

Obsoleszenzrisiken als Herausforderung für den Büroimmobilienmarkt

Eine Bestandsaufnahme

Vorwort

Manage to Green? Welche Obsoleszenzrisiken liegen im Bestand?

Die ESG-Anforderungen an Immobilien stehen in Gesprächen mit Bestandshaltern, Investoren und Mietern stark im Fokus. Die steigenden Anforderungen an ESG-Kriterien bei Immobilien sowie die Erwartung weiterführender regulatorischer Vorgaben führen zu einem hohen Handlungsdruck. Zahlreiche Investoren positionieren sich bereits heute mit „Manage-to-green“-Strategien mit dem Ziel ältere Bestandsgebäude durch gezielte Investitionen zukunftsfähig zu gestalten. Bestandshalter durchleuchten ihre Portfolios auf mögliche ESG-Risiken und Handlungsbedarfe. Doch wie groß ist das Potential für „Manage-to-green“-Strategien auf dem deutschen Büromarkt? In welchen Bereichen besteht der größte Handlungsdruck?

Um diese Fragen beantworten zu können, hat das Market Intelligence & Foresight-Team von Colliers in Zusammenarbeit mit dem ESG Real Estate Consulting & Advisory und STANE Consulting die Obsoleszenzrisiken im deutschen Bürobestand detailliert analysiert. Wir bieten mit dieser Studie einen weiteren Beitrag zur Steigerung der Markttransparenz und zeigen Lösungsansätze auf, wie der Markt das Thema Transformation im Bestand angehen kann.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre und freue mich, wenn Sie sich mit Anregungen oder Fragen an uns wenden.

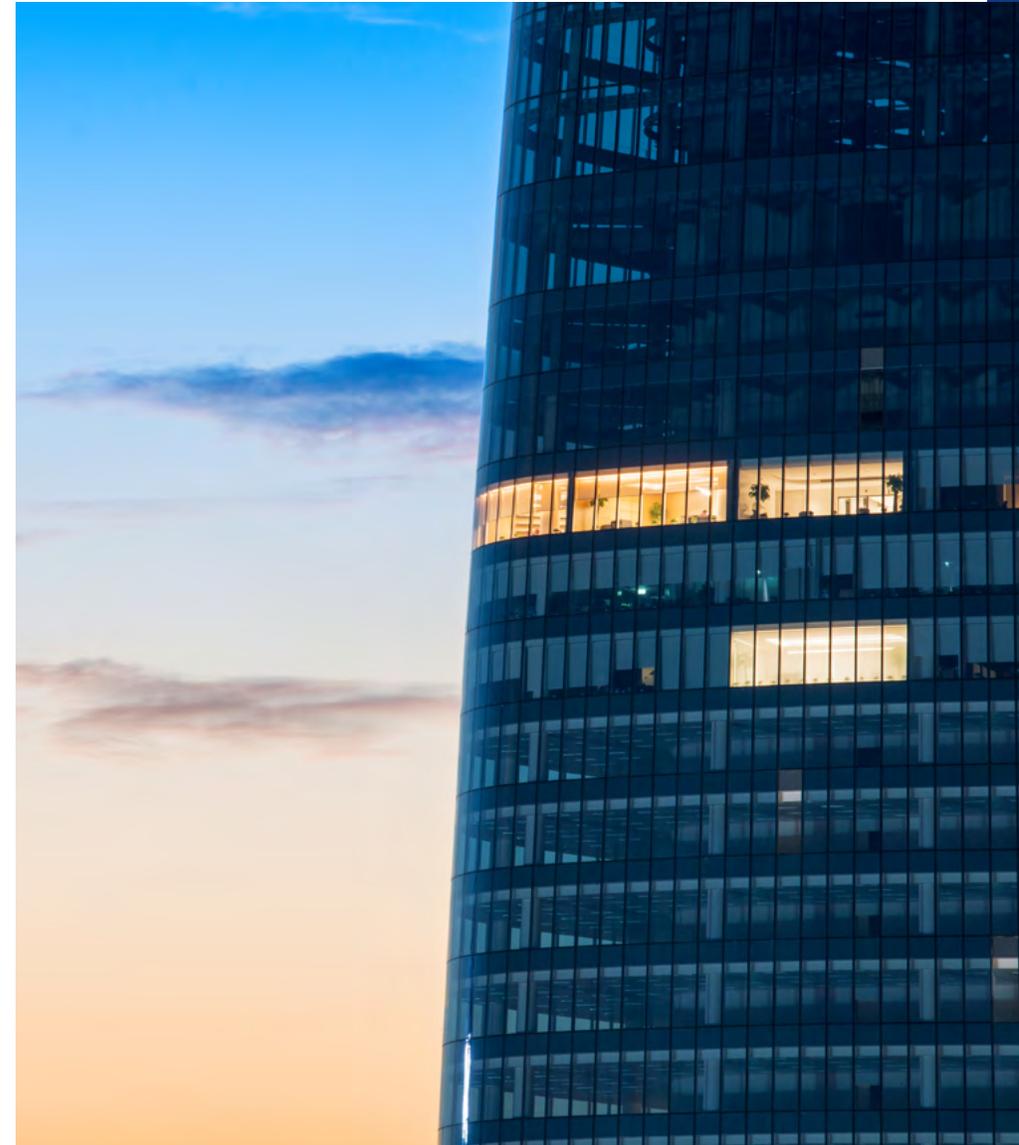
Welche ESG-Anforderungen werden an Büroimmobilien gestellt?

Welche Obsoleszenzrisiken können sich hierdurch ergeben?

Welche Chancen & Risiken ergeben sich aus dieser Entwicklung?




MATTHIAS LEUBE
CEO & Head of
Capital Markets



Executive Summary

Aus unserer Analyse des von einer Obsoleszenz bedrohten Büroflächenbestandes in den Top-7-Standorten Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) ergeben sich im Wesentlichen drei Szenarien. Je nach Höhe der notwendigen Investitionsausgaben von 3 bzw. 5 oder 7 Euro pro Quadratmeter pro Monat sind bis zu 8 bzw. 44 oder 69 Prozent des Gesamtbestandes von einem Verfallungsrisiko betroffen (Abb. 1).

Die Aufteilung nach Baualterklasse und Lage zeigt klare Tendenzen:

1. Aufgrund von veralteter Gebäudesubstanz und -technik sind ältere Objekte eher gefährdet. Entsprechend sind Standorte mit grundsätzlich älterem Bestand (z.B. Stuttgart) stärker von Obsoleszenzrisiken betroffen als Standorte mit jüngerem Bestand (z.B. Berlin).
2. Über alle Städte hinweg befindet sich der bedrohte Bestand überwiegend am City-Rand oder in den Nebenlagen bzw. der Peripherie. Ursache dafür ist einerseits, dass ein Großteil des Altbestandes in diesen Lagen liegt. Andererseits aber auch, dass bei gleich hohen Investitionsausgaben das Potential für Mietpreissteigerungen im CBD größer als in Randlagen ist.

Durch gezielte Maßnahmen an der Gebäudehülle und der technischen Gebäudeausrüstung besteht ein großes Potential bei der Einsparung von Energie und der Verringerung der Treibhausgasemissionen im Betrieb.

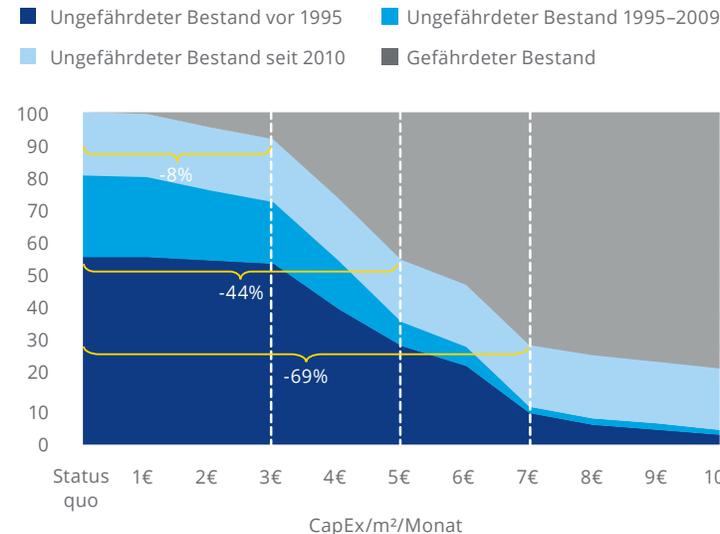
Die Folgen der Obsoleszenzrisiken für den Büroimmobilienmarkt und dessen Akteure (Bestandshalter, Investoren, Projektentwickler, Mieter, Finanzierer, Stadtplanung) sind vielfältig. Zu den wesentlichen Herausforderungen zählen der Erhalt des Kapitals, Kreditausfälle, Insolvenzen und verödete Stadtteile.

Die bedeutsamsten Chancen liegen in Value-add-/Manage-to-green-Strategien, Refurbishments, steigenden Kapitalwerten neuerer Immobilien durch Angebotsverknappung und dem Ersatz veralteter monostruktureller Stadtteile durch neue nachhaltige und zukunftssichere Räume.

Grundsätzlich stehen für Immobilienmarkt-Akteure die drei Handlungsoptionen Neuausrichtung (Repositioning), Revitalisierung (Refurbishment) oder Umnutzung (Repurpose) im Fokus. Im Extremfall bleiben der Abriss und Neubau als letzte und ultimative Möglichkeit.

Abbildung 1 zeigt die Entwicklung des Büroflächenbestandes je nach Höhe der im Hinblick auf den Dekarbonisierungspfad notwendigen Investitionsausgaben (CapEx = Capital expenditures). Oder andersrum: Wie viel Bürofläche ist bei den entsprechenden CapEx von einer Obsoleszenz bedroht? Dabei bezieht sich die Analyse auf einen aktuellen Zeitpunkt und keinen Zeitraum, entsprechend sind aktuelle Kosten und Mietpreise zu Grunde gelegt. Mögliche Preiskorrekturen in den kommenden Jahren werden nicht berücksichtigt.

Abb. 1: Von Obsoleszenz gefährdeter Büroflächenbestand in Abhängigkeit der erforderlichen Investitionsausgaben (Top 7)



Quelle: Colliers, August 2023

Vorgehensweise und Annahmen:

1. Aufteilung des Büroflächenbestands in allen Top-7-Standorten sowohl in drei Baualterklassen (vor 1995 | 1995–2009 | seit 2010) als auch in drei Lagekategorien (CBD | City-Rand | Nebenlagen/Peripherie).
2. Alle Objekte mit Baujahr oder Kernsanierung ab 2010 sind aufgrund der bereits gestiegenen Anforderungen an die energetische Effizienz durch die Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) nur in einem vernachlässigbaren Maße von Obsoleszenzrisiken betroffen. Gebäude der anderen Baualterklassen sind diesen Risiken potenziell ausgesetzt und stehen vor Investitionen.
3. Die in den seit 2010 gebauten Objekten erzielte Durchschnittsmiete über die vergangenen 36 Monate, gilt als Referenz der Miete, die in der jeweiligen Lage für ein modernes, energetisches Gebäude erzielbar ist.
4. Die Gefahr der Obsoleszenz ist dann behoben, wenn die Sanierungsmaßnahmen die CO₂-Performanz langfristig unterhalb des Dekarbonisierungspfades (bzw. auf 0,0 kg CO₂ / m²p.a.) bringen und das Investment wirtschaftlich ist, also die Investitionsausgaben durch eine Erhöhung der monatlichen Miete wieder erwirtschaftet werden. Die potenzielle Erhöhung und damit die maximal noch wirtschaftlichen CapEx errechnen sich auf Basis einer Amortisationszeit von zehn Jahren wie folgt: Gesamtkosten/Nutzfläche/120 Monate.
5. Die CapEx können erwirtschaftet werden, wenn durch die Erhöhung der monatlichen Miete die Referenzmiete der jeweiligen Lage nicht überschritten wird. Entscheidend ist also die Differenz der Durchschnittsmiete einer Baualterklasse und der Referenzmiete innerhalb einer Lage.

Beispiel:

- Baualterklasse 1995–2009 im City-Rand eines Top-7-Standortes:
- Referenzmiete: 23,10 €/m²
- Durchschnittsmiete Baualterklasse 1995–2009: 18,70 €/m²

» **Differenz von 4,40 €/m²**

Ergebnis:

4,40 €/m²/Monat sind die maximalen CapEx, die sich für ein Objekt dieser Baualterklasse in dieser Lage rentieren. Bei einem 10-jährigen Business-Plan sind Ausgaben von 528 €/m² für die Dekarbonisierung des Objektes wirtschaftlich. Liegen die Investitionsausgaben darüber, müsste die Miete auf ein Niveau oberhalb der Referenzmiete gehoben werden und es bestünde ein Nachvermietungsrisiko. Gemäß unserer Annahme wäre das Investment nicht wirtschaftlich und es droht die Obsoleszenz.

1. Hintergrund der Untersuchung

Die Büroimmobilienwelt befindet sich durch den Einfluss zahlreicher Megatrends im Wandel. Auf der einen Seite stehen die neuen Arbeitswelten mit den Schlagworten „New Work“ und „Homeoffice“, welche sich insbesondere seit der Corona-Pandemie im allgemeinen Vokabular etabliert und einen enorm hohen Stellenwert erhalten haben. Auf der anderen Seite steht das Immobilienwort des Jahres 2022: „ESG“. Das „S“ (Social) bildet die sozialen und gesellschaftlichen Aspekte und das „G“ (Governance) die aufsichtsstrukturellen Punkte rund um Transparenz und Compliance ab. Durch das „E“ (Environmental) werden alle Themen bezüglich der Umwelt und den Schutz dieser abgedeckt. Das Spektrum reicht vom CO₂-Ausstoß über Mobilitätskonzepte bis hin zur Mülltrennung.

Alle genannten Trends haben enormen Einfluss auf die Anforderungen (u.a. Lage, Ausstattung, Flexibilität, verwendete Materialien, Services) an eine Büroimmobilie. Bestandshalter stehen vor neuen Herausforderungen: Sofern eine Immobili-

lie die neuen Anforderungen nicht erfüllen kann, droht die Obsoleszenz – die Immobilie ist somit gestrandet bzw. ein „Stranded Asset“. In diesem Report wird eben diese Obsoleszenzgefahr insbesondere aus dem Blickwinkel des „E“ aus ESG dargestellt und analysiert.

Mit einem Büroflächenbestand von gut 95 Millionen Quadratmetern in den deutschen Top-7-Standorten haben Büroimmobilien, aktuelle durchschnittliche Mieten und Renditen zugrunde gelegt, einen Gesamtwert von fast einer halben Billion Euro und einen festen Platz in jedem Portfolio institutioneller Immobilieninvestoren.



2. Verschiedene Formen von Obsoleszenz & Einordnung von ESG



Im Angesicht des Megatrends ESG erfährt die Gefahr der Obsoleszenz bei Immobilieneigentümern höchste Aufmerksamkeit. Wenngleich das Thema durch spürbare Auswirkungen des Klimawandels und gesetzliche Regulierungen eine starke Präsenz bekommen hat, sind Obsoleszenzrisiken per se nichts Neues. In verschiedenen Formen hat es diese schon immer gegeben, z.B. sind sie als Restnutzungsdauer wesentlicher Bestandteil jeder Immobilienbewertung. Ob die entsprechenden Veralterungsrisiken zu beheben sind, ist von der Risikoart abhängig. Daher gilt es zwischen den unterschiedlichen Typen von Obsoleszenz zu unterscheiden:

1. **Funktionale Obsoleszenz** ist die Einschränkung der Funktionalität einer Immobilie, wenn sich Marktstandards verändert haben und das Design, die Ausstattung oder die Technologie der Immobilie nicht mehr den Bedürfnissen der Mieter entspricht.
2. **Wirtschaftliche/Externe Obsoleszenz** ist die Minderung des Marktwerts einer Immobilie bzw. eines Mikromarktes aufgrund von externen Faktoren, die der Eigentümer nicht kontrollieren kann (z.B. Bau einer Kläranlage, steigende Kriminalität, temporäres Überangebot von Bürofläche).
3. **Physische Obsoleszenz** ist der Rückgang des Wertes einer Immobilie aufgrund von physischem Wertverlust, zum Beispiel wenn die Maßnahmen zur entsprechenden Instandhaltung nicht durchgeführt werden und die Immobilie sichtbar an Attraktivität verliert.

Während Eigentümer bei drohender funktionaler oder physischer Obsoleszenz durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen gegebenenfalls entgegenwirken können, sind sie durch die Unkontrollierbarkeit bei wirtschaftlicher Obsoleszenz weitestgehend machtlos.

Einordnung von ESG im Rahmen der Obsoleszenzrisiken

Das Obsoleszenzrisiko einer Immobilie wird im Wesentlichen von den Umwelteinflüssen am Standort und ihrer Resilienz gegenüber ebendiesen sowie ihrer Drittverwendungsfähigkeit bestimmt. Ihre Einflussfaktoren lassen sich, unter Berücksichtigung einer differenzierten Betrachtungsweise, nach physischen und transitorischen Risiken gliedern.

Die physischen Risiken einer Immobilie steigen durch den sich immer deutlicher abzeichnenden Klimawandel. Chronische oder akute Gefahren ergeben sich aus der Veränderung oder dem Stabilitätsverlust von Temperatur, Wind, Wasser und Boden.

Quelle: Reed, Richard; Warren-Myers, Georgia, 2010

Die transitorischen Risiken einer Immobilie steigen mit dem Übergang zu einer dekarbonisierten Gesellschaft, deren Wirtschaft abgekoppelt vom Ressourcenverbrauch weiterhin wachsen soll und die damit verbundenen Lasten sozialgerecht verteilen will. Veränderungen an den Immobilienmärkten, neue Regularien, technologische Innovationen, drohender Reputationsschaden von einzelnen Marktteilnehmern oder Branchen sowie die Risiken durch Litigation sind die Folge.

Innerhalb der Europäischen Union erfordert dies von Unternehmen sowie bei Unternehmungen der Immobilienwirtschaft ein nachhaltiges Wirtschaften, gemäß der im Werden befindlichen Taxonomieverordnung (ökologische und soziale Ziele). Damit einhergehen soll das Streben nach der Erfüllung des Pariser Klimaschutzabkommens sowie der Erreichung der Social Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen.

Unter der Lupe ESG und den damit vorangestellten, skizzierten Anforderungen an die Akteure der Immobilienwirtschaft bekommt die Obsoleszenzrisikobetrachtung eine neue Ausrichtung. Besonders der Alterungsprozess der Bestandsimmobilie wird unter der Berücksichtigung der transitorischen und physischen Risiken des Klima- und Gesellschaftswandels neu betrachtet.

Preisaufschläge für nachhaltige Immobilien können bald der Vergangenheit angehören, denn die Berücksichtigung von ESG ist heute essenziell für Investoren. Werden keine Anpassungsmaßnahmen umgesetzt, um die skizzierten Risiken zu verringern, resultieren erhebliche Wertverluste der Immobilien.

3. Umfang des von Veralterung bedrohten Büroflächenbestandes

Rund 56 Prozent des Büroflächenbestandes in den Top 7 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart), welcher sich insgesamt auf rund 95,4 Mio. Quadratmeter beläuft, wurden vor 1995 fertiggestellt und sind somit mindestens 28 Jahre alt. Weitere 25 Prozent wurden in den 15 Jahren zwischen 1995 und 2009 gebaut. Der Anteil der modernsten Baualtersklasse liegt bei 19 Prozent (Abb. 2). Insbesondere durch das starke Wirtschaftswachstum und die in der Folge zahlreichen Neubauten und umfangreichen Refurbishments des Altbestandes seit Mitte der 2000er Jahre hat Berlin als zweitgrößter Büromarkt Deutschlands den höchsten Anteil moderner Büroimmobilien. Demgegenüber steht Stuttgart mit einem Büroflächenbestand von etwa zwei Dritteln in der Baualtersklasse vor 1995.

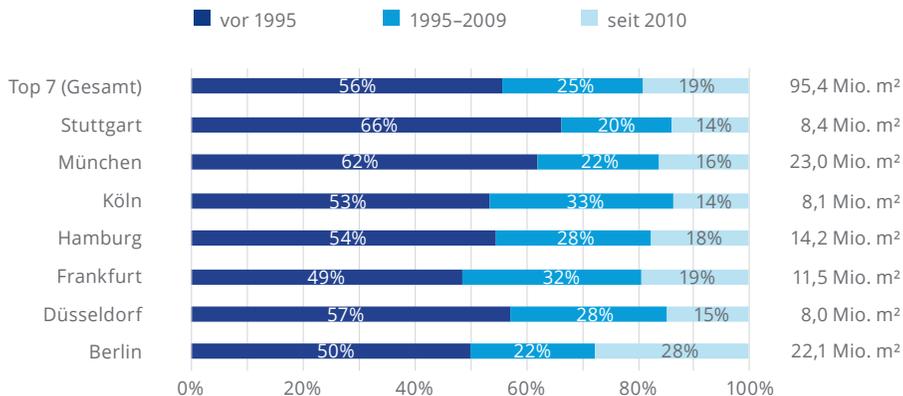
Das Baujahr allein spiegelt zwar nicht die Qualität eines Objektes wider und lässt keine Aussage über den CO₂-Ausstoß zu, kann jedoch als Indikator für Veralterungsrisiken genutzt werden. Die erwähnten 19 Prozent mit Baujahr seit 2010 sind grundsätzlich nicht von mit ESG verbundenen Obsoleszenzrisiken befreit, es sind jedoch rund 18,2 Mio. Quadratmeter Bürofläche, die nach Einführung der EnEV 2009 fertiggestellt oder umfangreich nach Neubaustandard saniert wurden. Die EnEV 2009 verschärfte die Ziele der vorherigen EnEV deutlich und verfolgt das Ziel, Gebäude mit möglichst günstiger Energiebilanz zu errichten. Folglich gehen wir davon aus, dass die ESG-bedingten Veralterungsrisiken in dieser Baualtersklasse am geringsten sind.

Gleichwohl läuft auch nicht der gesamte Bestand von rund 53,1 Millionen Quadratmetern mit den Baujahren vor 1995 Gefahr obsolet zu werden. In dieser Baualtersklasse gibt es jedoch einen höheren Anteil von Gebäuden, die unter anderem aufgrund von veralteter Gebäudesubstanz und -technik eine ungünstige Energiebilanz aufweisen, die nur durch hohe Investitionen verbessert werden kann.

Die dritte Baujahreskategorie mit einem Bestand von rund 24,1 Millionen Quadratmetern ordnet sich in der Mitte ein, denn auch in einen Großteil dieser Gebäude werden die Eigentümer kurz- oder mittelfristig investieren müssen. Im Vergleich zu Objekten, die vor 1995 gebaut wurden, sind die zu tätigen Maßnahmen jedoch oftmals weniger umfangreich.

Der Druck auf Eigentümer, in ihren Bestand zu investieren, kommt von verschiedenen Seiten (Regulatorik, Anleger, Verwaltung, Nutzer etc.) und hat seinen Höhepunkt noch nicht erreicht. Dieser Druck wird weiter steigen, denn es drohen zunehmend ernsthafte Konsequenzen, wenn Anforderungen an u.a. Energieverbrauch, Wärmeeffizienz, Wasser- und Abfallmanagement nicht erfüllt werden: in erster Linie Leerstand und in der Folge weniger Mieteinnahmen und Wertverluste. Darüber hinaus können auch rechtliche Konsequenzen folgen, wenn die regulatorischen Anforderungen nicht erfüllt werden. Während diese in Deutschland bislang noch nicht angekündigt wurden, hat der Gesetzgeber in den Niederlanden bereits im Jahr 2016 das Verbot der Neuvermietung bei Nichterfüllung des Mindeststandards an das Energielabel bis 2023 ausgesprochen.

Abb. 2: Büroflächenbestand Top 7 nach Baualtersklassen



Quelle: Colliers, August 2023



Der Druck auf Eigentümer, in ihren Bestand zu investieren, kommt von verschiedenen Seiten (Regulatorik, Anleger, Verwaltung, Nutzer etc.) und hat seinen Höhepunkt noch nicht erreicht.

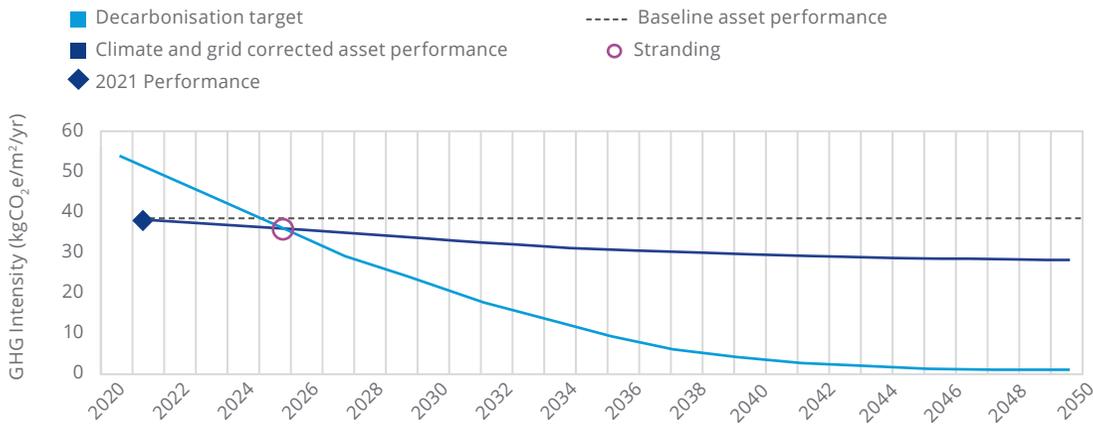
4. Wirtschaftlichkeit bestimmt Investitionstätigkeit und Bestandsentwicklung

Droht die energetische Leistung eines Objektes nicht den Anforderungen zu entsprechen, besteht eine Verfallungsgefahr. Ein wichtiges Instrument zur Bewertung der CO₂-Performanz einer Immobilie ist der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Unter Berücksichtigung der Energieverbräuche für Strom, Kühlen und Heizen sowie der Emissionsfaktoren der entsprechenden Energieträger, kann die Performanz der Immobilie an den Zielvorgaben des Pariser Klimaschutzabkommens gemessen werden. Eines der Ergebnisse einer CRREM-Analyse ist die Ermittlung des „Stranding-Asset-Point“ (Abb. 3). Dieser datiert das Jahr, ab dem die Treibhausgasemissionen der Immobilie höher ausfallen als der vorgegebene immobilien-spezifische Dekarbonisierungspfad eines Landes. Um den „Stranding-Asset-Point“, welcher mit der Obsoleszenz gleichzusetzen ist, zu verhindern oder wenigstens zu verzögern, können gezielte Investitionen den CO₂-Ausstoß verringern.

Im besten Fall verhindert eine solche Investition nicht nur die Obsoleszenz, sondern rechnet sich für den Eigentümer auch wirtschaftlich. Das heißt, die erforderlichen CapEx können durch einen entsprechend erhöhten Mietzins erwirtschaftet werden. Dafür ist die Lage absolut entscheidend, denn während die CapEx lageunabhängig gleich hoch sind, ist das Potenzial für Mietsteigerungen je nach Lage unterschiedlich. Grundsätzlich ist die Bereitschaft einen höheren Mietpreis zu zahlen im CBD deutlich höher als am City-Rand oder in der Peripherie.

Abb. 3: Beispielhafte Darstellung des Dekarbonisierungspfad und des „Stranding-Asset-Points“

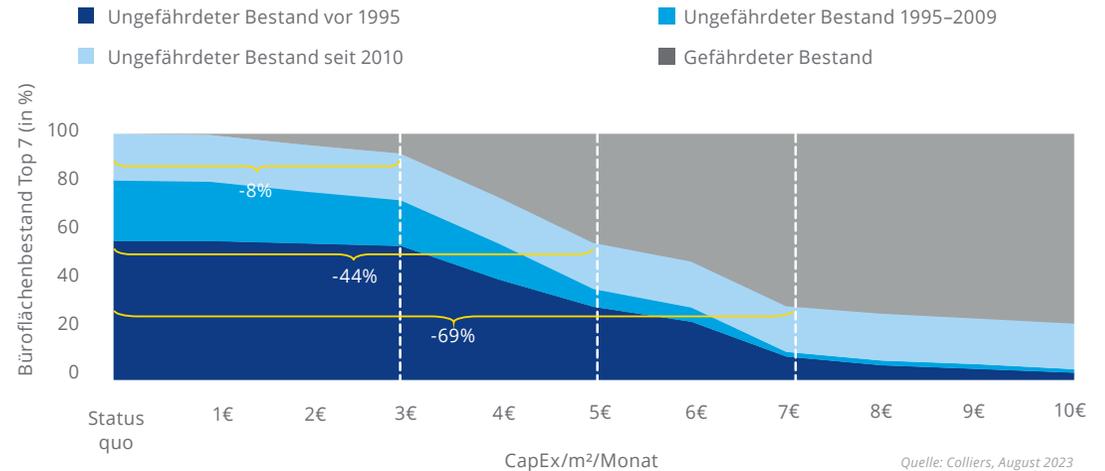
Country: Germany | Type of use: Office | Year of stranding: 2026 | Carbon value at Risk: GAV input required



Quelle: CRREM-Tool; Version 2.03 (Stand 2023)

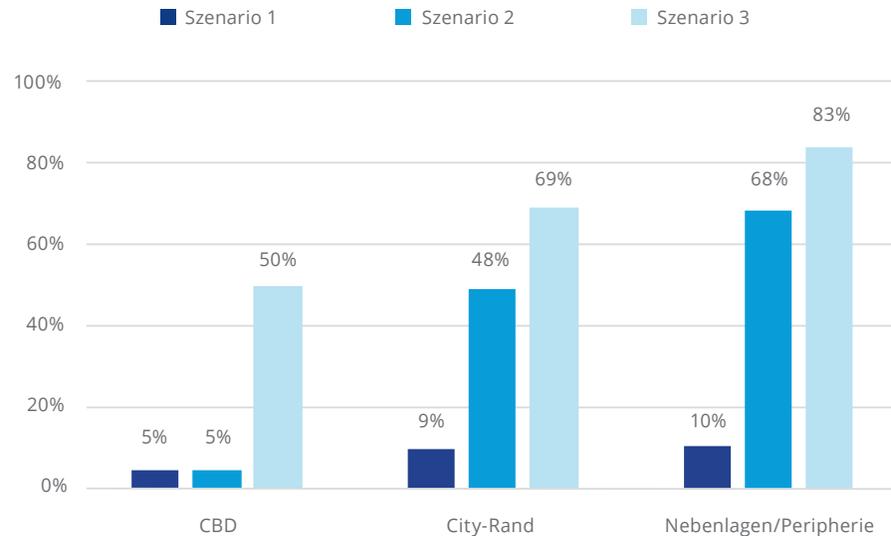
Abbildung 4 zeigt, wie sich der Büroflächenbestand in den Top 7 – je nach Höhe der CapEx im Hinblick auf den Dekarbonisierungspfad – entwickelt, wenn in alle Objekte mit Baujahr vor 2010 investiert werden muss und die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen als Voraussetzung gegeben ist. Der Status quo zeigt den aktuellen Flächenbestand von rund 95,4 Mio. Quadratmetern und die prozentuale Aufteilung in die jeweilige Baujahreskategorie. Der erste Knick im Verlauf ist bei 3 Euro pro Quadratmeter zu erkennen, was bedeutet, dass die Durchschnittsmiete der Baujahresklassen „vor 1995“ und „1995–2009“ in den meisten Lagen mindestens 3 Euro unterhalb der Referenzmiete liegt. Nur für rund 8 Prozent (ca. 8,0 Mio. Quadratmeter) des Büroflächenbestandes wären entsprechende CapEx nicht wirtschaftlich. Bis zum zweiten Knick, welcher bei 5 Euro zu sehen ist, ist eine deutliche Abwärtsbewegung erkennbar. Für einen wesentlichen Teil des Bestandes von etwa 44 Prozent (ca. 41,7 Mio. Quadratmeter) wären Investitionsausgaben von 5 Euro pro Quadratmeter pro Monat nicht wirtschaftlich. Die Summe der nicht von einer Obsoleszenz bedrohten Bürofläche würde sich auf ca. 53,7 Mio. Quadratmeter verringern. Der letzte bedeutende Effekt ist bei CapEx in Höhe von 7 Euro pro Quadratmeter pro Monat ersichtlich, welche sich für rund 69 Prozent (ca. 66,0 Mio. Quadratmeter) des Gesamtbestandes nicht rechnen würden. Der von einer Obsoleszenz ungefährdete Bestand würde sich auf 29,4 Mio. Quadratmeter reduzieren.

Abb. 4: Von Obsoleszenz gefährdeter Büroflächenbestand in Abhängigkeit der erforderlichen Investitionsausgaben (Top 7)



Quelle: Colliers, August 2023

Abb. 5: Anteil des von Obsoleszenz bedrohten Büroflächenbestands innerhalb der Lagekategorien



Quelle: Colliers, August 2023

Aus den auffälligen Punkten des Verlaufs aus Abbildung 4 können drei Szenarien abgeleitet werden (siehe Tab. 1). Während der Anteil des von Veralterungsrisiken gefährdeten Büroflächenbestands im ersten Szenario mit 8 Prozent gering ist, sind die Auswirkungen im zweiten und dritten Szenario mit 44 bzw. bis zu 69 Prozent erheblich. Die einzelnen Lagen sind je nach Szenario unterschiedlich stark betroffen (siehe Abb. 5). Nur ein geringer Anteil des Büroflächenbestands in den CBD-Lagen ist in den ersten beiden Szenarien von einer Obsoleszenz bedroht. Im Gegensatz zum CBD sind der City-Rand und die Nebenlagen/Peripherie bereits im zweiten Szenario mit hohen Anteilen des gefährdeten Bestandes von 48 bzw. 68 Prozent betroffen. Beispielhaft für den City-Rand bedeutet das im Umkehrschluss, dass vom Gesamtbestand aller City-Rand-Lagen in den Top-7-Städten (ca. 31,7 Mio. Quadratmeter) bei CapEx in Höhe von 5 Euro pro Quadratmeter pro Monat ein Anteil von 52 Prozent (ca. 16,3 Mio. Quadratmeter) nicht von einer Obsoleszenz bedroht wäre.

Insbesondere bei Betrachtung der Szenarien 1 und 2 wird ersichtlich, dass die Preisdiskrepanz im CBD zwischen hochwertigen Liegenschaften und älteren Bestandsgebäuden meistens groß genug ist, sodass der Mietpreis nach einem Refurbishment signifikant angehoben werden kann, ohne die durchschnittliche Miete der Referenzobjekte zu übersteigen. In den anderen beiden Lagekategorien liegen kleinere Mietpreisspannen vor. Das teuerste dritte Szenario führt allerdings auch in den CBD-Lagen zu einem Anstieg des gefährdeten Bürobestandes auf 50 Prozent.

Anmerkungen zur Methodik:

Das Modell gibt einen Überblick welche Höhe der CapEx zu signifikanten Obsoleszenzrisiken führt. Es gilt allerdings zu beachten, dass es sich dabei lediglich um die notwendigen Sanierungsmaßnahmen zur Dekarbonisierung des jeweiligen Objektes handelt. Weitere potenziell anfallende Investitionsausgaben, welche zur Attraktivität einer Immobilie beitragen und damit auf das S in ESG abzielen, werden hierbei nicht berücksichtigt.

Außerdem gilt zu berücksichtigen, dass ein Obsoleszenzrisiko resultierend aus der Unwirtschaftlichkeit eines Refurbishments nicht zwingend bedeutet, dass die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen nicht trotzdem sinnvoll ist, um den Wertverlust zu minimieren. Dies muss im Einzelfall geprüft und entschieden werden.

Tab. 1: Von einer Obsoleszenz bedrohter Bestand – 3 Szenarien

Baujahr	CapEx/m ² /Monat		
	Szenario 1 (3€)	Szenario 2 (5€)	Szenario 3 (7 €)
Vor 1995	2,2 Mio. m ²	24,5 Mio. m ²	43,7 Mio. m ²
1995–2009	5,8 Mio. m ²	17,2 Mio. m ²	22,3 Mio. m ²
Gesamt	8,0 Mio. m ²	41,7 Mio. m ²	66,0 Mio. m ²
Anteil am Gesamtbestand	8%	44%	69%

5. Kosten und Auswirkung einer energetischen Sanierung und Dekarbonisierung von Büroimmobilien



Fiktives Beispiel (keine Übereinstimmung mit dem Objekt auf dem Foto)

Baualtersklasse	1995–2005
Nutzfläche	12.000 m ²
Wände	Porenbeton-Planbauplatten (DIN 4166)
Dach	Beton nach EN 12524, 4 cm Dämmung, 5 cm Estrich
Fenster	Zweischeiben-Isolierverglasung
Wärmeschutz	Kein ausgeprägter sommerlicher Wärmeschutz vorhanden
Nutzenergie	1.200 – 1.800 MWh/a (Ansatz 1.700 MWh/a)

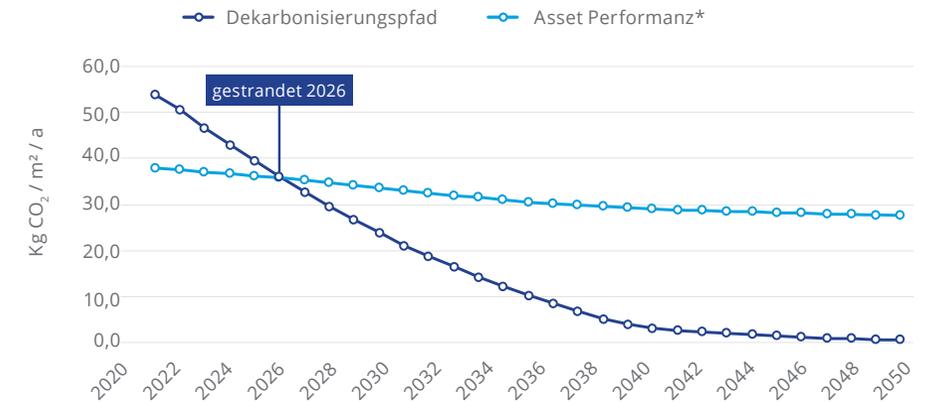
Quelle: STANE GmbH

Im Rahmen einer energetischen Sanierung sowie bei der Dekarbonisierung der betrieblichen Prozesse einer Immobilie gibt es verschiedene Ansatzmöglichkeiten, um das Ziel zu erreichen. Bei der nachfolgenden beispielhaften Betrachtung werden Maßnahmen an der Gebäudehülle und der technischen Gebäudeausrüstung und die damit verbundenen Kosten sowie deren Auswirkung auf die Effizienzsteigerung der Immobilie schematisch aufgezeigt.

Diese Analyse wurde zusammen mit unserem Partner STANE Consulting durchgeführt. Das beispielhafte Bürogebäude aus der Baualtersklasse 1995–2005 kann als typisches Objekt in vielen Portfolios und Fonds angesehen werden. Die angenommene Ausstattung mit konventioneller, fossiler Beheizung und Fensterlüftung ohne zusätzliche anlagentechnische Klimatisierung entspricht einem breiten Standard. Aufgrund der üblichen anzunehmenden technischen Lebensdauer steht aktuell bei dieser Baualtersklasse der Austausch von Anlagen an. Die Effizienzsteigerung ist selbst bei einem jungen Gebäude wie diesem nicht unerheblich.

Unter Berücksichtigung eines marktüblichen „location-based“ Ansatzes schneidet die Asset-Performanz-Linie der Immobilie im CRREM den vorbestimmten Dekarbonisierungspfad sehr früh (Abb. 6). Das Gebäude „strandet“ fiktiv somit bereits im Jahr 2026. Um die Ziele des Pariser Klimaabkommens zu erreichen und die damit verbundenen Effizienzsteigerungsanforderungen an die Immobilie seitens der Regulatorik und des Marktes in den nächsten Jahren zu erfüllen, besteht dringender Handlungsbedarf.

Abb. 6: Vereinfachte Darstellung (ohne Baseline Asset Performance) des Ergebnisses einer CRREM-Analyse für eine Büroimmobilie (Ist-Zustand) in Deutschland



Quellen: Colliers, August 2023
Anmerkung: „location-based“ Ansatz; 1,5 ° Grad Ziel; CRREM-Tool-Version: 2.03

* Für Deutschland wird im CRREM-Tool von einem positiven Effekt durch die Dekarbonisierung des Stromversorgungsnetzes auf die Treibhausgasemissionen der Immobilie ausgegangen. Dieser Effekt ist kalkulatorisch größer als der negative Einfluss des Klimawandels in dieser Region. Daher muss die Kurve der „Klima- und netzkorrigierende Immobilien-Performanz“ in der Graphik leicht sinken.

Durch gezielte Maßnahmen an der Gebäudehülle und der technischen Gebäudeausrüstung besteht ein großes Potential bei der Einsparung von Energie und der Verringerung der Treibhausgasemissionen im Betrieb. Hierbei ist in der Bilanzierung grundsätzlich zwischen der Umsetzung von Einzelmaßnahmen und der vollumfänglichen energetischen Sanierung zu unterscheiden. Während mit Einzelmaßnahmen die Budgetierung gestreckt werden kann und somit die Finanzierungskurve begünstigt wird, sollten die technischen und bauphysikalischen Abhängigkeiten zwischen verschiedenen Leistungen jedoch nicht unbeachtet bleiben. Fenster und Glasflächen sollten beispielsweise nur im Zusammenhang mit einer Aufbesserung der Fassadendämmung umgesetzt werden. Eine Umstellung des Heizsystems kann nur in Verbindung mit Dämmmaßnahmen der Gebäudehülle und Erneuerung der Fenster einen wirklich signifikanten Erfolg bringen, indem reduzierte Ansätze bei der Wärmebedarfsberechnung zum Tragen kommen. Hierzu wird eine bauphysikalische Gesamtplanung dringend empfohlen, um die Möglichkeiten einer Umstellung des Heizsystems schon vor umfangreichen Arbeiten an der Gebäudehülle zu prüfen. Ein sogenannter Sanierungsfahrplan kann dabei die Strategie der Dekarbonisierung unterstützen.

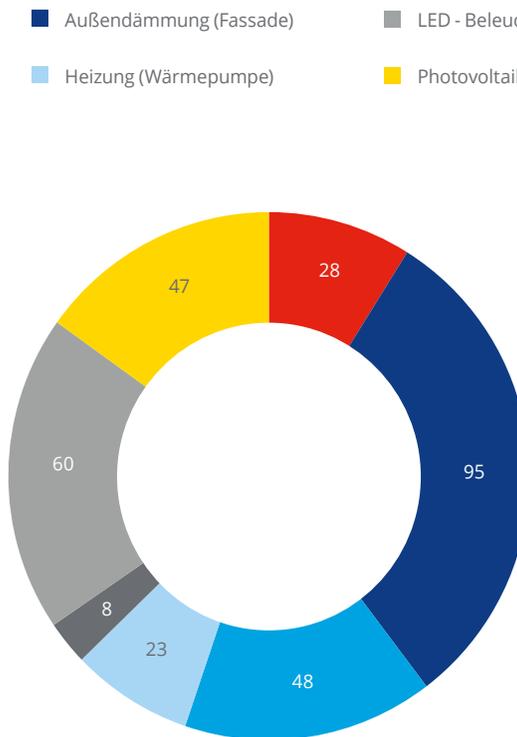
Wie zu erwarten, hat eine umfängliche, energetische Gesamtsanierung gegenüber der Addition von Einzelmaßnahmen den größten Wirkeffekt in der CO₂-Einsparung. Hier können mit richtiger Planung und Auslegung Reduzierungen in einer Größenordnung von 50 % und mehr erzielt werden. Somit ist unter Berücksichtigung der heutigen und prognostisch zukünftigen Energiepreise auch die Wirtschaftlichkeit der Investitionen abbildbar. In diesem Zusammenhang spielt besonders die Aufwertung des Objektes hinsichtlich der ESG-Kriterien eine entscheidende Rolle. Eine Platzierung am Markt ist damit sowohl unter Vermietungs- als auch Verkaufssicht erheblich zukunftsorientierter.

Im weiteren Verlauf dieser Betrachtung werden für eine bessere Übersicht die Maßnahmen einzeln dargestellt, dies aber unter Berücksichtigung ihres Wirkungsgrads auf Basis einer vollumfänglichen Sanierung.

Die Gesamtkosten der einzelnen Maßnahmen belaufen sich in diesem Beispiel auf rund 3,71 Mio. Euro. Über 45 % dieser Kosten entfallen dabei auf das Sanierungspaket Fassade (Außendämmung) und Fensteraustausch.

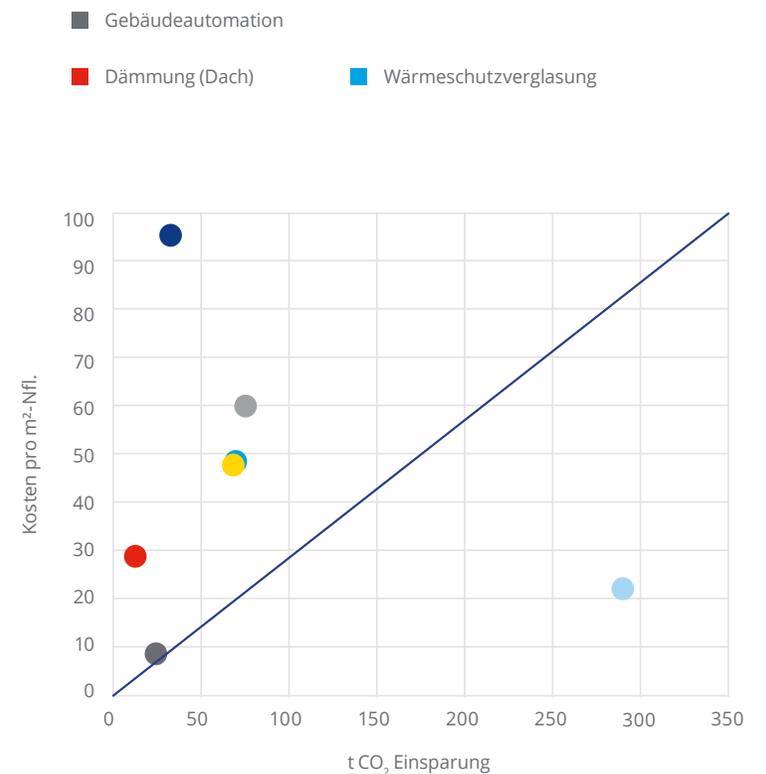
Bei einer Amortisationszeit von zehn Jahren beträgt der Kostenaufwand rund 2,58 €/m²-Nfl. im Monat, eine wirtschaftlich abbildbare Größe unter Berücksichtigung der oben ermittelten Analyseergebnisse (siehe Abschnitt 4.). Bei einer Amortisationszeit von nur 5 Jahren, eine nicht unübliche Haltedauer bei institutionellen Anlegern, ist der Kostenaufwand mit 5,15 €/m² im Monat deutlich höher und erreicht damit eine kritische Größe. Der Kostenaufwand von Büroimmobilien aus den älteren Baualterklassen übersteigt diese kritische Größe noch deutlicher, vor allem in einer Fünfjahresbetrachtung. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass sich der marktbasiertere Amortisationszeitraum von Büroimmobilien vergrößern muss, wenn nicht erhebliche Abschläge beim Verkauf hingenommen werden sollen. Eine entsprechende Investment- und Risikoanalyse ist dahingehend ratsam.

Abb. 7: Kosten pro Quadratmeter Nutzfläche für eine energetische Sanierung und Dekarbonisierung von einer Büroimmobilien mit 12.000 m²-Nfl.



Quelle: Colliers / STANE GmbH, August 2023

Abb. 8: Gegenüberstellung von Kosten für eine energetische Sanierung und Dekarbonisierung und den Einsparungseffekten für eine Büroimmobilien mit 12.000 m²-Nfl.



Quelle: Colliers / STANE GmbH, August 2023



Werden die einzelnen Maßnahmen separat betrachtet, wird schnell ersichtlich, dass der Kostenaufwand pro Quadratmeter Nutzfläche im Verhältnis zur CO₂-Einsparung bei der Fassadendämmung überdurchschnittlich hoch ist, während diese beim Einbau einer Wärmepumpe deutlich vorteilhafter ist. Aber, wie oben bereits aufgeführt, greifen die einzelnen Maßnahmen ineinander und dürfen nicht getrennt voneinander betrachtet werden. Für die Entscheidung hinsichtlich umzusetzender Handlungsmaßnahmen sollte ein objektspezifischer Sanierungsfahrplan, unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung sowie der betriebswirtschaftlichen Vorgaben, erstellt werden.

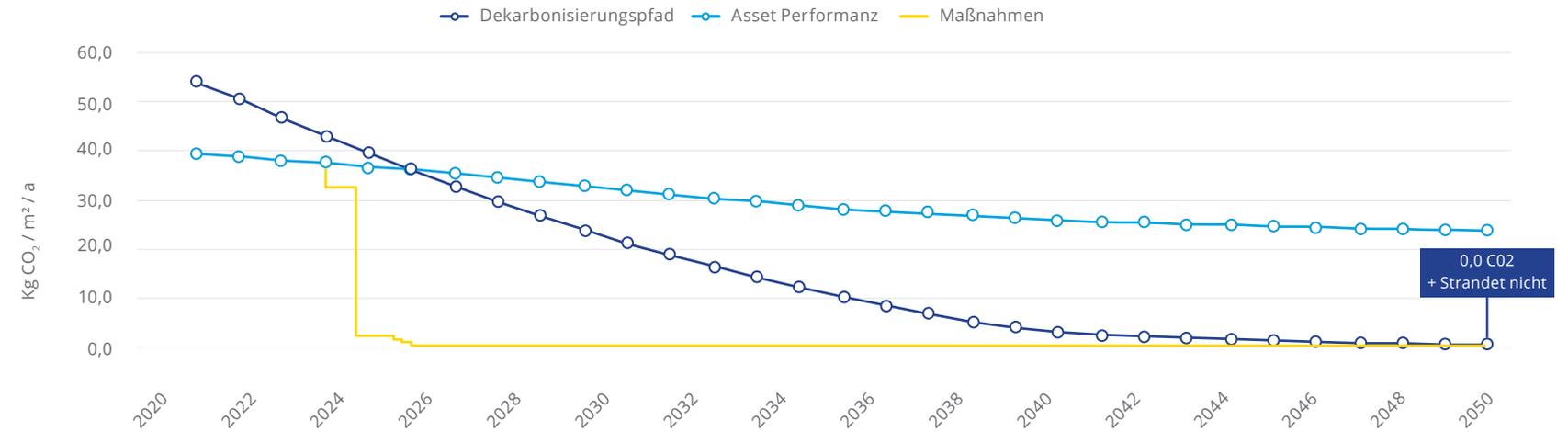
Werden die genannten Maßnahmen in einem kurzen Zeitraum vollumfänglich umgesetzt, kann ein „stranding“ vermieden werden, und die Immobilie ist vor ESG-spezifischen Obsoleszenzrisiken geschützt.

Einfluss auf den Stranding-Asset-Point in Jahren:

LED Beleuchtung:	~1 Jahr	■
Wärmepumpe:	~20 Jahre	■
Gebäudeautomation:	~0,5 Jahre	■
Dämmung (Dach):	~0,5 Jahre	■
Photovoltaik:	~1 Jahr	■
Außendämmung:	~1 Jahr	■
Wärmeschutzverglasung:	~2 Jahre	■

■ CO₂ Emissionen sinken ■ Stromverbrauch sinkt

Abb. 9: Ergebnis einer CRREM-/Auswirkungs-Analyse für eine Büroimmobilie (Soll-Zustand) in Deutschland; „location-based“ Ansatz; CRREM-Tool-Version: 2.03



Quelle: Colliers / STANE GmbH, August 2023

6. Bedeutung von Obsoleszenzrisiken für den Büroimmobilienmarkt und dessen Akteure

Die Folgen von Obsoleszenzrisiken auf den Büroimmobilienmarkt sind vielfältig und treffen die jeweiligen Akteure in unterschiedlichem Maße:

In erster Linie sind **Bestandshalter** älterer Immobilien von dieser Entwicklung betroffen, da sie allein zum Erhalt des Kapitalwertes hohe Investitionen tätigen müssen. Eine Kapitalwertsteigerung ist damit per se noch nicht gegeben. Der Druck ist allerdings groß, denn von insgesamt rund einer halben Billion Euro, die hinter dem Büroimmobilienbestand in den Top 7 steckt, sind im Falle von Szenario 2 rund ein Drittel (173 Mrd. Euro) betroffen. Bestandshalter müssen prüfen, ob sich Refurbishments lohnen oder alternative Möglichkeiten der Büroimmobilien (z.B. Umnutzung) infrage kommen. Der hohe Handlungsdruck trifft auf ein im Vergleich zu den Vorjahren verändertes Kapitalmarktumfeld. Hohe Finanzierungskosten und drohende Fremdkapitallücken erschweren die Finanzierung der notwendigen Maßnahmen.

Bestandshalter, deren Immobilien nicht betroffen sind bzw. die frühzeitig auf die veränderten Rahmenbedingungen reagiert haben, können von steigenden Mietpreisen profitieren, sobald die zunehmende Zahl „gestrandeter“ Objekte zu einer zunehmenden Angebotsknappheit führt.

Value-add-Investoren/Projektentwickler können Objekte zu attraktiven Preisen erwerben und mit Spezialwissen sanieren (Manage-to-green). Ein möglicher Angebotsmangel an Büroflächen kann neben Sanierungen auch Chancen für Neubauten schaffen. Ob es diese Lücke wirklich geben wird und falls ja, wie groß diese sein wird, ist auch von den weiteren Entwicklungen der Arbeitswelt abhängig. Erhöhte Homeofficequoten sowie die veränderten Arbeitsformen vieler klassischer Büronutzer führen nach aktuellen Beobachtungen eher zu Flächenverkleinerungen.

Mieter werden mit höheren Mieten rechnen müssen, was jedoch zumindest in Teilen durch niedrigere Nebenkosten aufgewogen werden kann. Kurzfristig werden besonders Nutzer betroffen sein, die großen Wert auf die Berücksichtigung von ESG-Kriterien im Anmietungsprozess legen. Mittel- bis langfristig werden auch alle anderen Nutzer, welche bislang noch keinen Fokus auf ESG hatten, mit einem knapper werdenden Angebot und steigenden Mieten konfrontiert.

Finanzierer sehen sich wie die Bestandshalter mit Risiken in ihren Bestandsportfolios konfrontiert. Sollte sich die Liquiditätssituation der Fremdkapitalnehmer aufgrund der steigenden Kapitalanforderungen und/oder einer schwierigeren Vermietungssituation verschlechtern, so kann dies negative Effekte auf die Bewertung der Kredite haben. Im Extremfall können Kredite in der Folge ausfallen. Chancen ergeben sich insbesondere bei Finanzierungen von CapEx-Maßnahmen von Bestandhaltern oder Investoren. Auch die internen und externen Vorgaben bezüglich ESG-Kriterien für Immobilienfinanzierungen haben sich in den letzten Jahren verschärft. Dementsprechend sind auch die Finanzierer auf der Suche nach Manage-to-green-Strategien mit Fremdkapitalbedarf.

Die **Stadtplanung** ist ebenfalls wesentlich von den Obsoleszenzrisiken von Büroimmobilien betroffen, da sich strukturelle Leerstände von Gebäuden negativ auf das Stadtbild auswirken können. Bei Nach- und Umnutzungen müssen alternative Nutzungen gefunden und zum Teil Änderungen bei der Flächennutzung bzw. beim Baurecht vorgenommen werden. Genau darin liegt eine große Chance. Alte monostrukturelle Stadtteile und Gebäudekomplexe können aufgebrochen und durch Wohnungen, soziale Infrastruktur (z.B. Kita, Bildungseinrichtungen, Museen) oder Mischnutzungen mit Leben gefüllt werden.



7. Handlungsoptionen

Für die von Obsoleszenz bedrohten Büroimmobilien stehen im Wesentlichen die drei Handlungsoptionen Neuausrichtung (Repositioning), Revitalisierung (Refurbishment) oder Umnutzung (Repurpose) im Fokus. Als letzte und ultimative Möglichkeit gelten der Abriss und Neubau.

Bei Neuausrichtungen handelt es sich im Wesentlichen um Aufwertungen oder Modernisierungen der Gebäude, um den Marktstandards und Mieteransprüchen gerecht zu werden. Diese Option ist besonders für Gebäude an einem attraktiven Standort geeignet, welche bereits durch gute bauliche Integrität überzeugen und bei denen ein umfangreiches Refurbishment zum Erreichen einer Wiedervermietung nicht notwendig ist.

Bei der Revitalisierung handelt es sich um umfangreiche strukturelle und systemtechnische Sanierungsmaßnahmen. Diese gehen in der Regel mit einer umfangreichen (Kern-) Sanierung der Immobilie bei entsprechenden Kosten einher. Tiefe Eingriffe in die Gebäude- und Grundrissstruktur, Gebäudetechnik, Außenanlagen und Ausstattung der Büros sind nur einige der bei einem Refurbishment anzugehenden Maßnahmen.

Eine Umnutzung empfiehlt sich, wenn ein Objekt in Zukunft nicht mehr als Büro genutzt werden kann. Umnutzungen können sehr aufwändig sein und erfordern in der Regel hohe CapEx, weshalb sie im Einzelfall geprüft werden müssen. Sie können jedoch große Bedeutung einnehmen. Die Möglichkeiten sind vielfältig. Beispielhaft können Bürogebäude in Bildungseinrichtungen (z.B. Schulen, Hochschulen, Ausbildungseinrichtungen), Gemeinde-/Kulturzentren, Daten-/

Technologiezentren, Gesundheitseinrichtungen (z.B. Kliniken, Gesundheitszentren), Self-Storage/Lager, städtische/vertikale Landwirtschaft oder Sport-/Erholungseinrichtungen umgenutzt werden.

Beim Abriss/Neubau besteht die Möglichkeit das Grundstück neu zu bebauen. Aus Nachhaltigkeitsgründen ist diese Option jedoch zunehmend unpopulär, da dabei das eingebettete CO₂ freigesetzt wird. Selbst bei Neubau eines Netto-Null-Gebäudes könnten erst Jahrzehnte später Gewinne bei der CO₂-Einsparung verzeichnet werden.

Die Auswirkungen der Obsoleszenzrisiken auf die Büroimmobilienwelt sind genau wie die Handlungsmöglichkeiten vielfältig. Die Schwierigkeit besteht darin, dass eine One-Size-Fits-All-Lösung oder eine Art Standardkonzept nicht funktioniert. Im Umgang mit Veralterung ist also Kreativität der Akteure gefordert. Visionäre Entwickler und Investoren können die Herausforderung der Veralterungsrisiken von Bürogebäuden als Gelegenheit nutzen und die Stadtlandschaft neu definieren. Indem sie den Wandel annehmen, können sie nachhaltige und zukunftssichere Räume schaffen und dabei das Gemeinschaftsgefühl fördern. Die Städte werden dadurch zu lebendigeren, anpassungsfähigeren und inspirierenden Orten zum Leben und Arbeiten.



Visionäre Entwickler und Investoren können die Herausforderung der Veralterungsrisiken von Bürogebäuden als Gelegenheit nutzen und die Stadtlandschaft neu definieren.

Anhang

Bauteil / Anlage	Daten [m²]	Maßnahme	U-Wert – Ist [W/m².K]	U-Wert – Neu [W/m².K]	Einsparung (bauteilbezogen)	Einsparung Einzelmaßn. [MWh/a]	t CO ₂	Kosten k€	Einschränkung (Abhängigkeit)
Dach	1.500	Dämmung 23 cm	0,30	0,13	61 %	42	13,0	330	
Fassade	3.800	Außendämmung 15,5 cm	0,40	0,15	52 %	105	32,6	1.140	
Fenster (Fläche ca. 30 %)	1.200	Wärmeschutzverglasung	2,70 (2 Scheiben)	0,9 (3 Scheiben)	60 %	230	71,3	576	Nur mit Fassade
Heizung		Hydraulischer Abgleich und Hocheffizienzpumpen	-	-	2 %	25	7,8	30	
		Luft-Wasser-Wärmepumpen Erhöhter Stromverbrauch (200 MWh/a) berücksichtigt	n.z.	n.z.	50 %	650	280	250	Nur mit Fassade + Fenster
Gebäudeautomation		Bussystem (autom. Raum-temperaturregelung, Licht-steuerung)	-	-	3 %	45	25,2	100	
Beleuchtung	12.000	Vollflächige LED-Beleuchtung	-	-	80 %	135	75,6	720	Kompletttausch
	1.250	Photovoltaik	-	-		125	70,0	560	empfohlen nach Dachsanierung
		Gesamtersparnis bei der Umsetzung aller Maßnahmen im Paket			ca. 80 %	1.357 MWh/a	576 t CO₂	3.706 k€	

Quelle: Colliers / STANE GmbH, August 2023

Erläuterung zur Spalte „Einsparung (Bauteilbezogen)“ Die Prozent-Angaben beziehen sich auf die Einsparung gegenüber dem Ist-Zustand, z.B. beim Dach: Durch die Dämmung reduziert sich der Wärmeverlust bauteilbezogen um 61 % bzw. 42 MWh/a. Die „Gesamtersparnis Nutzenergie“ bildet dann den Durchschnitt über alle Maßnahmen. Bei einer Realisierung der Maßnahmen können ca. 45 % des Nutzenergiebedarfes eingespart werden. Da einige Maßnahmen (nur) in der Synergie die vollen Effekte bringen, wurde die Spalte „Einsparung Einzelmaßnahme“ ergänzt (s.u.).

Erläuterung zur Spalte „Einsparung Einzelmaßnahme“ Angaben in MWh/a

Einzelmaßnahmen sind zum Teil voneinander abhängig, im Einzelnen:

Dach – keine Abhängigkeit von anderen Maßnahmen.

Fassade – wird mit gleichzeitiger Fenstersanierung empfohlen.

Fenster – wird mit gleichzeitiger Fassadensanierung empfohlen.

Heizung (hydraulischer Abgleich etc.) – keine direkte Abhängigkeit von anderen Maßnahmen.

Heizung (Luft-Wasser-Wärmepumpen, ca. 324 kW) – nur mit Fenster- und Fassadensanierung sowie bauphysikalischer Planung mit Neuberechnung des Heizwärmebedarfes sinnvoll möglich!

Für eine allgemeine Betrachtung wird von Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgegangen, mit elektrischer Zusatzheizung bei niedrigen Temperaturen.

Eine weitere Reduzierung des Strombedarfes ist möglich mit

einer PV-Anlage mit Speicher (Heißwasser oder/und Elektro-speicher).

Gebäudeautomation – keine direkte Abhängigkeit von anderen Maßnahmen (Höhe der absoluten Einsparung ist jedoch davon abhängig, ob andere Maßnahmen zur Reduzierung des Gesamtenergieverbrauches des Gebäudes parallel durchgeführt werden).

Beleuchtung – keine Abhängigkeit von anderen Maßnahmen (keine Berechnung nach DIN 18599).

Kompletter Umbau der Lampen, ggf. im Kontext mit Sanierung der Büroräume.

Photovoltaik – erfordert in der Regel die vorherige Dachsanierung, sofern diese nicht kurz zuvor schon erfolgte. Keine Abhängigkeit der Höhe der Erträge durch PV von anderen Maßnahmen.

Emissionsfaktoren (laut GEG 2020): Heizöl: 0,31 kg/kWh CO₂e, Strom (Netzbezug) 0,56 kg/kWh CO₂e.

Baukosten: Projekten der letzten zwei Jahre entnommen. Durch aktuelle Marktentwicklung und Inflationsdynamik können die tatsächlichen Kosten den Regelansatz auch deutlich übersteigen.

Datengrundlage (Stromverbrauch im Ist-Zustand)

Bestehend aus Stromverbrauch für: Beleuchtung ca. 14-17 kWh/m², diverse Stromverbraucher (ohne Antriebe) 9 kWh/m² = 25 kWh/m² (ohne Klima und andere mieterseitige Einrichtungen (Rechenzentrum, Drucker etc.)), führt bei 12.000 m² zu ca. 300.000 kWh/a (Quelle: Energiekennzahlen in Dienstleistungsgebäuden, Energieinstitut der Wirtschaft GmbH).

Ihre Ansprechpartner



MATTHIAS LEUBE
CEO & Head of Capital Markets
Colliers Deutschland



TILL MCCOURT
Head of ESG Real Estate Consulting & Advisory
Colliers Deutschland



DR. TARKAN BARIN
Managing Director
STANE GmbH



ANDREAS TRUMPP, FRICS
Head of Market Intelligence & Foresight
Colliers Deutschland



DOMINIK FELLBAUM
Consultant Market Intelligence & Foresight
Colliers Deutschland



DR. TOBIAS DICHTL
Co-Head of Market Intelligence & Foresight
Colliers Deutschland

ÜBER COLLIERS IN DEUTSCHLAND

Die Immobilienberater von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung sowie den An- und Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Wohn- und Geschäftshäusern, Grundstücken und Land & Forst, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung sowie Occupier Services, die Unterstützung von Unternehmen bei betrieblichem Immobilienmanagement. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 20.000 Expert:innen in 63 Ländern tätig.



Colliers International Deutschland GmbH
Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 719192-0
Fax +49 69 719192-71
info.de@colliers.com
www.colliers.de



STANE GmbH
Lurgiallee 6-8
60439 Frankfurt am Main
+49 69 30076562
info@stane.de
www.stane.de

Kontakt



Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 719192-0
Fax +49 69 719192-71
info.de@colliers.com
www.colliers.de

Haftungsausschluss

Die Informationen in diesem Dokument sind von Colliers International 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 immer noch andauernden Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, die Auswirkungen des Ukraine-Krieges und die globalen Reaktionen darauf wie unter anderem die Volatilität der Öl-, Gas- und Aktienmärkte geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland beeinflussen können. Alle in 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. Das Dokument ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2023 Colliers International Deutschland GmbH

Alle Rechte vorbehalten.

Bildnachweise

- S. 01: © Alex / stock.adobe.com
- S. 02: © 安琦 王 / stock.adobe.com
- S. 02: © Grand Warszawski / stock.adobe.com
- S. 04: © mathieulphoto / stock.adobe.com
- S. 05: © snowing12 / stock.adobe.com
- S. 05: © appolinary-kalashnikova / unsplash.com
- S. 06: © Grzegorz / stock.adobe.com
- S. 09: © STANE GmbH
- S. 11: © Jarama / stock.adobe.com
- S. 12: © xy / stock.adobe.com
- S. 12: © snowing12 / stock.adobe.com
- S. 13: © VisualProduction / stock.adobe.com
- S. 16: © STANE GmbH

