässt. Deutschland hat sich immer dann „bewegt“, wenn die Not und der Handlungsbedarf am größten waren. Für Investitionen in deutsche Büroimmobilien spricht die langfristige Stabilität – der Spread zwischen den Prime-Office-Yields und den 10-jährigen deutschen Staatsanleihen ist immer noch gesund. 2025 können sich aus unserer Sicht interessante Opportunitäten im Rahmen von Restrukturierungen von Büroimmobilien ergeben. Mit einem sich mittelfristig wieder aufhellenden Investmentmarkt öffnet sich gerade jetzt ein Fenster, um durch kreative Ansätze attraktive Einstiegsmöglichkeiten zu finden.



**Florian
Reiff**

Senior Managing Director,
Regional Director – Germany
Tishman Speyer



EINZELHANDEL

Umbruch des deutschen Einzelhandels eröffnet Chancen für zukunftsorientierte Konzepte



+ 1,0 %

prognostizierte reale Umsatzsteigerung in 2024 (ggü. Vorjahr)

Quelle: HDE



- 5,6 %

Zahl der Läden in 141 1-a-Lagen und 145 innerstädtischen Shoppingcentern (2020–2024)

Quelle: Columbia Threadneedle Investment / bulwiengesa



40 %

aller Shoppingcenter haben Repositionierungsbedarf

Quelle: IPH/BBE, Savills



Kostendruck bei Konsumenten, Händlern und Immobilieninvestoren wird die Handelslandschaft maßgeblich prägen. Erfolgreich ist, wer Lage- und Objektfaktoren neu denkt und bei Umnutzungen kreative Wege beschreitet: Primark im Fachmarktzentrum, Entertainmentpark im Shoppingcenter, Handelsgastronomie statt Restaurant. Dankbare Objekte dafür gibt es!“

VERBRAUCHER BLEIBEN VORSICHTIG

Die Konsumfreude der Verbraucher nimmt nur langsam an Fahrt auf, wie auch das Konsumbarometer des HDE mit einem Wert von 96,13 im Oktober 2024 belegte. Die Kombination aus rückläufiger Inflation und Nominallohnzuwächsen ließ die Reallöhne zwar deutlich steigen. Die erhöhte Kaufkraft der privaten Haushalte resultierte jedoch angesichts der bestehenden Verunsicherung hinsichtlich zukünftiger Einkommensentwicklungen maßgeblich in einer erhöhten Sparquote. Für das Jahr 2024 prognostiziert der HDE gegenüber dem Vorjahr wieder einen nominalen Umsatzanstieg von 3,5 Prozent (real: + 1,0 Prozent) auf 671,6 Mrd. Euro und auch für das Jahr 2025 ist aufgrund der erwartbar steigenden Realeinkommen für die Entwicklung der Konsumausgaben mit weiterem Rückenwind zu rechnen. Optimistisch stimmt zudem, dass das ausgeprägte Preisbewusstsein und das angebotsfokussierte Konsumieren der Verbraucher im Laufe des Jahres 2024 wieder abgenommen haben. Zu diesem Ergebnis kommt eine Analyse der IFH FÖRDERER, die zwischen Oktober 2023 und Juli 2024 einen spürbaren Zuwachs der Ausgaben bei emotionalen und spontanen Käufen feststellt.

ZEITLICH VERSCHOBENE INSOLVENZWELLE

Der Handel sieht sich nach zahlreichen Insolvenzen etablierter Marken wie Esprit, Scotch & Soda, Wormland, The Body Shop oder Weltbild im Jahr 2024 mit einer hohen Zahl von Geschäftsaufgaben konfrontiert. Hieran wird deutlich, dass die in der Coronakrise teilweise ausgesetzte Insolvenzantragspflicht die Anzahl der Betriebsaufgaben lediglich hinausgezögert hat. Dazu kommt, dass staatliche Unterstützungsmaß-

nahmen der Coronajahre, die manchen ökonomisch nicht mehr tragfähigen Betrieb künstlich am Leben gehalten haben, seit Oktober 2024 zurückzahlen sind. So sieht der HDE allein für das Jahr 2024 weitere 5.000 Geschäftsschließungen im deutschen Einzelhandel. Besonders betroffen von Großinsolvenzen (mit einem Jahresumsatz von mehr als 20 Mio. Euro) sind weiterhin Modehändler. Dieses Segment steht nicht zuletzt wegen des Auftretens neuer Onlinehändler wie SHEIN und Temu einmal mehr unter Druck. So mussten selbst marktprägende Filialisten wie C&A oder H&M die Anzahl ihrer deutschen Geschäftsstandorte deutlich reduzieren.

HIGHSTREET UND SHOPPINGCENTER – RESILIENZ DURCH WEITERE NUTZUNGSFORMEN

Schon heute ist zu beobachten, dass sich die Ausdehnung der zentralen 1-a-Lage weiter verringert und insbesondere die Engmaschigkeit des Filialnetzes im Textil- und Bekleidungseinzelhandel abnimmt. Teilweise substituiert wird dies durch discountierende Multisortimenter wie Woolworth oder Action, die mit erfolgreichen Non-Food-Konzepten Marktanteile in der Innenstadt- und 1-b-Lage gewinnen. Hinzu kommt die Insolvenzwelle großer Kaufhäuser, bei deren Nachnutzung auch die Kommunen bereits zahlreiche Lösungen gefunden haben. Immer bedeutsamer für den Highstreet-Einzelhandel werden daher ergänzende Angebote aus Gastronomie, einzelhandelsnahen Dienstleistungen sowie dem Bildungs- und Kultursegment. Insbesondere letztere können von einem sinkenden Mietpreisniveau maßgeblich auch an den Rändern der Highstreet profitieren. Ähnlich verhält es sich mit der in die Jahre gekommenen Betriebsform der Shop-

pingcenter, die unter Geschäftsaufgaben nicht nur in den oberen Stockwerken leiden. Gehörte diese Assetklasse in früheren Jahren noch wegen ihrer stabilen Erträge in das Portfolio klassischer Core-Investoren, hat sie sich mittlerweile zu einem Anlageprodukt mit unsicherer Zukunftsfähigkeit und rasant gestiegenem Renditeniveau entwickelt, von dem Investoren nicht zuletzt auch wegen der traditionell großen Volumina Abstand genommen haben. Die Heterogenität dieses Marktes erfordert jedoch zwingend eine differenzierte Betrachtung. So bieten Shoppingcenter mit Repositionierungsbedarf insbesondere Value-Add- oder opportunistischen Investoren aufgrund ihres mittlerweile moderaten Mietpreinsniveaus attraktive Renditeperspektiven. Voraussetzung hierfür sind erfolgreiche Revitalisierungsstrategien, die zu einer Frequenz- und somit Mietpreisteigerung führen. So werden zukunftsfähige Center im Zuge eines resilienteren Mixed-Use-Konzepts vermehrt ein reines Einzelhandelsangebot durch alternative Nutzungsarten substituieren sowie entsprechende Maßnahmen zur Erreichung der ESG- und Nachhaltigkeitsziele treffen. Diese Center werden auch im kommenden Jahr wieder vermehrt in den Fokus der Anleger rücken.



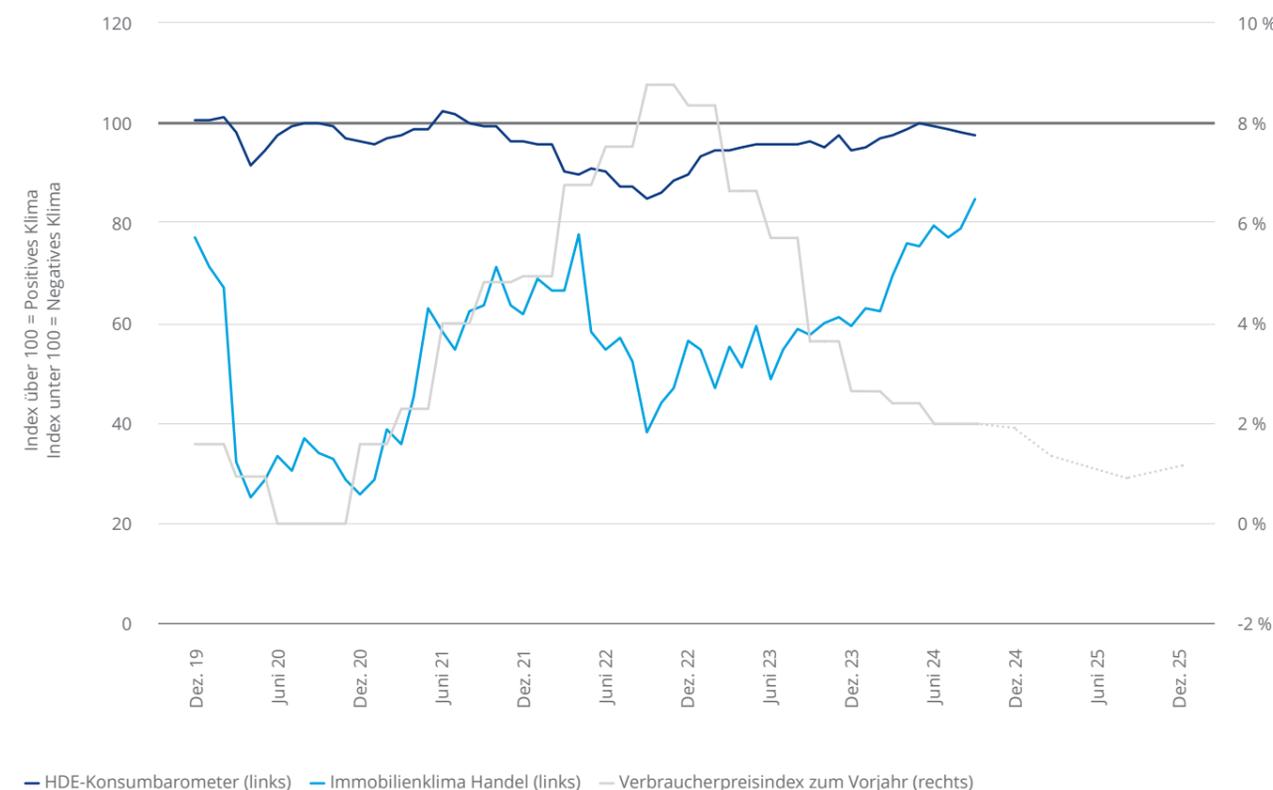
Galwer Passage, Stuttgart; Fotomachweis/Quelle

FACHMÄRKTE UND FACHMARKTZENTREN – WIE EIN FELS IN DER BRANDUNG!

Spätestens mit Beginn der Coronakrise führte der Trend zum Homeoffice zu einer weiteren Konsumverlagerung von den Zentrumsanlagen in die Stadtteile, wodurch sich Fachmärkte und Fachmarktzentren gegenüber alternativen Konzepten wie innerstädtischen Warenhäusern oder Shoppingcentern als beständige und attraktive Vertriebsform herausstellten. So nennen branchenübergreifend 73 Prozent der Expansionsverantwortlichen aus dem deutschen Einzelhandel in einer Befragung aus dem Sommer 2024, dass sie in Zukunft Fachmarktzentren als primär bevorzugte Betriebsform einschätzen. Ihr diversifiziertes Angebot aus Gebrauchsgütern des überwiegend kurz- und mittelfristigen Bedarfs, zu denen es oft keine adäquaten Online-Alternativen gibt, sowie ihre Lebensmittelverankerung orientieren sich an der Grundversorgung der Bevölkerung und profitieren dabei von einer weitgehend unelastischen Nachfrage. Dies sichert eine stabile Kundenfrequenz und im Zuge dessen auch in schwierigen Zeiten kontinuierliche Umsatz- und

Mietpreisteigerungen. So entdecken vermehrt auch preissensible innerstädtische Konzepte wie Primark die Vorteile dieser Betriebsform. Ob Fachmarktzentren auch zukünftig ihre Erfolgsgeschichte fortsetzen können, hängt im Wesentlichen von der Entwicklungsbereitschaft der Betreiber ab. Im Fokus stehen hierbei neben der Sortimentsstruktur auch die Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch zusätzliche Services sowie ein abgestimmtes Gastronomiekonzept und der barrierefreie Zugang. Besondere Beachtung muss der architektonischen Weiterentwicklung gegeben werden, da die oftmals in die Jahre gekommenen Gebäude ansonsten eine allzu abweisende Ausstrahlung auf Kunden haben und von Obsoleszenzrisiken bedroht werden. Hierzu gehört unter anderem die Einrichtung einer Ladeinfrastruktur für die elektrisch angetriebenen Fahrzeuge der Kundschaft. Für das Jahr 2025 erwarten wir, dass Fachmärkte und Fachmarktzentren auch weiterhin eine wesentliche Konstante in den Portfolios überwiegend risikoaverser Investoren mit einem langfristigen Anlagehorizont sind und einen wichtigen Beitrag zur Diversifikation dieser Portfolios liefern werden.

KONSUMENTEN- UND IMMOBILIENKLIMA IM HANDEL



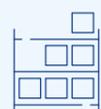
Quelle: HDE; Deutsche Hypo; Deutsche Bundesbank / Prognose Oxford Economics, Stand: Oktober 2024

Für 2025 erwarten wir ...

- ... einen zunehmenden Aufwind für den Konsum aufgrund der höheren Realeinkommen
- ... wieder leicht sinkende Renditen im lebensmittelgeankerten Fachmarktbereich, wodurch diese Betriebsform weiterhin interessant für risikoaverse Investoren bleibt
- ... bei Value-Add- und opportunistischen Investoren wieder mehr Aktivität im Segment der Shoppingcenter

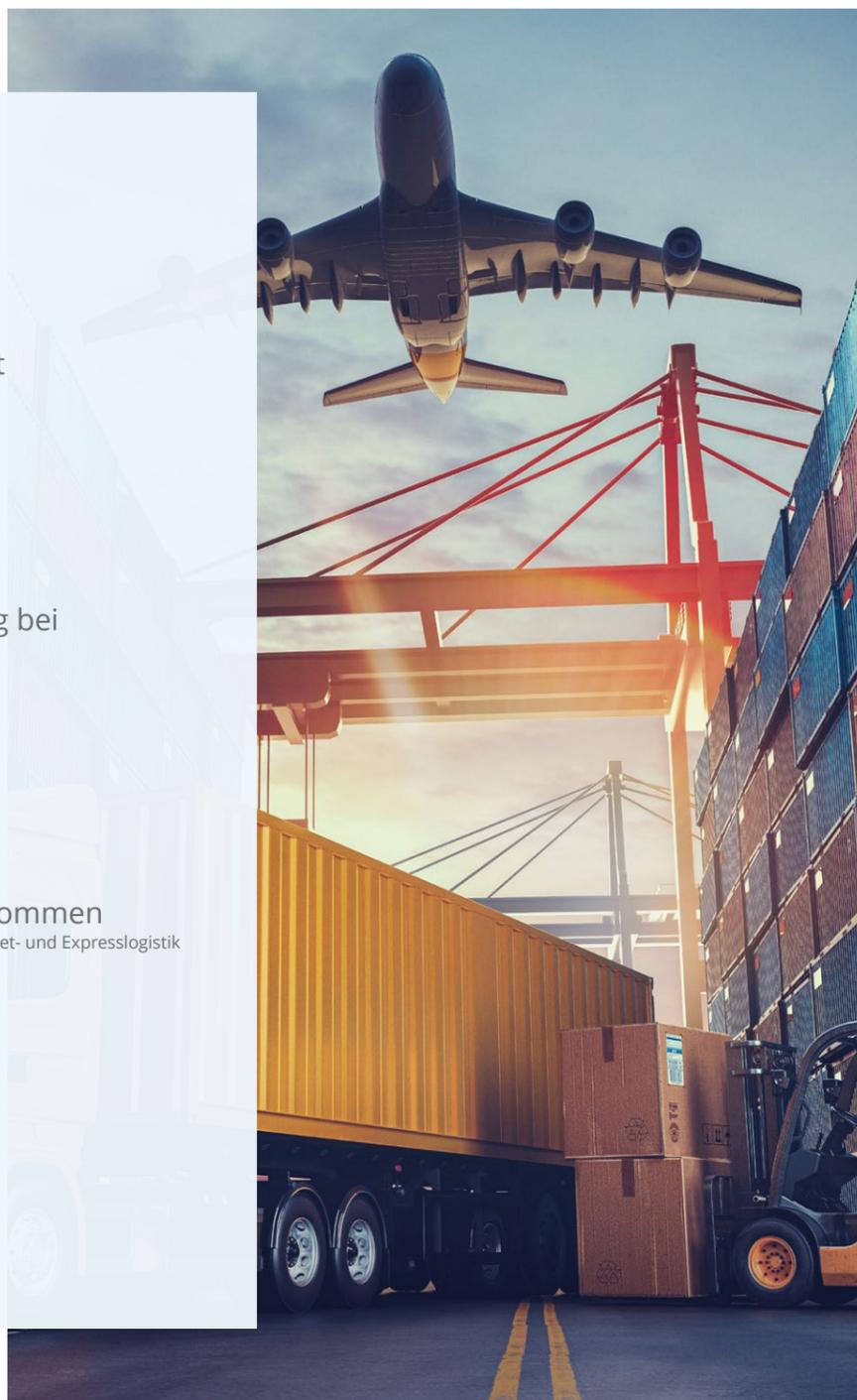
INDUSTRIE UND LOGISTIK

Umbruchphase auf dem Industrie- und Logistikimmobilienmarkt – Komplexität steigt

 **2025**
6,0 Mio. m²
Flächenumsatz
deutschlandweit
Quelle: Colliers

 **2025**
+ 5,5 %
Entgelterhöhung bei
Tarifverträgen
Quelle: Ver.di

 **2028**
+ 10 %
mehr Paketaufkommen
Quelle: Bundesverband Paket- und Expresslogistik



” Wir befinden uns aktuell in einer Umbruchphase. Die frühere Vorstellung von der Logistik, die jeder glaubte, zu beherrschen, funktioniert nicht mehr. Stockende Nachfrage und die kurzen Planungshorizonte der Nutzer erfordern eine komplexe Planung seitens Eigentümer und Projektentwickler und eine gewisse Risikobereitschaft.“

**SINKENDE EXPORTERWARTUNGEN
BREMSEN DIE INDUSTRIE**

Gemäß dem ifo Institut befindet sich die deutsche Exportindustrie im Sinkflug. So verzeichneten die Exporterwartungen ab Juni 2024 einen Negativtrend und lagen im Oktober -6,7 Punkte (August: -5,2 Punkte niedriger). Laut der Prognosen wird sich dieser Trend im Jahr 2025 fortsetzen. Durch den Ausgang der US-Wahlen und die erneut drohende Anhebung von Zöllen dürften die Exporte in die USA weiter unter Druck geraten. Teilbereiche der Industrie sind zunehmend von Insolvenzen betroffen, die Auswirkungen auf die Flächennachfrage und das Angebot auf dem Logistikimmobilienmarkt haben. Durch Insolvenzen von Nutzern aus der Industrie stehen dem Vermietungsmarkt 2025 zwar kurzfristig Flächen zur Verfügung, diese sind jedoch häufig nur bedingt drittverwendungsfähig, da sie meist auf den Nutzer zugeschnitten wurden (Built-to-suit). Der Automotive-Bereich hat einen starken Einbruch erlitten. Ferner fielen die Auftragsbestände des verarbeitenden Gewerbes zwischen Januar und August kontinuierlich. Aufgrund der gesunkenen Produktion und der schwachen Nachfrage ist seitens Automobilindustrie und deren Zulieferern keine große Nachfrage für 2025 zu erwarten. Insbesondere in die für die deutsche Autoindustrie wichtigen Exportländer China und USA werden die Exporte schwieriger werden. Einzig im Bereich der Batterieeinlagerung kann es zu vereinzelt Anmietungen kommen, da weniger E-Autos hergestellt und die meist in China bestellten Batterien zwischengelagert werden müssen. Demzufolge erwarten wir eine unterdurchschnittliche Nachfrage seitens der Industrie für 2025.

**STEIGENDE KONSUMAUSGABEN
FÖRDERN E-COMMERCE**

Die zu Beginn des Jahres 2024 prognostizierten Annahmen, dass der E-Commerce ab der Mitte des Jahres anspringen wird, sind bisher nicht eingetreten. Stattdessen werden steigende Reallöhne durch neue Tarifverträge die Konsumfreude ab 2025 wieder unterstützen. Für 2024 rechnet der HDE mit einem Umsatzplus von 3,4 Prozent im Onlinebereich. Der Bundesverband Paket- und Expresslogistik rechnet mit einem Anstieg im Jahr 2025 auf rund 4,4 Mio. Pakete (+ 2,5 Prozent) und erwartet bis 2028 ein lineares Wachstum. Trotz positiver Erwartungen wird die erste Jahreshälfte 2025 von den Insolvenzen aus dem Textilbereich geprägt sein. Aus diesem Grund geben Handelsunternehmen und deren Kontraktlogistiker – anders als Industrieunternehmen – bereits jetzt ihre Flächen als Untermietflächen an den Markt ab, was sich in der ersten Jahreshälfte 2025 fortsetzen wird. Dies wird zu einem Ansteigen des verfügbaren Flächenangebots führen. Erst ab der zweiten Jahreshälfte rechnen wir mit einer erhöhten Nachfrage seitens Handelsunternehmen. Dies wird sich vor allem auf Standorte mit einem E-Commerce-Fokus auswirken (Bsp. Berlin und Frankfurt).

**KONTRAKTLOGISTIKER HABEN MIT
FLÄCHENÜBERKAPAZITÄTEN ZU KÄMPFEN**

Kontraktlogistiker als Serviceprovider von Industrie- und Handelsunternehmen sind von der aktuellen wirtschaftlichen Situation beider Branchen betroffen, so dass sie vor dem Hintergrund der rückläufigen Ausschreibungen mit vermehrten Leerständen innerhalb ihrer Hallen ab 2025 rechnen. Insgesamt erwarten die großen Logistikunternehmen, dass rund 10 Prozent der aktuell angemietete-

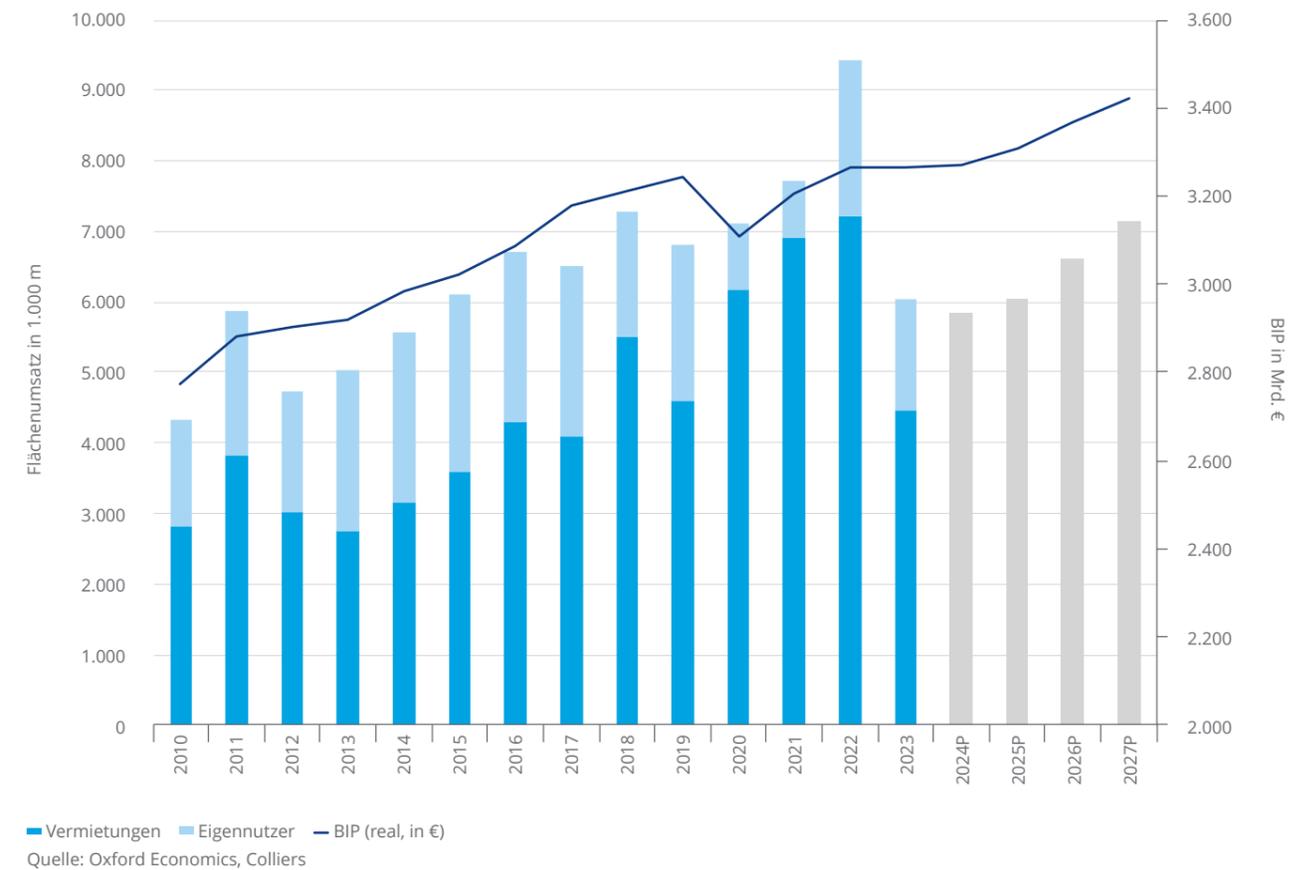
ten Flächen für das Geschäftsjahr 2025 nicht gebraucht werden. Im Falle von Insolvenzen bei den Handelsunternehmen werden großflächige, teilweise sehr moderne Flächen der Kontraktlogistiker (Bsp. FIEGE Logistik für Esprit, Mönchengladbach) mit hoher Drittverwendungsfähigkeit dem Markt zur Verfügung gestellt. Neben den Insolvenzen werden Konsolidierungspläne das Flächenangebot prägen. Neue, teilweise kleinere Flächen werden gesucht, während mehrere Bestandsstandorte dem Markt zur Verfügung gestellt werden. Trotz der prognostizierten Erholung im Bereich E-Commerce werden die Kontraktlogistiker zuerst eigene Flächen wieder füllen müssen, bevor sie die Entscheidung einer Neuanmietung treffen.

INVESTOREN BEOBACHTEN DIE ENTWICKLUNG AUF DEM VERMIETUNGSMARKT

In der relativen Betrachtung mit anderen Nutzungsarten auf dem Immobilienmarkt steht der Industrie- und Logistikmarkt unverändert gut dar was sich auch in der positiven Entwicklung des Logistikklimas der Deutschen Hypo widerspiegelt (+ 4,1 Prozent im Vergleich zu September). Trotz der schwierigen Situation auf dem Vermietungsmarkt wird der Bereich Logistik von den Investoren weiterhin positiv eingeschätzt. Dies bietet weitere Impulse im Jahresverlauf 2025, von der der Logistikinvestmentmarkt profitieren kann. Bei künftigen Kaufentscheidungen wird aufgrund der geschwächten Nachfrage das Augenmerk noch stärker auf die Lage der Objekte und die Bonität der Nutzer gesetzt. Für 2025 erwarten wir steigende Mieten in den Topregionen. Mietwachstumspotenzial entsteht vor allem dadurch, dass die Angebotsmieten weiterhin hoch sind, da Grundstücke in der Vergangenheit teuer eingekauft wurden und Projekte in der Phase der hohen Baupreise realisiert wurden. Vermieter und Mieter treten jedoch wieder vermehrt in Verhandlungen, so dass auch 2025 Incentives eine wichtige Rolle spielen werden. Für Core-Produkte hat sich die Spitzenrendite 2024 bei 4,75 Prozent eingependelt. Für 2025 erwarten wir keine nennenswerte Veränderung. In Verbindung mit den leicht positiven Impulsen aus dem E-Commerce-Bereich auf dem Vermietungsmarkt, die wir für die zweite Jahreshälfte 2025 erwarten, und unter der Voraussetzung weiterer Zinssenkungen rechnen wir mit einer möglichen Renditekompression zum Jahresende. Insgesamt erwarten wir, dass Investoren ihre Allokationen in Logistik ab 2025 weiter erhöhen werden. Das Timing wird für die Marktteilnehmer eine wichtige Rolle spielen.



PROGNOSE DES FLÄCHENUMSATZES FÜR INDUSTRIE UND LOGISTIK



Für 2025 erwarten wir, dass ...

- ... Konsolidierungspläne das Angebot auf dem Markt stabil halten werden
- ... steigende Konsumausgaben und eine höhere Konsumfreude den E-Commerce-Markt ankurbeln werden
- ... die Vermarktungszeiten aufgrund der Komplexität der Anfragen steigen werden

WOHNEN

Stärkere Investmentaktivität in allen Wohnsegmenten



157.000 (- 20,0 % z. Vj.)

Wohnungsbaugenehmigungen
in den ersten 9 Monaten 2024

Quelle: Destatis, Stand: November 24



205.000 (- 18 % z. Vj.)

prognostizierte Wohnungs-
fertigstellungen 2025

Quelle: ifo Institut, Stand: Oktober 2024



+ 178.400 (+0,4 % z. Vj.)

Haushaltsprognose
Deutschland 2025

Quelle: RIWIS, Stand: Oktober 2024



In herausfordernden Marktphasen können Wohninvestments mit granularen und stabilen Cashflows und einer geringen Konjunkturabhängigkeit punkten. Die positive Bewertung von Wohninvestments in einem auch 2025 als herausfordernd erwarteten Umfeld unterstreicht die Stellung des Wohnsektors im institutionellen Investmentmarkt.“

ZUWANDERUNG UND DEMOGRAFISCHE TRENDS BLEIBEN DIE TREIBER DER WOHNUNGSNACHFRAGE

Auch im Jahr 2025 wird das Oberthema Demografie die Rahmenbedingungen der Wohnungsmärkte maßgeblich beeinflussen. Von der bis zum Jahr 2035 prognostizierten Zunahme der Haushalte um 1,3 Mio. bzw. 3,0 Prozent entfällt allein auf das Jahr 2025 ein Zuwachs um rund 178.400 Haushalte. Es ist überaus wahrscheinlich, dass die Zuwanderung auch im Jahr 2025 über dem langjährigen Mittel liegen und zusätzlichen, insbesondere kurzfristigen Nachfragedruck erzeugen wird. Diesem steht eine absehbar einbrechende Neubauaktivität entgegen. Der für 2025 prognostizierte Rückgang der Bautätigkeit um rund 30 Prozent auf nur noch knapp über 200.000 Wohnungen erscheint sehr realistisch. Insbesondere, da der vorlaufende Indikator der Wohnungsbaugenehmigungen, die bis zum Ende des dritten Quartals um fast 42 Prozent im Vergleich zum gleichen Zeitpunkt vor 2 Jahren, eingebrochen sind.

ANGEBOTSENGPASS LÄSST MIETEN 2025 WEITER STEIGEN

In dieser Gemengelage wird der Druck auf die Mieten im Jahr 2025 hoch bleiben. Der Trend des rückläufigen Angebots an Mietwohnungen hat sich zwar im Jahresverlauf 2024 etwas abgeschwächt, dies ist jedoch dem Umstand geschuldet, dass das Gesamtangebot ein sehr niedriges Niveau erreicht hat. Die Zahl der angebotenen freifinanzierten Mietwohnungen ist in den letzten drei Jahren jährlich um rund 10 Prozent zurückgegangen. Dem steht eine gestiegene Verfügbarkeit von anderen Mietwohnformen wie Mikroapartments gegenüber, deren Angebot sich zur Jahresmitte 2024 um 6 Prozent zum Vorjahreszeitpunkt erhöht hat. Da

jedoch nahezu keine neuen freifinanzierten Wohnbauprojekte mehr begonnen werden, rechnen wir für 2025 nicht mit einer Angebotsverbesserung im freifinanzierten Mietwohnungsbau. Zudem erwarten wir einen weiteren Rückgang des Mietwohnraumangebots, auch da aus dem kurzfristig verfügbaren Leerstand, der in den Metropolen bei nur rund 1 Prozent liegt, kein adäquates zusätzliches Angebot aktiviert werden kann. Durch das starke Mietpreiswachstum der vergangenen Jahre sind die ortsüblichen Vergleichsmieten ebenfalls stark angestiegen. Aus diesem Grund erwarten wir 2025 auch deutliche Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen, auch wenn die Mietpreisbremse 2025 ausläuft und eine Verlängerung bis 2028 aktuell diskutiert wird. Darüber hinaus scheinen Mietanpassungen von im Schnitt + 5 Prozent bei Neuvermietungen realistisch.

WAHLJAHR 2025 WIRD DAS THEMA WOHNEN NOCH MEHR IN DEN FOKUS RÜCKEN – BISHERIGE POLITISCHE IMPULSE WERDEN 2025 NOCH KEINE WIRKUNG ZEIGEN

Das Wachstumschancengesetz, das 2024 verabschiedet wurde, enthält wichtige Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsmarktes in Deutschland, insbesondere durch steuerliche Anreize. Diese Maßnahmen sollen den angespannten Wohnungsmarkt entlasten und den Neubau von Mietwohnungen fördern. Die steuerlichen Vorteile, wie die schnellere Abschreibung und die Möglichkeit, Abschreibungsformen zu kombinieren, machen den Wohnungsbau, insbesondere für Kapitalanleger, attraktiver und bieten eine Möglichkeit zur finanziellen Entlastung in Zeiten hoher Baukosten und Finanzierungsschwierigkeiten. Eine stärkere Fokussierung auf modulare und serielle Bauweise, die als kosteneffizientere Lösung im Wohnungsbau gilt, könnte

grundsätzlich zu einer Belebung des Wohnungsbaus führen. Daher erwarten wir, dass das Thema 2025 stärker in den Fokus rücken wird.

Wir erwarten im Jahr 2025 jedoch noch keine spürbaren positiven Auswirkungen der politischen Maßnahmen. Auch der 14-Punkte-Plan für mehr Wohnungsbau aus dem Jahr 2023, im Zuge dessen bis zum Jahr 2027 bis zu 45 Mrd. Euro in den Wohnungsbau fließen sollten, ist bislang überwiegend wirkungslos geblieben. Wir erwarten allerdings, dass das Thema Wohnen sowohl in der Politik als auch in der Öffentlichkeit im nächsten Jahr noch mehr Prominenz bekommt und im Wahlkampf der Parteien zur vorgezogenen Bundestagswahl im Frühjahr 2025 stärker in den Fokus rückt. Mögliche Regulierungsdiskussionen oder auch die 2025 wirksam werdende Grundsteuerreform werden keine direkten Auswirkungen im nächsten Jahr haben. Dies wird den Wohnungsmarkt in Deutschland für Investoren nicht unattraktiver machen.

VERKAUFSBEREITSCHAFT WIRD DIE PRODUKTPIPELINE FÜLLEN, BEI ZUGLEICH HÖHERER KAUFBEREITSCHAFT IN ANDEREN SEGMENTEN

Das bestehende große Steigerungspotenzial der Durchschnittsmieten auf die am Markt erzielbaren Neuvermietungsmieten, das in Deutschland aktuell bei 33 Prozent und in den Großstädten teilweise sogar erheblich höher liegt, macht im aktuellen Umfeld insbesondere Value-Add-Investments äußerst attraktiv. Die Verkaufsbereitschaft von Bestandhaltern wird im Zuge von Portfoliobereinigungsprozessen im nächsten Jahr hoch bleiben, so dass produktseitig insbesondere Bestandsobjekte den Transaktionsmarkt dominieren dürften. Jedoch erwarten wir auch von großen Bestandhaltern parallel dazu eine wieder höhere Allokationstätigkeit im Zuge des Ankaufs von Beständen aus dem Core-/Core-Plus-Bereich. In diesen Bestandssegmenten sehen wir die Preiskorrektur abgeschlossen und dies ist die Basis für eine höhere Aktivität im Jahr 2025.

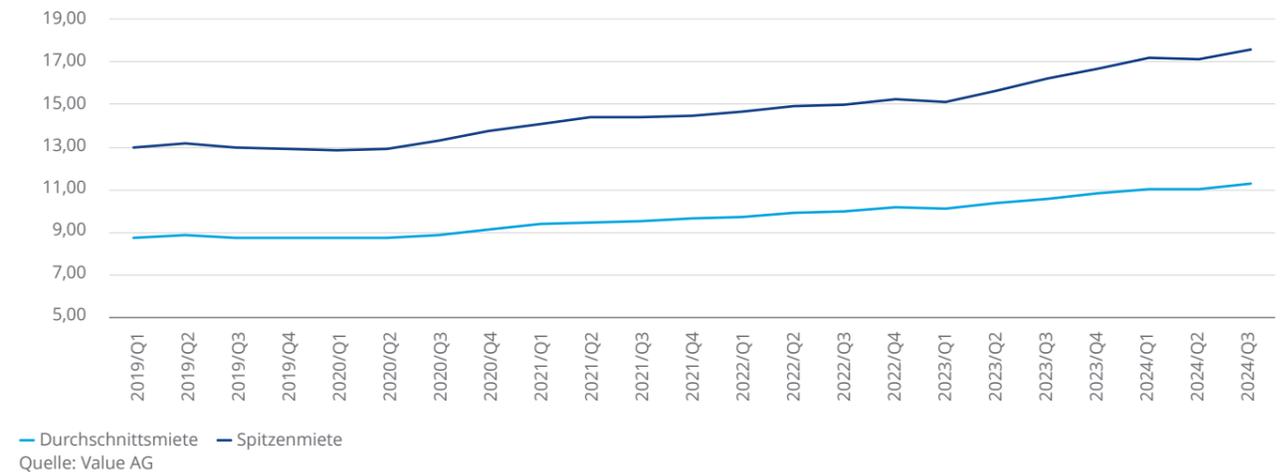
Bei Insolvenzprojekten erwarten wir aufgrund von Verwertungsdruck bei hohen Preisabschlägen eine höhere Aktivität, während im Bereich Neubauprojekte und Forward Deals zwar mehr Aktivität zu beobachten sein wird, die Intensität jedoch schwächer ausfallen wird. Hier bremsen die zwar verbesserten, aber weiterhin

noch schwierigeren Finanzierungsbedingungen einhergehend mit noch nicht gänzlich vollendeter Preiskorrektur weiterhin. Für den Gesamtmarkt erwarten wir für 2025 insgesamt steigende Transaktionstätigkeiten sowohl im semiinstitutionellen Segment der Wohn- und Geschäftshäuser als auch im institutionellen Investmentgeschäft bei stabilem Renditenniveau und verbesserter Produktverfügbarkeit.

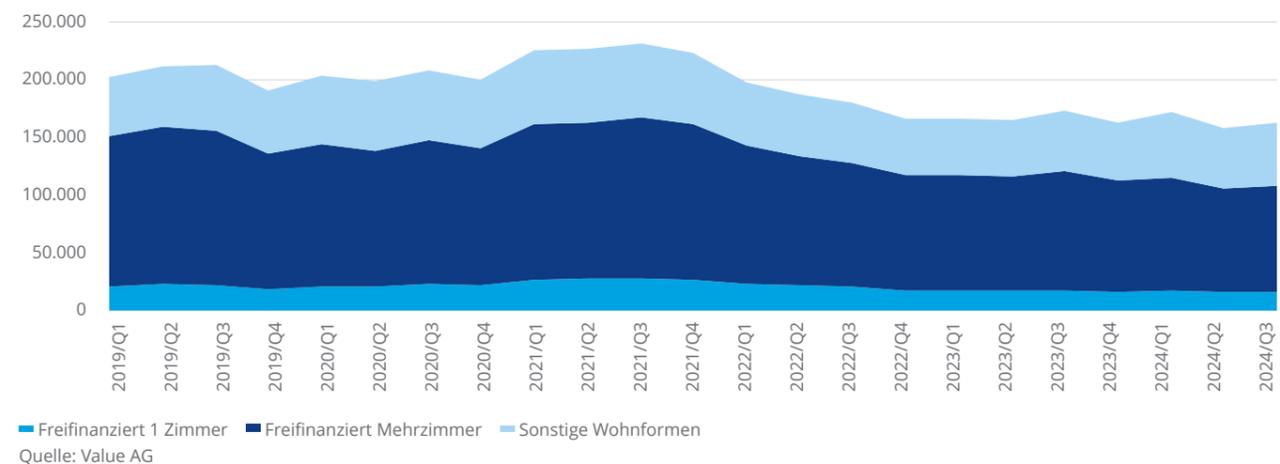
Die Stärke der Marktdynamik wird 2025 jedoch maßgeblich von den weiteren konkreten Zinsschritten durch die EZB und der Entwicklung der Verkaufs- und Portfoliobereinigungsprozesse großer Bestandhalter abhängig sein. Zugleich erwarten wir von diesen eine neue zusätzliche Nachfragedynamik im Zuge von Allokationen und einer Positionierung in anderen Segmenten und Risikoklassen. Diese Trends stellen eine gute Basis für eine positive Entwicklung des Wohnsektors im Jahr 2025 dar.



NEUVERMIETUNGSMIETEN BESTANDSWOHNUNGEN IN DEN GRÖSSTEN 50 STÄDTEN



MIETWOHNANGEBOTE IN DEN GRÖSSTEN 50 STÄDTEN

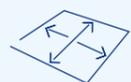


Für 2025 erwarten wir ...

- ... eine Zunahme der Investmentaktivität durch verbesserte Finanzierungsbedingungen und gute Produktverfügbarkeit
- ... einen Einbruch des Wohnungsbaus auf nur noch knapp über 200.000 Wohnungen
- ... einen Rückgang des Mietwohnraumangebots auf niedrigem Niveau bei zugleich einem Bedeutungsgewinn alternativer Wohnformen am Mietmarkt
- ... einen Anstieg der Mieten um bis zu 5 Prozent

HOTEL

Hotels gewinnen an Attraktivität zurück



69 %

der Hotelbetreiber möchten expandieren

Quelle: SELECT Hotel Consulting & TopHotel, basierend auf Befragung in DACH-Region



> 50 Hotels

werden 2025 voraussichtlich fertiggestellt

Quelle: Colliers



Prognose deutschlandweites Transaktionsvolumen 2025

1,8–2 Mrd. €

Quelle: Colliers



Viele Betreiber sind derzeit auf Expansionskurs und die M&A-Aktivität ist hoch. Die guten Aussichten der Branche lassen auf wieder steigende Werte von Hotelimmobilien hoffen, insbesondere im Vergleich zur Wertentwicklung anderer Assetklassen. So gehen wir in 2025 von höherer Dynamik am Investmentmarkt im Bereich Hotelimmobilien aus.“

HOTELPERFORMANCE WIEDER AUF VOR-CORONA-NIVEAU: BETREIBER BLICKEN NACH VORNE

Der Hotelmarkt in Deutschland hat sich über den Sommer 2024 endgültig von der Coronapandemie erholt und knüpft mit starken Übernachtungs- und Umsatzzahlen wieder an das positive Jahr 2019 an. Ursprünglich befürchtete Insolvenzen von Betreibern haben nicht stattgefunden. Preiserhöhungen konnten durchgesetzt werden, wenngleich gestiegene Lohn- und Betriebskosten nicht immer in vollem Umfang aufgefangen wurden. Die für 2025 prognostizierte sinkende Inflation bremst den Kostendruck etwas. Insbesondere große, international agierende Hotelketten sind weiter auf Expansionskurs. Beispielsweise möchte B&B bis zum Jahr 2030 400 Hotels in Deutschland und Österreich betreiben, was etwa eine Verdopplung innerhalb von fünf Jahren wäre. Premier Inn hat 36 Häuser mit ca. 7.000 Zimmern für die kommenden drei bis vier Jahre in der Pipeline und die Hotelgruppe Motel One plant einen Börsengang, um mit frischem Kapital ihre neue Marke The Cloud One zu etablieren.

Abgesehen von Übernahmen ganzer Ketten ist das Tempo aber langsamer als 2019. Gründe dafür sind, dass einzelne Standorte intensiver und kritischer geprüft werden und Due-Diligence-Prozesse länger dauern. Eine Tatsache, die sich auch 2025 nicht ändern wird.

MANGEL AN NEUBAUTEN – EXPANSION IM BESTAND

Die angekündigten Expansionspläne kollidieren teilweise mit der wirtschaftlichen Situation vieler Immobilienentwickler. Da Projektentwicklungen derzeit rar sind, sind die Hotelketten gezwungen, sich auf den Bestand zu fokussieren. Dabei ergeben sich nicht nur in bestehenden Hotelimmobilien Chancen für neue

Konzepte und Marken, sondern auch durch die Umnutzung leerstehender Immobilien anderer Nutzungen in guten Lagen wie Büros. Die Umwandlungen von Nicht-Hotelimmobilien in Hotels ist aber kein einfaches Unterfangen. Das Rebranding und der Umbau bestehender Hotelimmobilien sind deutlich leichter. In Summe führt es aber dazu, dass die Bettenanzahl nur unwesentlich steigt. Die Angebotsbasis für Reisende wird trotz der Expansionen nicht größer, weshalb auch in naher Zukunft nicht mit sinkenden Zimmerraten und geringerer Auslastung durch größeren Wettbewerb der Hotels untereinander gerechnet werden kann.

Zwar erschwert der Mangel an Neubauten vielerorts die Expansionen, allerdings dient die Konzentration auf den Bestand der Nachhaltigkeit. Das ist nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern wird durch die EU-Taxonomie begünstigt, die nachhaltige Investitionen fördert. Alle großen Hotelketten haben sich Nachhaltigkeitsziele gesetzt und sind bemüht, ihren CO₂-Fußabdruck zu senken. Schon heute erhalten Unternehmen mit besserer Nachhaltigkeitsperformance bessere Kreditkonditionen. Die Entwicklung wird sich im Jahr 2025 ff. fortsetzen. Ab 2030 werden Finanzierungen verstärkt an nachweisbare Klimaziele gekoppelt, was den Wert von ESG-konformen Investitionen weiter erhöht. Investoren und Betreiber, die auf Nachhaltigkeit setzen, können nicht nur von neuen und besseren Finanzierungsmöglichkeiten profitieren, sondern auch von erhöhter Nachfrage nach umweltfreundlichen Unterkünften. ESG-relevante Maßnahmen sind nicht nur ein Trend, sondern ein Faktor für langfristigen Erfolg in der Branche. Hotels, die auf nachhaltige Modernisierung und Umnutzungen setzen, können von einer

steigenden Gästezufriedenheit profitieren. Schließlich spielt Nachhaltigkeit auch im Reiseverhalten eine immer größere Rolle. Laut einer repräsentativen Umfrage von HolidayCheck waren 45 Prozent der Befragten bereit, zusätzliche Kosten für nachhaltige Angebote zu tragen. In den jüngeren Kohorten ist die Zahlungsbereitschaft dabei besonders hoch. Gleichzeitig fühlen sich viele Reisende nicht ausreichend über nachhaltige Optionen informiert. Hier können sich Hotels durch konsistentes und glaubwürdiges Branding positionieren und Gäste an sich binden.

DIGITALISIERUNG ALS WACHSTUMSTREIBER

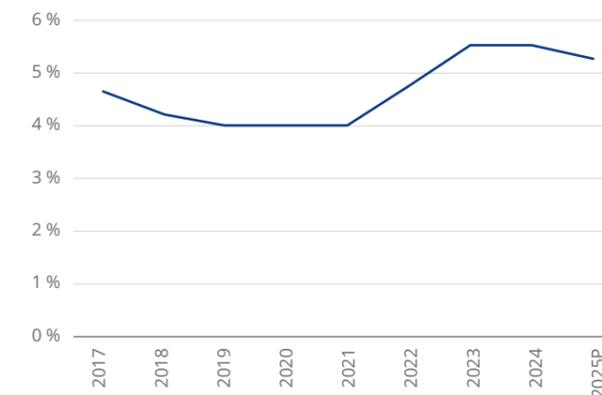
Die Digitalisierung wird entscheidend zur Effizienzsteigerung und Kostenkontrolle beitragen. Automatisierte Buchungssysteme, digitale Check-in-Optionen und der Einsatz von künstlicher Intelligenz helfen, Prozesse zu optimieren, die Auslastung zu steigern und gleichzeitig dem zunehmenden Fachkräftemangel entgegenzuwirken. Die demografischen Veränderungen verschärfen den Personalmangel, wodurch digitale Lösungen für den reibungslosen Betrieb immer wichtiger werden. Digitale Innovationen tragen zu höherer operativen Effizienz bei, indem sie den Personalaufwand reduzieren und das Gästelerlebnis verbessern. Aber sie bieten auch zusätzliche Umsatzmöglichkeiten. Die automatisierte und KI-gestützte Analyse von Gästedaten hilft den Hotels, zu verstehen, wofür jeder einzelne Kunde jedes Mal zu zahlen bereit ist und wofür er bereit ist, mehr zu zahlen – beste Voraussetzungen für Umsatzsteigerungen durch Zusatzleistungen, Upgrades und Non-Room-Services.

WACHSENDE NACHFRAGE UND GLEICHZEITIG VERLANGSAMTE EXPANSION MACHEN HOTELIMMOBILIEN ZU EINEM ATTRAKTIVEN INVESTMENT FÜR DIE ZUKUNFT

Das geringere Expansionstempo trägt zur Wertstabilisierung der bestehenden Hotels bei. Im Jahr 2025 wird der Hotelinvestmentmarkt wachsen, ausgehend vom noch niedrigen Niveau der Vorjahre. Dies wird begünstigt durch gesunkene Finanzierungskosten. Die Bereitschaft der Banken, sowohl bestehende als auch neue Hotelprojekte zu finanzieren hat bereits 2024 zugenommen und derzeit gibt es keine Anzeichen, dass sich diese Entwicklung nicht im Jahr 2025 fortsetzt bzw. sogar bessert. Erste Anzeichen einer stärkeren Dyna-

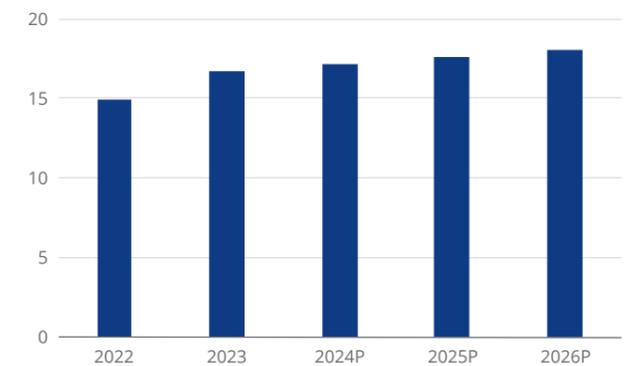
mik auf dem Transaktionsmarkt für Hotelimmobilien konnte man bereits in den ersten drei Quartalen des Jahres 2024 verzeichnen. Stand Ende September ist das Transaktionsvolumen auf knapp 1,0 Mrd. Euro gestiegen (im Gesamtjahr 2023 lag es bei knapp 1,3 Mrd. Euro) und für das kommende Jahr 2025 erwarten wir eine erneute Steigerung des Transaktionsgeschehens. Die Bruttoanfangsrenditen haben sich stabilisiert und liegen je nach Standort im Korridor zwischen 5,50 und 6,50 Prozent. Für 2025 erwarten wir eine leichte Reduktion um 0,25 Basispunkte im Topsegment, da ein begrenztes Core-Angebot in Verbindung mit einem verbesserten Finanzierungsumfeld zu sinkenden Renditen führt.

BRUTTOSPITZENRENDITE HOTEL



Quelle: Colliers

UMSATZ IM MARKENSEGMENT HOTEL IN DEUTSCHLAND (IN MRD. €)



Quelle: Statista Market Insights



Für 2025 erwarten wir ...

- ... Expansionen großer Hotelmarken
- ... keine Erholung der Neubaupipeline, sondern Fokus auf den Bestand
- ... eine erhöhte Dynamik am Investmentmarkt

LIFE SCIENCE UND TECH

Professionalisierung bei Life-Science- und Tech-Immobilien schreitet voran



4,50–6,00 %

Bruttoanfangsrendite für Neubauten in sehr guten Clustern

Quelle: Colliers



~ 30,00 €/m²

Miete in etablierten Spitzenclustern erzielbar

Quelle: Colliers



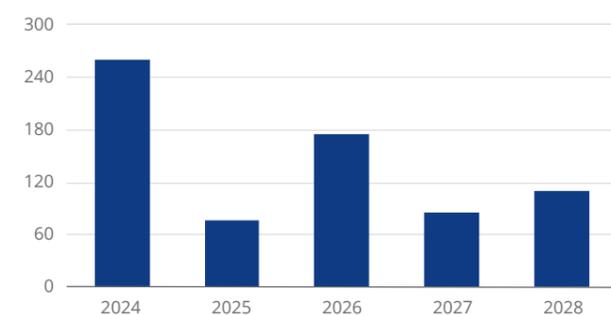
DEUTSCHLAND LOCKT MIT GUTEN RAHMENBEDINGUNGEN

Life Sciences zählen auch nach Abflauen der pandemiebedingten Sonderkonjunktur zu den wachstumsstarken, krisenresilienten Branchen der deutschen Wirtschaft. Gemäß gesundheitswissenschaftlicher Gesamtrechnung ist die Bruttowertschöpfung der industriellen Gesundheitswirtschaft, die Life Sciences und unternehmerische Forschung einbezieht, zwischen 2014 und 2023 im Jahresdurchschnitt um 3,3 Prozent gewachsen, der Anteil an der Gesamtwirtschaft lag 2023 bei 2,5 Prozent. Der Erfolg deutscher Firmen wie BioNTech bestätigt die Attraktivität der Bundesrepublik als Forschungsstandort, der über eine im internationalen Vergleich hochkompetitive wissenschaftliche Infrastruktur (Platz 5 World Competitiveness Ranking 2024) und entsprechendes Humankapital (ifo Ökonomenpanel 2024) verfügt. Dies führt zu Leuchtturminvestitionen wie der Ansiedlung des amerikanischen Pharmaunternehmens Eli Lilly oder massiven Erweiterungsinvestitionen bereits in Deutschland ansässiger Global Player. Staatliche Investitionszuschüsse, aber auch Maßnahmenpakete der Bundesregierung wie die „Nationale Pharmastrategie“ und die „Wachstumsinitiative“ schaffen perspektivisch innovationsfördernde Investitionsanreize.

PROFESSIONALISIERUNG UND MARKTDURCHDRINGUNG SCHREITEN VORAN

Mit der augenscheinlichen Leistungsfähigkeit der Branche am Standort Deutschland wächst auch 2025 das Vertrauen und Interesse von Investoren und Finanzierern an Forschungs- und Laborimmobilien. Eine

FERTIGSTELLUNGEN (in 1.000 m²)



■ Fertigstellungen

Quelle: Colliers

überschaubare Zahl von Projektentwicklern, die sich mit den sehr heterogenen, nutzerspezifischen Standort- und Objktanforderungen intensiv auseinandersetzen, nimmt aktuell eine wichtige Schlüsselrolle bei der Professionalisierung des Nischensegments ein. Anhand einiger prominenter, aktuell in der Vermarktung befindlicher, multi-tenant-fähiger Projekte werden das Spezialprodukt in seiner Komplexität zunehmend verständlicher und die Attraktivität für Immobilieninvestoren, aber auch für Nutzer, die sich in der Vergangenheit v. a. für Eigennutzung entschieden haben, visibler. Vier entscheidende Kriterien machen Laborimmobilien zu begehrten Core-Investments:

- junger, oft erst im Aufbau begriffener Gebäudebestand
- ausgeprägte Nutzerpräferenzen bezüglich ESG- und New-Work-Konformität
- städtebaulich integrierte, infrastrukturell bestens erschlossene Mikrolagen
- hohe Umfeldqualität in dynamisch wachsenden Technologieclustern

Daran machen sich auch die hohen Mietsteigerungserwartungen fest, die durch ein weiterhin limitiertes Angebot zusätzlich befeuert werden.

Für 2025 erwarten wir ...

- ... eine zunehmende Relevanz von Forschungs- und Laborimmobilien als strategischen Faktor bei Neuansiedlungen und Unternehmensbindung am Standort
- ... ein überdurchschnittliches Mietpreiswachstum aufgrund nachhaltiger Wachstumstrends der Nutzerbranchen und Angebotsknappheit
- ... eine (noch) anhaltend frühzyklische Marktphase mit (noch) geringem Bieterwettbewerb

DATA-CENTER

Digitalisierung als Treiber des Data-Center-Booms



15-fach höher

Bis 2030 wird der Datenfluss der europäischen Unternehmen rund 15-fach höher sein

Quelle: EU-Kommission

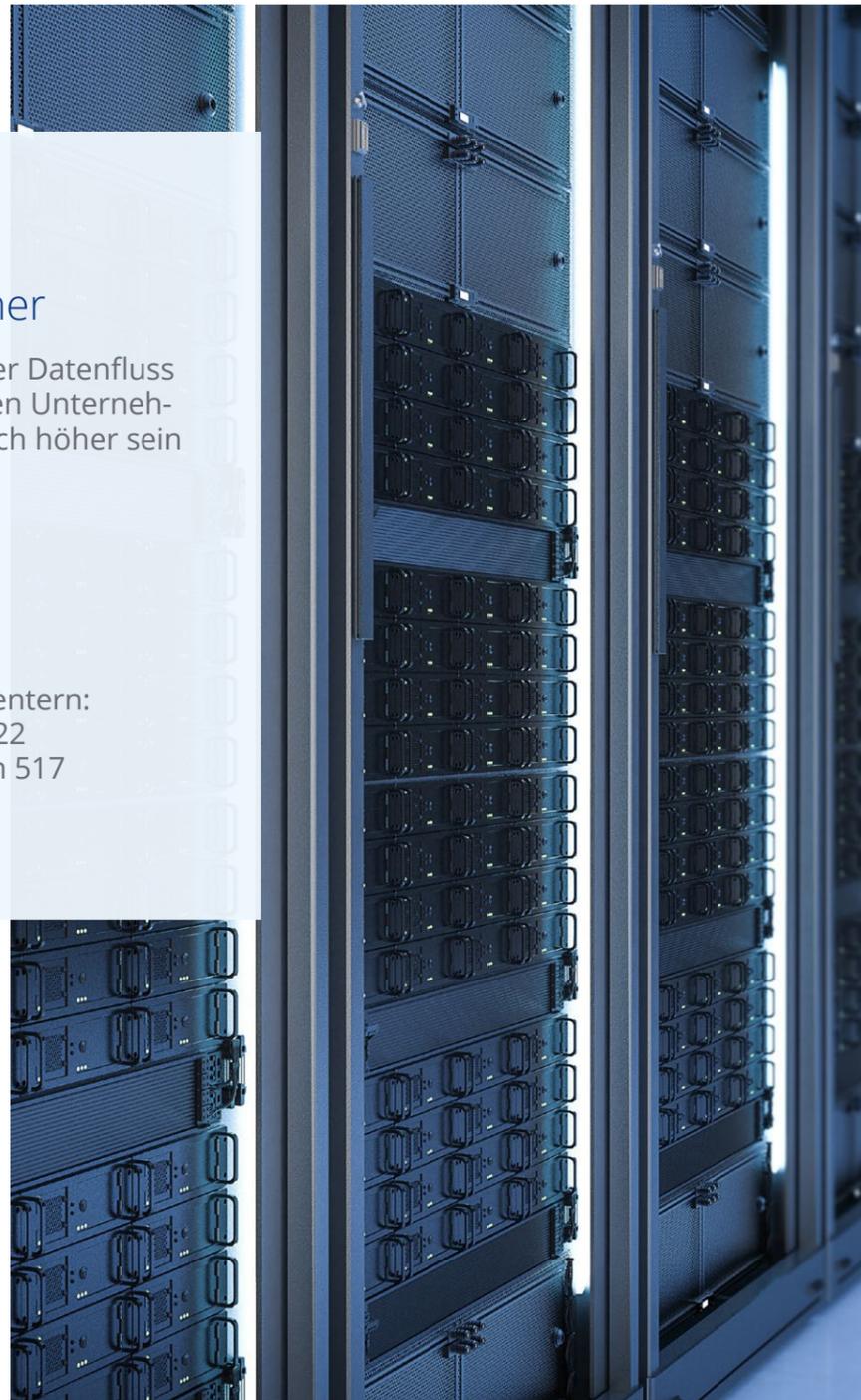


TOP 3

Länder mit den meisten Data-Centern:

- Deutschland 522
- Großbritannien 517
- Frankreich 315

Quelle: Statista



Für das Jahr 2025 erwarten wir eine Fortsetzung der Nachfragedynamik auf dem deutschen Data-Center-Markt. Diese Entwicklung ist eng verbunden mit dem massiven Ausbau der digitalen Infrastruktur, getrieben durch die wachsende Nutzung von Cloud-Computing, künstlicher Intelligenz (KI) und 5G-Technologien. Die Notwendigkeit, Daten lokal zu speichern und zu verarbeiten, um digitale Souveränität zu gewährleisten, erhöht den Druck auf den Immobilienmarkt, geeignete Bauflächen bereitzustellen, insbesondere in strategisch wichtigen Regionen wie Frankfurt am Main und Berlin-Brandenburg.

Um den steigenden Bedarf an Rechenzentren zu decken, wird die Nachfrage nach geeigneten Grundstücken auch in städtischen Agglomerationen stark ansteigen. Die größte Herausforderung bei der Ansiedlung von Data-Centern ist das richtige Grundstück. Bei der Suche spielt eine Kombination aus passender Nutzung, entsprechendem Baurecht, vorhandenem Stromnetz und der Nähe zu anderen Data-Centern (Clusterbildung) eine wichtige Rolle. Vor dem Hintergrund der Grundstücksknappheit, vor allem in zentralen Lagen, und der Wettbewerbssituation zwischen den einzelnen Nutzungen schrumpft die Anzahl potenzieller Grundstücke stark. Infolge der Grundstücksknappheit in Ballungsgebieten werden auch Pläne für Umnutzungen bestehender Industrie- oder Büroimmobilien für Rechenzentren zunehmen. Investoren werden verstärkt auf solche Lösungen setzen, um schneller auf den Markt zu reagieren, insbesondere in Regionen mit bereits entwickelter Infrastruktur. Neben den etablierten Standorten könnte 2025 auch eine Dezentralisierung des Rechenzentrumsmarktes ein-

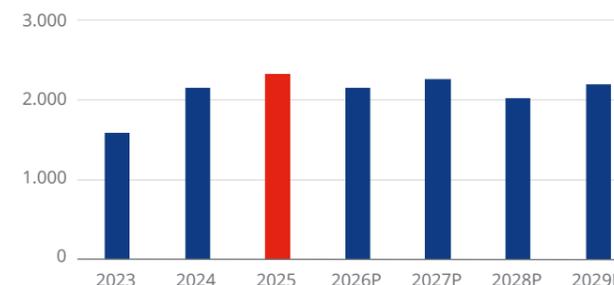
setzen. Unternehmen suchen verstärkt nach kleineren, regionalen Standorten, um Latenzzeiten zu minimieren und die Resilienz ihrer Infrastruktur zu erhöhen.

Der Druck zur Erfüllung regulatorischer Vorgaben, insbesondere im Bereich der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, macht auch vor Data-Centern nicht halt. Mit Blick auf den hohen Energiebedarf steht diese Nutzungsform besonders im Fokus. Neubauten müssen energieeffiziente Standards erfüllen und zunehmend auf den Einsatz erneuerbarer Energien setzen. Integrierte städtische Lösungen, bei denen z. B. Abwärme der Data-Center für Wohngebiete genutzt wird (bspw. Quartier „Franky“ in Frankfurt am Main), gewinnen vor diesem Hintergrund weiter an Bedeutung. Die Stadtplanung wird 2025 verstärkt versuchen, die Ansiedlung von Data-Centern in städtebaulich gewünschte Bahnen zu lenken. Dies kann das Grundstücksangebot in einigen Märkten reduzieren, in anderen Standorten durch gezielte Ausweisung von Gebieten jedoch auch erweitern.

Für 2025 erwarten wir ...

- ... eine anhaltend hohe Investmentaktivität mit Fokus auf den Ausbau neuer Kapazitäten sowie die Konsolidierung großer Plattformen
- ... eine stärkere Diversifizierung der Standorte infolge des Grundstücks mangels in den etablierten Standorten
- ... eine Zunahme der regulatorischen und städtebaulichen Vorgaben für die Ansiedlung neuer Data-Center

INVESTITIONEN IN RECHENZENTREN (IN MIO. €)
IN DEUTSCHLAND, COLOCATION UND HYPERSCALE



Quelle: German Datacenter Association 2024

MICROLIVING

Mikrowohnungen als attraktive und verstärkt nachgefragte Wohnform



< 4 %

Anteil am Wohnungsneubau im fünfjährigen Mittel

Quelle: Colliers, Statistisches Bundesamt



All-in-Mieten

80 % höher

als freifinanzierte Neubaumieten im fünfjährigen Mittel

Quelle: Colliers, Value AG



22 %

des gesamten Wohnungsmietangebots in den größten 50 Städten entfallen auf Mikrowohnen

Quelle: Colliers, Value AG



NISCHE ETABLIERT SICH WEITER, PROFITIERT VON DEN PROBLEMEN AM FREIEN WOHNUNGSMARKT

Da sich durch die hohe Wohnraumnachfrage, steigenden Mieten und Verschlechterung der Angebotssituation durch rückläufiges Mietangebot im Segment der freifinanzierten Wohnungen der Zugang zum Wohnungsmarkt für viele Personengruppen verschlechtert, wird dem Mikrowohnen im Jahr 2025 nochmals eine verstärkte Nachfrage sowohl nutzer- als auch investorenseitig zukommen. Nachfragetreiber sind vor allem kleine Single-Haushalte, oft von Studierenden und berufstätige Personen und meist in lokal zeitlich begrenzten Anstellungen, die hohe räumliche und zeitliche Flexibilität erfordern. Diese Nachfrage wird 2025 durch ein prognostiziertes Wachstum der 1-Personen-Haushalte um 1,2 Prozent von 17,3 auf 17,5 Mio. in Deutschland nochmals steigen.

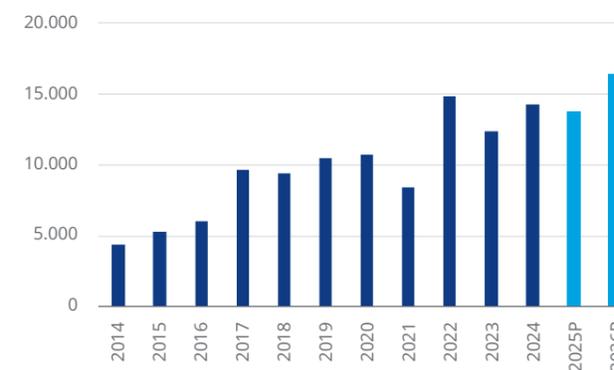
Das Segment hat eine wichtige kompensatorische Bedeutung für den Wohnungsmarkt, da es den Zugang zum Wohnungsmarkt, zumeist zeitweise, sicherstellt. Das Angebot, das überwiegend durch Neubau oder Umbaumaßnahmen von Bestandsobjekten bedient

wird, stieg in der Vergangenheit stetig an und wird sich in den nächsten Jahren auf stabilem Niveau zeigen. Der Anteil dieser Nutzungsformen am Gesamtwohnraumangebot in den größten 50 Städten ist mittlerweile auf 22 Prozent angestiegen. Zugleich ist das Angebot von freifinanzierten Wohnungen rückläufig, so dass zu erwarten ist, dass Mikrowohnungen zukünftig einen noch höheren Anteil am Mietwohnraumangebot ausmachen.

Seit 2019 beträgt der Anteil von Mikrowohnungen am gesamten Wohnungsbau knapp unter 4 Prozent. Aufgrund der einbrechenden Neubautätigkeit im Wohnsektor erwarten wir für die kommenden beiden Jahre einen Anstieg des Anteils von Mikrowohnungen auf 5 Prozent im Jahr 2025 und 6 Prozent im Jahr 2026.

Das schon in den letzten Jahren gestiegene Interesse von Investorenseite wird auch 2025 aufgrund der höheren Renditen im Vergleich zum klassischen Wohninvestmentsegment und der starken Mietdynamik steigen. Nachdem das Transaktionsvolumen 2024 sich noch verhalten zeigt, erwarten wir für das Jahr 2025 wieder eine höhere Marktaktivität.

PIPELINE MIKROWOHNEN NACH FERTIGSTELLUNGSAHRE



Quelle: Colliers

Für 2025 erwarten wir ...

- ... ein leichte Angebotserhöhung aufgrund stabiler Projektentwicklungs-pipeline
- ... steigende Mieten durch steigende Nachfrage
- ... wieder höheres Transaktionsvolumen als im Vorjahr

**ÄRZTEHÄUSER
AMBULANTE GESUNDHEITSIMMOBILIEN**

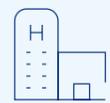
**Krisenresilient und
wachsender Bedarf**



Ø 3 Jahre längere
Mietvertragslaufzeit
bei Ärzten

im Vergleich mit dem
Durchschnitt der sonst.
Branchen (in Top 7)

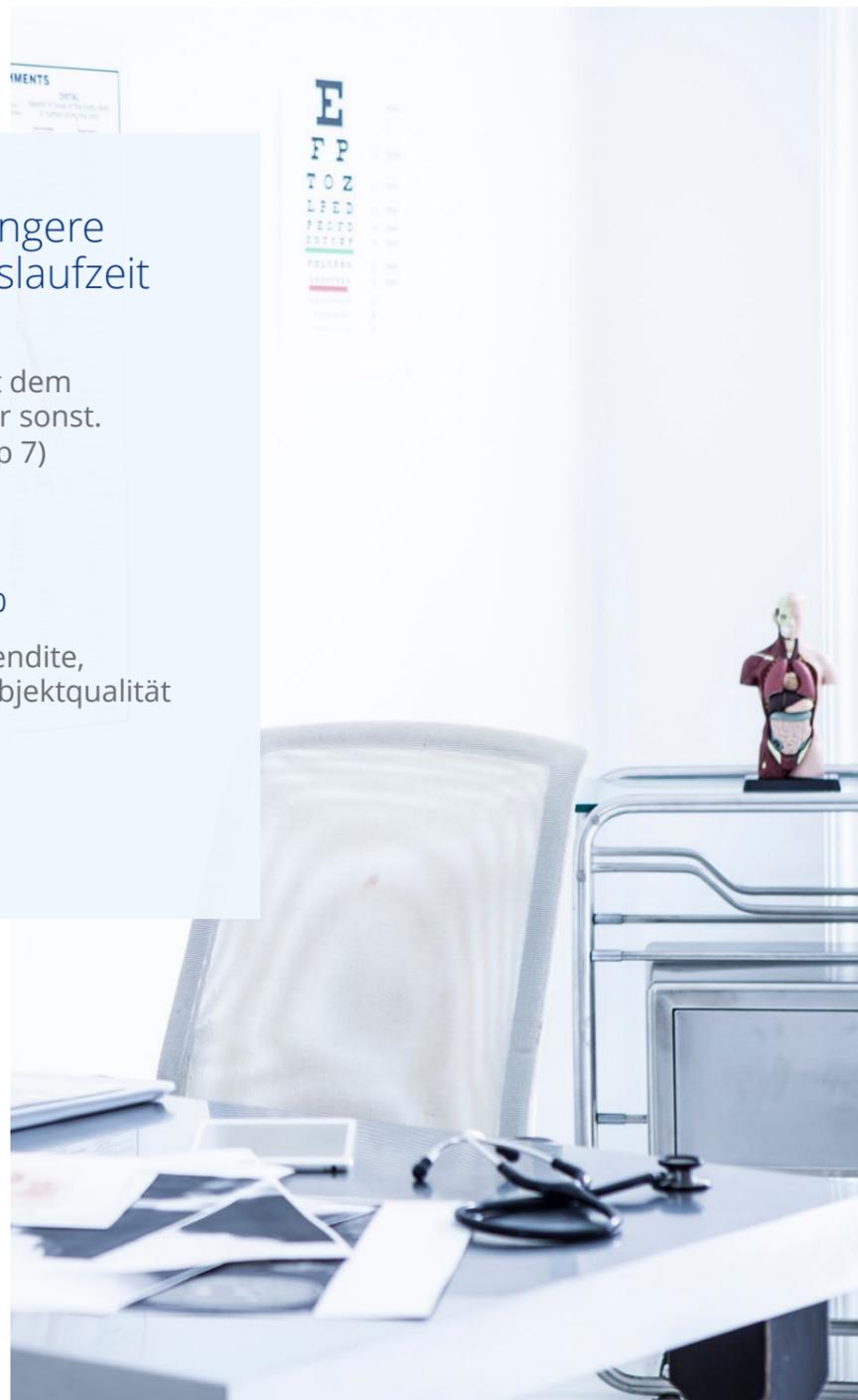
Quelle: Colliers



5,50–7,50 %

Bruttoanfangsrendite,
abhängig von Objektqualität
und Baujahr

Quelle: Colliers



**SPEZIALIMMOBILIE IM SPANNUNGSFELD
VON DEMOGRAFISCHEM WANDEL UND
MEDIZINISCHER VERSORGUNG**

Die alternde Bevölkerung in Deutschland sorgt für eine stetig wachsende Nachfrage nach medizinischen Dienstleistungen. Der Bedarf an Ärzten sämtlicher Fachrichtungen, Spezialisten und Therapeuten nimmt zu. Zusätzlich beeinflussen die zunehmende Ambulantisierung sowie der steigende Anteil von Ärzten, die in Teilzeit arbeiten, die ärztliche Versorgungsstruktur. Insbesondere letzteres begünstigt einen Rückgang von einzelnen Arztpraxen hin zu kooperativen und gemeinschaftlichen Praxisstrukturen. Ein Großteil der Nachwuchsmediziner wünscht sich ein kooperatives Arbeitsumfeld. Neben dem Austausch mit anderen Fachrichtungen ist auch das Thema Kostenteilung und Nutzung von Synergieeffekten von Bedeutung. Entsprechend wird die Anzahl Medizinischer Versorgungszentren (MVZ) im kommenden Jahr und darüber hinaus weiter zunehmen. Derzeit gibt es bundesweit rund 5.000 MVZ mit mehr als 30.000 Ärzten.

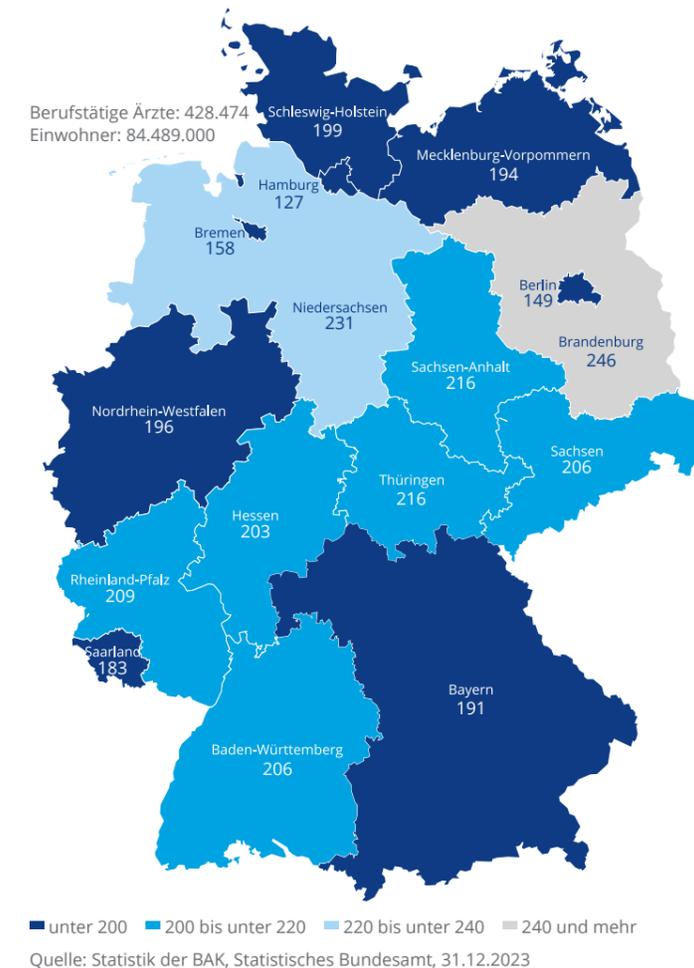
LAGE, LAGE, LAGE REICHT NICHT – AUCH AUSRICHTUNG UND OBJEKTQUALITÄT VON BEDEUTUNG

Für ein erfolgreiches Ärztehauskonzept ist es wichtiger, eine kritische Masse an Ärzten auf sich zu vereinigen als eine reine Lagebetrachtung. Während erst kürzlich errichtete Ärztehäuser speziell auf die Bedürfnisse der dort angesiedelten Ärzte ausgerichtet sind, ist die Drittverwendungsmöglichkeit von insbesondere älteren Bestandsobjekten i. d. R. nicht eingeschränkt. Sie sind kaum von Büros zu unterscheiden. Dadurch bieten sich künftig Konversionspotenziale und Value-Add-Opportunitäten für Investoren, allerdings liegen darin auch Obsoleszenzrisiken für Eigentümer.

**KRANKENHAUSREFORM 2025*: MÖGLICHE
KONKURRENZ FÜR NIEDERGELASSENE ÄRZTE
DURCH KRANKENHÄUSER**

Gemäß der im Jahr 2025 in Kraft tretenden Krankenhausreform dürfen einige Krankenhäuser in unterversorgten Regionen an der fachärztlichen ambulanten Versorgung teilnehmen. Auch die ambulante Versorgung von Kindern wird Krankenhäusern ermöglicht. Damit verschärft sich der Wettbewerb um angestellte Ärzte und medizinische Fachkräfte in Arztpraxen. Außerdem soll die Vergütung der fachärztlich ermächtigten Krankenhausärzte aus dem Topf der vertragsärztlichen Gesamtvergütung erfolgen. Die Kassenärztliche Bundesvereinigung sieht daher die Gefahr, dass die ambulante Versorgung geschwächt wird.

**ARZTDICHTE IN DEUTSCHLAND
(EINWOHNER JE BERUFSTÄTIGER ARZT)**



* Stand 21.10.2024 (Das Krankenhausverbesserungsgesetz befindet sich im Oktober 2024 im laufenden Gesetzgebungsverfahren, am 17.10. wurde es vom Bundestag beschlossen; am 22.11. befasste sich der Bundesrat mit dem Gesetz.)

Für 2025 erwarten wir ...

- ... eine nachhaltig hohe Nachfrage bei sich stabilisierenden Renditen sowie guter Finanzierbarkeit bei Banken
- ... eine zunehmende Verdrängung klassischer, aus Einzelpraxen bestehender Ärztehäuser durch Medizinische Versorgungszentren (MVZ)



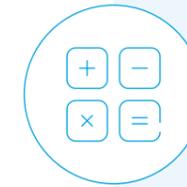
Research-Services: Erstklassige Beratung

WIR BIETEN IHNEN UNABHÄNGIGE
MARKTSEITIGE BERATUNG IN JEDER
PHASE DES LEBENSZYKLUS IHRER
IMMOBILIE

- Markt- und Standortanalyse
- Market-Due-Diligence
- Buy-Side-Advisory
- Mietpreisindikation
- Zielgruppenanalyse
- Potenzialanalyse
- Wettbewerbsanalyse



Zuverlässigkeit und
Schnelligkeit



Prognosemodelle



Umfassende
Objektdatenbank



Jahrzehntelange
Markterfahrung



Exzellentes Netzwerk



Langjährige
Transaktionsdatenbank

Ihre Ansprechpartner



Achim Degen
CEO



**Till Johannes
Brühöfener-McCourt**
Head of ESG Services



Michael R. Baumann
Head of Capital Markets



Cem Ergüney
Head of Office Letting



Ulf Buhemann
Head of Retail Investment



Dirk Richolt
Head of Capital Advisory &
Operational Real Estate



Nicolas Roy
Head of Industrial & Logistics



Steffen Sauer
Head of Letting Industrial & Logistics

AUTOR:INNEN MARKET INTELLIGENCE & FORESIGHT

Alexander de Oliveira Kaeding, Director
Alexander Rutsch, Associate Director
Anna Owczarek, Associate Director
Christian Doege, Senior Consultant
Emanuel Eckel, Director
Lars Zenke, Director
Marion Thun, Consultant
Maximilian Schmidle, Consultant
Philipp Allroggen, Consultant
Rebecca Lohner, Senior Consultant
Rouven Helfenbein, Consultant
Susanne Kiese, Director
Dr. Tobias Dichtl, Senior Director
Tobias Seiler, Director
Andreas Trumpp, Managing Director



ÜBER COLLIERS IN DEUTSCHLAND

Die Immobilienberater:innen von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Beratung zu An- und Verkauf sowie Vermietung von Gewerbeimmobilien der Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel, Industrie & Logistik, zum An- und Verkauf von Grundstücken, zum An- und Verkauf von Wohnimmobilien in Form von Wohn- und Geschäftshäusern und Residential Capital Markets ebenso wie zum An- und Verkauf von Land- und Forstimmobilien. Der Bereich Occupier-Services bietet die strategische Beratung von Unternehmen in allen Immobilienfragen. Hinzu kommen Serviceleistungen wie Immobilienbewertung und Finanzierungsberatung. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 19.000 Expert:innen in 68 Ländern tätig.



Colliers International Deutschland GmbH
FOUR | Junghofstraße 9
60315 Frankfurt | Germany
info.de@colliers.com
www.colliers.de

Copyright © 2024 Colliers International Deutschland GmbH

Bilder: © Adobe Stock

Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Auswirkungen des Ukrainekriegs und die globalen Reaktionen darauf wie die Volatilität der Öl-, Gas- und Aktienmärkte sowie die Inflations- und Zinsentwicklung geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland weiter beeinflussen können. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH.

© 2024. Alle Rechte vorbehalten.