

Deutschland Colliers Ausblick 2023

Herausforderungen meistern. Chancen nutzen.

A perspective view of a paved road lined with trees, with the years 2024, 2025, 2026, and 2027 painted on the road surface, leading towards a bright light at the horizon.

2023



Ausblick 2023

Herausforderungen meistern. Chancen nutzen.

Nach einem volatilen Jahresverlauf 2022 wird der Jahresbeginn 2023 noch durch eine hohe Unsicherheit bestimmt sein, die sich im weiteren Jahresverlauf verringern sollte. Voraussetzungen hierfür sind eine Stabilisierung der Zinsentwicklung sowie eine baldige Rückkehr der Wirtschaft auf einen Wachstumspfad.

Wir erwarten für den Büovermietungsmarkt im Jahr 2023 eine geringere Nachfrage und leicht steigende Leerstände. Die Mietpreise in den Innenstädten werden allerdings wegen geringer Leerstände und Neubauaktivitäten mittelfristig eher steigen als fallen. Der Industrie- und Logistikmarkt profitiert noch von einem Nachfrageüberhang bei gleichzeitig zu geringem Angebot. Die Wohnungsmärkte weisen die gleiche Situation vor allem in Ballungsräumen auf. Weiteres Mietwachstum ist in beiden Assetklassen wahrscheinlich.

Unter den veränderten Rahmenbedingungen erwarten wir eine Annäherung der Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern unterhalb der Rekordniveaus der Vorjahre. Viele Investoren halten noch ihr Pulver trocken und möchten eine Marktberuhigung abwarten. Eigenkapitalinvestoren bzw. einige Investoren mit höherem Risikoprofil sind verstärkt aktiv. Eine Belebung des Investmentmarktes im zweiten Halbjahr erscheint realistisch.

Neue ESG-Anforderungen für Investoren, Eigentümer und Mieter werden die Nachfrageentwicklung 2023 noch stärker prägen als in den vergangenen Jahren und Chancen für „Manage to Green“-Strategien bieten. Trends in der Digitalisierung werden sich fortsetzen und verstärkt Einfluss in strategische Überlegungen bei Investitions- und Mietentscheidungen haben. Wir erwarten daher eine anhaltende Polarisierung und eine sich weiter öffnende Miet- und Preisschere zwischen Premiumimmobilien und dem Rest.

Der Colliers Ausblick 2023 enthält unsere Erwartungen für den deutschen Immobilienmarkt in den kommenden zwölf Monaten. Wir haben die Trends und Entwicklungen sowohl aus der Top-Down- als auch der Bottom-Up-Perspektive betrachtet und dabei auf Knowhow unserer über 500 Expertinnen und Experten in zehn Standorten zurückgegriffen.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und freuen uns auf Ihr Feedback.

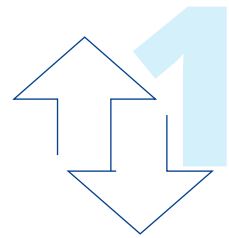
Ihr Matthias Leube



Chief Executive Officer
Germany

Was beschäftigt uns im Jahr **2023**?

Unsere Tophemen



Konjunktur

In welchem Umfang wird
die Nachfrage ausgebremst?



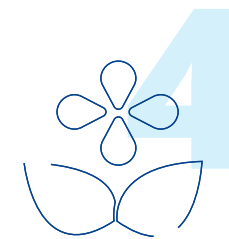
Inflation & Zins

Kostenexplosion und Zinskrise:
Wie löst sich der Knoten?



Wettbewerbsdruck

Wie kompetitiv zeigen sich
die Immobilienmärkte?



Climate Change & ESG

Wo steht die Immobilienbranche
beim Regulationsmarathon?



Technologie & New Work

Megatrend mit großen Auswirkungen
auf die Immobilie?!

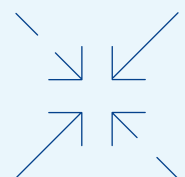


Autoren | Rouven Helfenbein, Consultant
Tobias Seiler, Director

Konjunktur mit schwerem Jahresstart

Für 2023 erwarten wir...

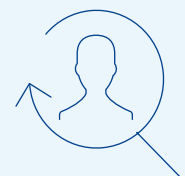
- ... rückläufige Vermietungsumsätze als Folge der Rezession
- ... Unterstützung für die Nachfrage nach Gewerbeflächen vom stabilen Arbeitsmarkt
- ... Begünstigung des privaten Konsums durch Entlastungspakete und damit Hilfe für Einzelhandelsmieter und Konsumgüterlogistik



-0,7 %

BIP Prognose 2023

Quelle: Consensus Economics, Stand: Sept 22



5,5 %

Arbeitslosenquote 2023

Quelle: Gemeinschaftsdiagnose, Stand: Herbst 22



-0,6 %

Privater Konsum 2023

Quelle: IfW Kiel, Stand: Herbst 22

REZESSION UND SCHWÄCHERER AUSSENHANDEL

Die wichtigsten BIP-Prognosen gehen für 2023 von einer negativen Entwicklung in Deutschland im Bereich von -1,8 % bis -0,3 % aus. Deutschland ist durch die starke Abhängigkeit von russischem Erdgas von der Energiekrise besonders betroffen mit der Folge stark gestiegener Energiekosten. Die Industrie wird trotz einer Entspannung der Lieferkettenstörungen negative Auswirkungen bis ins Jahr 2023 spüren. Der hohe Auftragsbestand im Verarbeitenden Gewerbe wirkt hingegen wachstumsstabilisierend für 2023. Die Überwälzung der Energiepreise an die Verbraucher wird den privaten Konsum merklich reduzieren. Die Risiken einer Gasmangellage sind mit Hinblick auf den Winter nicht gebannt und würden sehr wahrscheinlich zu einer tiefen Rezession und weiter steigender Inflation führen. Während der globale Handel 2022 stärker gewachsen ist als erwartet, geht die WTO von einer Verlangsamung des Welthandelwachstums im Jahr 2023 aus und senkte die Prognose von 3,4 % auf 1,0 %. Dies und die hohe Abhängigkeit von Exporten nach China, das durch die Zero-Covid-Strategie ein geringes Wirtschaftswachstum aufweist, könnte die deutschen Exporteure zusätzlich belasten. Der schwache Euro dürfte die zuletzt gestiegenen Exporte in die USA dagegen zusätzlich beflügeln.

„Rezession in 2023 erscheint unausweichlich. Sofern weitere exogene Schocks ausbleiben ist ein Aufwärtstrend ab der zweiten Jahreshälfte 2023 möglich.“

BRANCHENAUSBLICK MIT LICHT UND SCHATTEN

Seit Nachholeffekte in Folge der Chipkrise abgeklungen sind und Kaufanreize für E-Autos 2023 teilweise wegfallen, sinken die Auftragseingänge in der Automobilbranche. Die Maschinenbaubranche sowie die energieintensive Chemieindustrie rechnen für nächstes Jahr mit einem merklichen Abfall der Produktion. Im privaten Dienstleistungssektor ist ein Rückgang der Bruttowertschöpfung zwischen -2,1 % bis -1,8 % zu erwarten (Quelle: Ifo Prognose, Stand: Sept 22). Stark gefüllte Auftragsbücher und besser funktionierende Lieferketten führen im produzierenden Gewerbe insgesamt hingegen zu einer Wachstumserwartung von +1,3 %.

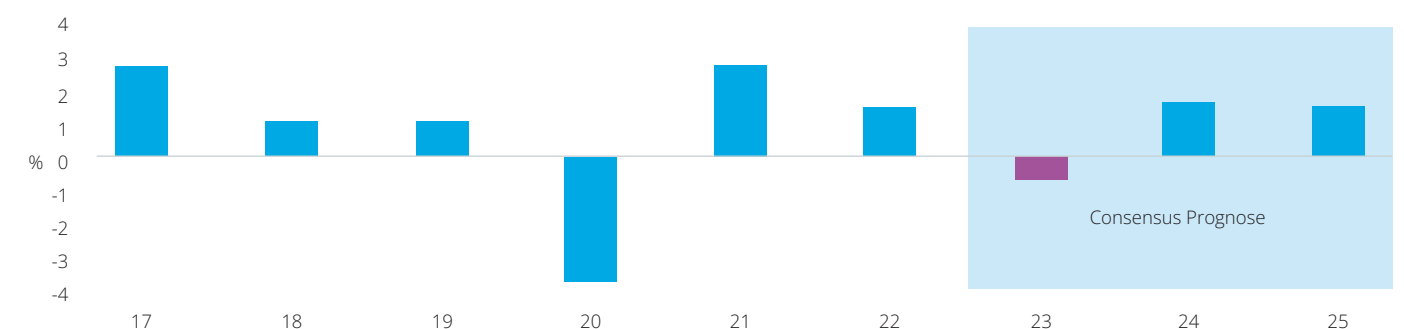
ARBEITSMARKT WEITERHIN STABIL

Gemäß der Gemeinschaftsdiagnose aus dem Herbst ist nur mit einem moderatem Anstieg der Arbeitslosenquote von 5,3 % auf 5,5 % zu rechnen. Die Arbeitskräftenachfrage dürfte als Folge der Rezession zwar zurückgehen, aufgrund des verbreiteten Fachkräftemangels sind Unternehmen jedoch bestrebt, den Personalbestand zu halten. Effekte auf den Immobilienmarkt sind in der Regel mit einem Zeitversatz von 9 bis 12 Monaten spürbar, könnten durch den guten Arbeitsmarkt abgefedert werden.

UMFASSENDE ENTLASTUNGSPAKETE

Zur Stützung der Konjunktur und zur Entlastung der privaten Haushalte hat die Bundesregierung umfassende Entlastungspakete für 2023 angekündigt bzw. verabschiedet. So werden für private Haushalte rund 90 Mrd. € aufgewandt, etwa 40 Mrd. € entfallen davon auf die Gaspreisbremse. Auch Unternehmen werden durch Aussetzen der CO₂-Preiserhöhung, Strompreisbremse und Spitzenausgleich entlastet.

REALES BIP WACHSTUM YOY



Quelle: Consensus Economics, Stand: Nov 22

Autor | Philipp Allroggen, Consultant

Inflation sinkt, Zinsrally endet

Für 2023 erwarten wir...

- ... eine vereinfachte Preisfindung durch ein weniger volatiles Finanzierungsumfeld
- ... steigende Anfangsrenditen bei Immobilieninvestments aufgrund erhöhter Finanzierungskosten und vergleichbar rentierlicher Alternativen
- ... Aufwärtsdruck bei den Mieten durch Preissteigerungen im Baugewerbe und Indexierungsklauseln



3,0 %

Erwarteter EZB Leitzinspeak
im Frühjahr 2023

Quelle: Oxford Economics, Stand: Dez 2022



5,1 %

Erwartete Inflationsrate
2023 yoy (Jahresdurchschnitt)

Quelle: Oxford Economics, Stand: Dez 2022

ZINSVOLATILITÄT NIMMT AB

Nach bisher drei Leitzinserhöhungen der EZB auf 2,0 % (Stand: 12. Dez 2022), sind gemäß führender Großbanken weitere kleinere Zinsschritte im Dezember 2022 und Februar 2023 zu erwarten. Zinsschritte bis 3 % sind in den Märkten weitestgehend eingepreist. Allerdings können größere Zinsschritte nicht ausgeschlossen werden, sofern es zu weiteren Preisschocks kommt. SWAP und EURIBOR Sätze liegen nach historischen Tiefständen und rasanten Anstiegen wieder auf höherem Niveau, beginnen aber, sich zu stabilisieren. Hinzu kommt, dass die Banken aufgrund der unsicheren und volatilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ihren Risikoaufschlag erhöht haben. Laut BF.direkt Quartalsbarometer hat sich bspw. die durchschnittliche Marge bei Projektentwicklungsfinanzierungen von rund 230 in Q3 2021 auf 295 Basispunkte in Q4 2022 erhöht.

Mit zunehmender Stabilität auf der Finanzierungsseite erleichtert sich die Preisfindung bei Immobilientransaktionen, wenngleich Banken auch 2023 bei der Kreditvergabe restriktiv agieren werden.



INFLATION VERLÄSST REKORDNIVEAU

Prognosen führender Forschungsinstitute gehen derzeit von einer Inflationsrate zwischen ca. 4 % und 7 % in 2023 aus. Damit läge diese deutlich unter dem Niveau des Jahres 2022 von voraussichtlich 8,4 % (Quelle: Oxford Economics, Stand: Dez 22)

Vor allem Energie und Nahrungsmittel haben sich stark verteuert. Die Energiekosten waren im Jahr 2022 für ca. 40 % der Teuerungsrate verantwortlich (Stand: Okt 22). Dadurch steigen Transport- und Produktionskosten, die wiederum die Preise in der Breite nach oben treiben.

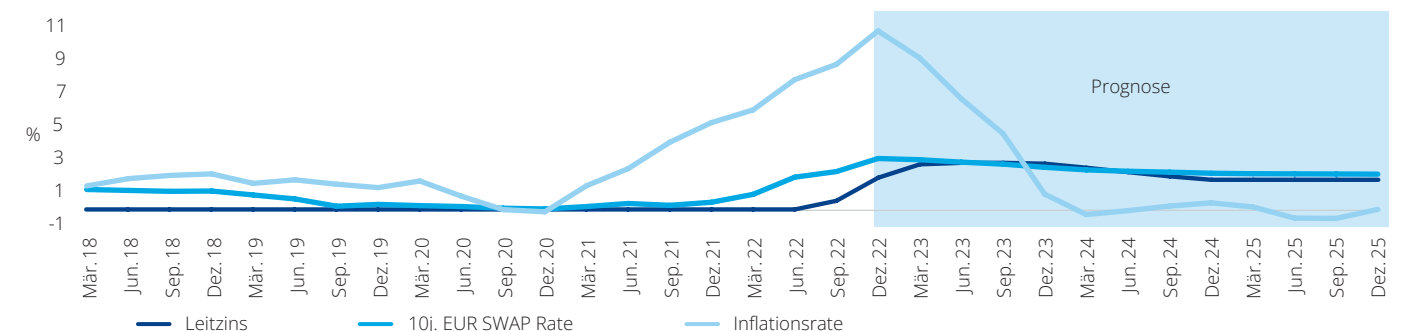


INFLATION

Anfang 2023 tritt die Gaspreisbremse für Unternehmen und Haushalte in Kraft. Dadurch soll ein weiterer Preisanstieg verhindert und gleichzeitig ein Anreiz zur Reduktion bzw. Substitution von Gas geschaffen werden. Die Maßnahme wird ihren Effekt bereits mit Einführung unmittelbar entfalten und damit schneller inflationshemmend wirken als die restriktive Geldpolitik.

Trotz der vorübergehenden Preisbremse wird sich das langfristige Preisniveau für Gas und andere Energieträger deutlich über dem Niveau vor der Energiekrise wiederfinden.

LEITZINS, SWAP UND INFLATION



Quellen: Oxford Economics, Stand: Dez 22; Colliers

Autor | Emanuel Eckel, Director

Wettbewerbsdruck: Ja. Immobilienflucht: Nein.

Für 2023 erwarten wir...

- ... keine signifikante Reduzierung der Zielimmobilienquote in institutionellen Portfolios
- ... eine fortschreitende Transformation zum Käufermarkt bei weiterer Preiskorrektur
- ... ab der zweiten Jahreshälfte eine Marktbelebung aufgrund vorhandener Liquidität und angenäherten Preisvorstellungen
- ... eine Fokussierung auf Value-Add-Produkte



2,1 %

Rendite für 10jährige Bundesanleihen im Jahresdurchschnitt 2023

Quelle: Oxford Economics, Stand: Dez 2022



ca. 200 Basispunkte

Spread Büroimmobilien vs. 10jährige Bundesanleihen

Quelle: Colliers, Stand Q4/22

STRATEGIEFRAGE: ANLEIHEN VERSUS IMMOBILIEN

Im Jahr 2022 haben alternative Anlagen zur Immobilie an Attraktivität gewonnen. Ein Mix aus Immobilien und Anleihen zur Diversifizierung sollte insbesondere bei europäischen Investoren und Kapitalquellen im Jahr 2023 bestimmend sein. Die Renditeabstände von Immobilien zu Anleihen werden sich in Folge der Renditeanstiege bei Immobilien mit ca. 200 Basispunkte für Büroimmobilien leicht unterhalb des Durchschnitts der letzten 10 Jahre stabilisieren.

Während langlaufende 10-jährige Bundesanleihen weiterhin niedriger als Immobilien rentieren, liegen die Renditen von Unternehmensanleihen im Bereich der Immobilienrenditen (Investment Grade). Für Investoren stellt sich 2023 stärker als in den Vorjahren unter Rendite-Risiko-Aspekten die Frage der Anlage in Immobilien oder Anleihen. Die meisten Investoren haben langfristige Anlagestrategien, die kurzfristig nicht angepasst werden können.

DRY POWDER BLEIBT HOCH – FOKUS VALUE-ADD

Das Dry Powder aus den Vorjahren und damit der Anlagedruck bleibt für viele Investoren hoch. Bei einer Annäherung der Preisvorstellungen

„Anleihen haben als alternative Anlageform an Attraktivität gewonnen, wenngleich Immobilien ein fundamentaler Baustein bei der Allokation bleiben. Durch Neubewertung des Marktes ergeben sich attraktive Opportunitäten, die in der zweiten Jahreshälfte eine Marktbelebung erwarten lassen.“

gen auf Verkäufer- und Käuferseite ist eine Erholung der Marktaktivität absehbar. Wir erwarten ab der zweiten Jahreshälfte eine erhöhte Aktivität. Das Value-Add-Segment wird auch in diesem Zyklus eine Vorreiterrolle einnehmen, das Core-Kapital folgen. Eigenkapitalstarke Investoren haben im aktuellen Finanzierungs- und Wettbewerbsumfeld mit weniger Produktangebot deutliche Vorteile.

RE-PRICING IM NEUEN KÄUFERMARKT

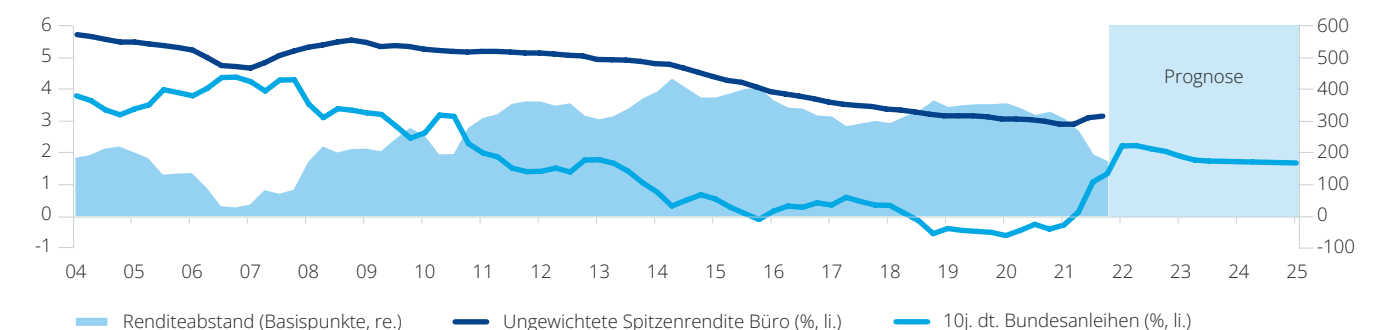
Die aktuell bereits zu beobachtende Preiskorrektur eröffnet Chancen ein neues Produkt zu attraktiven Preisen zu allokalieren und damit die verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu kompensieren.

Wir sehen in allen Sektoren Renditeanstiege zum Jahresende 2022, die sich im 1. Halbjahr 2023 verlangsamt fortsetzen werden.

In Folge der Renditeanstiege verbessert sich das Renditeprofil von Immobilien und die Abstände zu Anleihen stabilisieren sich auf einem auskömmlichen Niveau. Auch wenn das Pulver zum Jahresstart 2023 weiter trocken gehalten werden dürfte, bieten Immobilien langfristig weiter gute Chancen und attraktivere Rendite-Risiko-Profile. Eine starke Reduzierung der Immobilienquoten in institutionellen Portfolios ist daher nicht zu erwarten.



IMMOBILIENPREMIUM IN DEUTSCHLAND



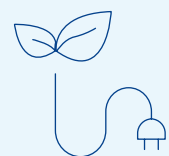
Quellen: Oxford Economics, Stand: Dez 22; Colliers

Autor | Till McCourt, Director

ESG-Regulierungsspirale dreht sich weiter

Für 2023 erwarten wir...

- ... ein weiterhin hohes Tempo bei der Neuschaffung und Novellierung von ESG-Regularien
- ... eine weitere Ausdifferenzierung im Bestand hinsichtlich des ESG-Modernisierungspotentials von Immobilien
- ... einen wachsenden Druck der Mieter auf Immobilieneigentümer hinsichtlich Energieeffizienz, neuer Flächenanforderungen und Einbettung der Immobilie in ihr Umfeld



EG55

Standard bei Neubauten ab 2023

Quelle: GEG Novelle, Stand: Jul 22



≥55 %

der Emissionen in der EU bis 2030 senken

Quelle: Fit-for-55, Stand: Jun 22



2045

Soll Deutschland treibhausgasneutral sein

Quelle: Klimaschutzgesetz, Stand: Nov 22

REGULATORIK MIT HOHEM TEMPO AUCH 2023

Das hohe Tempo einer sich weiter verschärfenden Regulatorik seitens des Staates und den formalen Organisationen der Finanzdienstleistungs- und Unternehmensaufsicht wird sich weiter fortsetzen. Bereits in den letzten drei Jahren verabschiedete Regularien werden 2023 erstmals ihre volle Wirkung entfalten. So kommen unter anderem die technischen Regulierungsstandards zur Offenlegungsverordnung zur Erstanwendung.

Die Europäische Union plante bisher die noch fehlenden Ausformulierungen der technischen Anforderungen der Umweltziele im Rahmen der Taxonomieverordnung im kommenden Jahr zu veröffentlichen sowie zu verabschieden. Besonders das vierte Umweltziel „Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft“ wird Projektentwickler und Bauunternehmen vor neue, besonders anspruchsvolle Herausforderung stellen. Kurz- bis mittelfristig wird dies bei nachhaltigen Neubau- und Sanierungsprojekten die Planungs- und Baukosten weiter ansteigen lassen.

„Regulierungsmarathon und Novellierungen – Herausforderung für das Asset Management und die Projektentwicklung.“

BESTANDSHALTER UNTER MODERNISIERUNGSDRUCK

Die für das deutsche Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) relevante EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD 2018) befindet sich derzeit in einem Novellierungsprozess. Die aktuelle Entwurfsfassung (November 2022) die dem EU-Parlament nun vorliegt sieht eine deutliche Verschärfung bzgl. der Energieeffizienz von Neubau- und Bestandsgebäuden ab dem Jahr 2028 bzw. 2030 vor. Des Weiteren soll im Zeitraum 2028 bis 2030 je nach Gebäudetyp und differenziert nach Neubau und Bestand die Verpflichtung zur Installation von Solaranlagen gelten. Vorausschauendes Planen und Entwickeln im Marktumfeld eines Regulierungsmarathons wird im Jahr 2023 umso wichtiger.

Auf nationaler Ebene wird das im November 2022 vom Bundestag verabschiedete Kohlendioxidkostaufteilungsgesetz (CO2KostAufG), welches die Aufteilung der CO2-Steuer zwischen Mieter und Vermieter bei Wohn- und Gewerbeimmobilien regelt, den Druck auf die Bestandshalter erhöhen, ihre Immobilien energetisch zu modernisieren. Die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) im Sommer 2022 setzt u.a. für Neubauprojekte ab dem 01.01.2023 mit dem EG-55 einen neuen Standard bei der Energieeffizienz und beeinflusst damit indirekt die Anforderungen an eine taxonomiekonforme Immobilie. Der geplante Emissionshandel für die Immobilienwirtschaft wird zukünftig zu einer Verschiebung der kostenspezifischen Betrachtung von Bestandssanierung und dem Abriss sowie Neubau von Gebäuden führen.

ANFORDERUNG DER NACHFRAGESEITE IM WANDEL

Zwei Direktiven der EU werden in den nächsten Jahren maßgeblich die Entscheidungen eines Großteils der Akteure der Immobilienwirtschaft sowie großflächiger Nutzer gewerblicher Immobilien bestimmen: zum einen die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), relevant für eine formalisierte, taxonomiekonforme Nachhaltigkeitsberichterstattung, zum anderen die Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDD), um die täglichen Abläufe und Unternehmensprozesse nachhaltiger zu gestalten. Beide sind für die Zielerreichung der EU-Pläne unabdingbar. Des Weiteren werden die Innen- und Außenflächen von Immobilien und Quartieren im Kontext von „Wohlbefinden“ und „Identifikation“ der Nutzer neu bewertet.



Autoren | Dr. Tobias Dichtl, Senior Director
Lars Zenke, Director

Technologie & New Work als Transformatoren

Für 2023 erwarten wir...

- ... eine Fortsetzung der durch Corona beschleunigten Trends, jedoch bei abnehmender Dynamik
- ... verstärkt praktische Umsetzungen bislang diskutierter Strategien bei Standortentscheidungen der Unternehmen
- ... einen Wettbewerbsvorteil von „smarten“ und flexiblen Immobilien auf dem Vermietungs- und Investmentmarkt
- ... ein Öffnen der Schere zwischen modernen, New-Work-konformen und veralteten Immobilien



65 %

der Beschäftigten präferiert hybrides Arbeiten

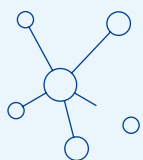
Quelle: appinio, Statista, Stand: Jan 22



34 %

Umsatzplus im E-Commerce bis 2025

Quelle: Statista, Stand: 2022



34 %

der Unternehmen haben eine zentrale Strategie für Digitalisierung

Quelle: Bitkom, Stand: Mai 22

ARBEITSWELT IM WANDEL

Die Arbeitswelt befindet sich in einem tiefgreifenden Prozess des Wandels. Für viele Büroflächennutzer ist Mobiles Arbeiten mittlerweile die getestete New-Work-Realität und wird sich als ein wesentlicher Bestandteil der zukünftigen Arbeit manifestieren. Im Jahr 2021 lag die Homeoffice-Quote in Deutschland bei 25 %. Grundsätzlich bleiben physische Büros das Rückgrat für die Kommunikation und Unternehmensproduktivität – allerdings müssen diese Flächen attraktive Team-Orte sein, die gerne aufgesucht werden. Büros werden deshalb zukünftig mehr informelle Kommunikationsbereiche, kollaborative Flächen, aber auch Rückzugsflächen vorhalten, die allesamt über eine „smarte“ Technik- und Multimediaausstattung verfügen müssen.

DIGITALISIERUNG IN ALLEN LEBENSBEREICHEN

Der fortschreitende Wandel der Arbeitswelt steht unter dem maßgebenden Einfluss der Digitalisierung, die sich bei Weitem nicht auf die Arbeitswelt beschränkt, sondern in allen Bereichen des menschlichen Lebens schon heute von hoher Relevanz ist und in den kommenden Jahren weiter an Bedeutung gewinnen wird. Neue Konsummuster und steigende E-Commerce-Quoten haben die Flächennachfrage im Logistik- und

„Auswirkungen der Digitalisierung und New Work verändern Nachfrage- und Angebotsmuster in allen Immobiliensegmenten.“

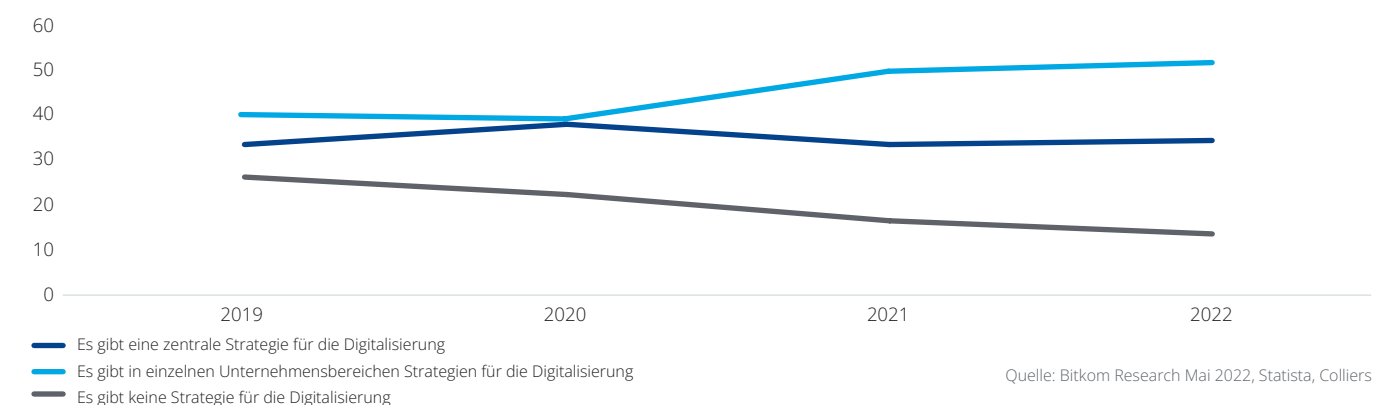
Einzelhandelssektor nachhaltig geprägt. Industrie 4.0 hat das Potential, die Standortentscheidungen von Unternehmen und deren Zulieferern zu beeinflussen.

IMMOBILIEN IM WANDEL

Neue Arbeits- und Wohnformen (New Work / Automatisierung) bis hin zu einer Um- bzw. Neugestaltung von Quartieren und Städten zu „Smart Cities“ werden Anforderungen an Immobilien nachhaltig verändern. Erster Schritt dieser Entwicklung werden „Smarte Immobilien“ sein, welche die neuen Anforderungen durch digitale Angebote abdecken können. Ein wesentlicher Baustein ist das Building Information Modeling (BIM), eine ganzheitliche Methode zur Planung und Verwaltung von Gebäuden.



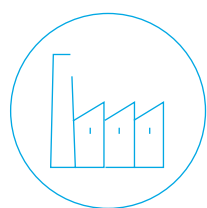
VERFOLGT IHR UNTERNEHMEN EINE STRATEGIE ZUR BEWÄLTIGUNG DES DIGITALEN WANDELS?



Welche Auswirkungen haben die Trends auf die Immobilienmärkte?



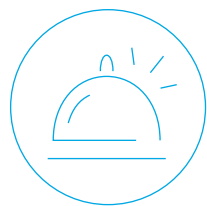
Büromarkt im Spannungsfeld
von Konjunktur und New Work



Industrie & Logistikmarkt
performt weiter



Einzelhandelsmarkt bietet
auch in Zukunft Chancen



Anhaltende Konsolidierung
auf dem Hotelmarkt



Wohnungsmarkt bleibt attraktiv
dank Megatrends



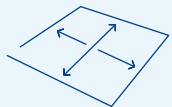
Autoren | Rouven Helfenbein, Consultant
Tobias Seiler, Director

Büromarkt im Spannungsfeld von Konjunktur und New Work



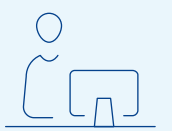
-13 %

Flächenumsatz 2023
Top 7 ggü. Vorjahr
Quelle: Colliers, Stand: Dez 22



+40 Basispunkte

Leerstandsprognose
Top 7 2023
Quelle: Colliers, Stand: Dez 22



+1,2 %

Bürobeschäftigtenwachstum
Top 7 2023
Quelle: Riwis, Stand: Juli 22



4 %

Bruttoanfangsrendite
Top 7 2023
Quelle: Colliers, Stand: Dez 22

FRÜHINDIKATOREN DEUTEN NACHFRAGRÜCKGANG AN

Im Jahr 2023 werden die konjunkturellen Schwierigkeiten auf dem Büromarkt ankommen und in fast allen Top-7-Märkten für rückläufige Flächenumsätze sorgen. Während Nachholeffekte der Pandemie den Markt im Jahr 2022 noch deutlich stützten, deuten die aktuellen Neugesuche sowie der Rückgang des ifo-Geschäftsklimaindex darauf hin, dass der Vermietungsmarkt im Jahr 2023 ruhiger wird und Expansionspläne überdacht werden. Die nachfrage-treibenden langfristigen Trends ESG, mobiles Arbeiten und New Work bleiben aber weiter intakt.

„Bürobeschäftigtenwachstum und Transformationsprozesse stützen Nachfrage. Steigende Neubaumieten und zunehmende Investorenaktivität sind im zweiten Halbjahr 2023 zu erwarten.“

BÜRONACHFRAGE DURCH STABILEN ARBEITSMARKT UND TOP BRANCHEN GESTÜTZT

Die drei größten Nachfrager von Büroflächen, das Verarbeitende Gewerbe, IT-Firmen und Beratungsunternehmen, haben einen langfristigen Anteil am gesamten Flächenumsatz der Top 7 von ca. 40 %. Da gemäß der vorläufigen Zahlen für die Beratungs- als auch Digitalindustrie positive Jahresergebnisse für das Jahr 2022 zu Buche stehen, werden diese Branchen kurzfristig keine starken Nachfragerückgänge verursachen. Im IT-Bereich zeigte sich zuletzt sogar ein Beschäftigungswachstum (Quelle: Ifo Beschäftigungsbarometer, Stand: Nov 22).

Beim Verarbeitenden Gewerbe dürften sich die Lieferkettenprobleme aus 2022 auf dem Vermietungsmarkt zunächst negativ bemerkbar machen, wobei sich der aktuell positive Branchenausblick bereits Ende 2023 wieder in steigender Büroflächennachfrage äußern könnte. 2023 werden in den Top 7 rund 1,8 Mio. m² Bürofläche fertiggestellt, wovon 1,1 Mio. m² noch verfügbar sind. Stabilisierend für die Nachfrage wirkt der Arbeitsmarkt und das anhaltende Bürobeschäftigungswachstum. Für das Jahr 2023 erwarten wir alleine durch letzteres einen Mehrbedarf von rund 615.000 m² Bürofläche in den Top 7.

ZENTRUMSLAGEN BLEIBEN VERMIETERMARKT, ÜBERGANG ZUM MIETERMARKT IN RANDLAGEN

Die Nachfrage nach hochwertigen Flächen in zentralen Lagen sorgt auch 2023 für hohen Wettbewerb unter Mietern um die wenigen verfügbaren, gut angebundenen und hochwertigen Flächen. Zwar steigt der Leerstand gemäß unserem Prognosemodell in den Top 7 auf rund 6%, es zeigt sich aber eine deutliche Segmentierung, wie sie auch in anderen europäischen Märkten derzeit zu beobachten ist: In Zentrums-lagen herrscht weiter Flächenknappheit, während in Stadtrand- und Umland-lagen der Leerstand steigt und der Wettbewerbsdruck eher auf Vermieter-seite herrscht. Dies wird sich 2023 fortsetzen und führt zu unterschiedlichen Mietpreis-entwicklungen je nach Lage und Flächenqualität.





ESG-KRITERIEN BESTIMMEN DAS HANDELN ALLER BÜROMARKTAKTEURE

Die Sensibilität für das Thema ESG steigt bei Investoren, Büronutzern und -vermietern sowie Projektentwicklern und Banken deutlich an und erzeugt kurzfristigen Handlungsbedarf. Der Trend in Richtung zertifizierter Büroneubauten steigt kontinuierlich an. Bestandshalter haben ein zunehmendes, kosten-treibendes und ertragsminderndes Obsoleszenzrisiko in ihren Portfolios. Gemäß einer Trendumfrage zu Stranded Assets machen bei einem Drittel der befragten Assetmanager nicht-ESG-konforme Immobilien 50 bis 75 % ihres Bestands aus (Quelle: Aurelius/PwC, Stand: Sept 22). Im Jahr 2023 können vergleichsweise hohe Fertigstellungsvolumina die Nachfrage noch bedienen. Mit der erwarteten rückläufigen Bautätigkeit in den Folgejahren könnte es zu einem Nachfrageüberhang nach zertifizierten Büroneubauten

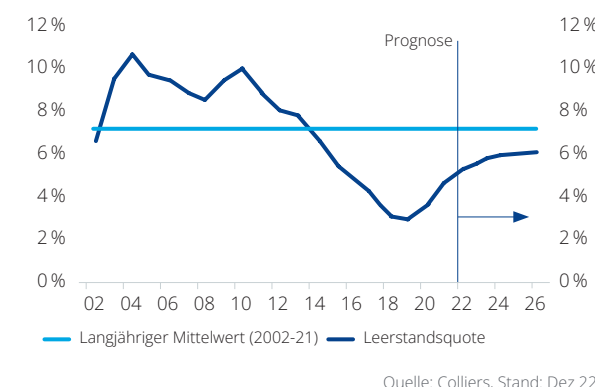
kommen. Anmietentscheidungen liegen immer mehr ESG-Kriterien zugrunde und werden von diesen maßgeblich beeinflusst. Auf dem Investmentmarkt wird das Premium für zertifizierte Bürogebäude gegenüber nicht zertifizierten Bürogebäuden weiter ansteigen und der Fokus auf Investmentopportunitäten mit einer Manage-to-ESG-Strategie nochmals zunehmen.

DAS BÜRO ALS ARBEITSORT GEWINNT 2023 WIEDER AN BEDEUTUNG

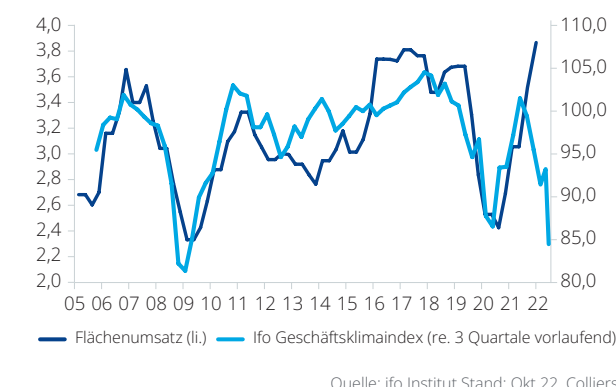
Ein wesentlicher Treiber der Flächennachfrage nach modernen Büroflächen ist die Vereinbarkeit von Arbeitsumgebung mit Digitalisierungsstrategien und New-Work-Konzepten. Die Mehrheit der deutschen Unternehmen hat in diesem Bereich noch Handlungsbedarf, der sich durch die Krisensituation nicht verändert hat und zur Wahrung der Wettbewerbs-

fähigkeit und zur Anwerbung von Talenten erforderlich ist. Moderne Arbeitsplatzkonzepte lassen sich in schmalen Grundrissstrukturen häufig nicht umsetzen, so dass ein Umzug erforderlich wird. Mieter, die sich für den Verbleib in den bestehenden Flächen entscheiden, investieren deutlich stärker in die Ausstattung der Flächen, um das Büro als Begegnungs- und Kommunikationsort attraktiver zu gestalten.

LEERSTANDSPROGNOSE



BÜROFLÄCHENUMSATZ VERSUS IFO GESCHÄFTSKLIMA



DIE STABILISIERUNG DES ZINSUMFELDES LÖST DEN KNOTEN BEI BÜROINVESTMENTS

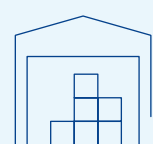
Büros bleiben der bedeutendste gewerbliche Immobiliensektor in Deutschland. Die positive Entwicklung auf dem Bürovermietungsmarkt aus 2022 sowie die hohen Neubaufertigungszahlen bilden die Grundlage für Investmentprodukte im Jahr 2023. Mit zunehmender Stabilisierung des Zinsumfelds könnte das Transaktionsgeschehen ab der zweiten Jahreshälfte wieder an Fahrt aufnehmen, wird aber insgesamt unterhalb des fünfjährigen Mittels bleiben. Der Fokus wird noch stärker auf Zentrumsanlagen und ESG-konformen Immobilien liegen, wobei Bestandsimmobilien mit geringen ESG-Defiziten für Projektentwickler aufgrund der hohen Baukosten für Neubauten insgesamt attraktiver werden. Bruttoanfangsrenditen unter 3,5% werden nur bei außergewöhnlichen Büroobjekten erreicht werden. Die Bruttoanfangsrenditen erwarten wir ansonsten im Bereich von 4,0 %.

Für 2023 erwarten wir...

- ... eine gedämpfte Nachfrage bei den meisten Branchen vor allem im Flächensegment ab 5.000 m²
- ... eine noch stärkere Fokussierung auf hochwertige Büroflächen in zentralen Lagen
- ... weiter steigenden Leerstand in allen Top-7-Städten auf durchschnittlich 6 %
- ... überdurchschnittlich wachsende Mieten in CBD-Lagen und bei Neubauten
- ... eine Belebung auf dem Investmentmarkt für (Core-)Bürogebäude mit hohem ESG-Ranking

Autoren | Anna Owczarek, Senior Consultant
Rebecca Lohner, Senior Consultant
David Pfahl, Junior Consultant

Industrie & Logistik performt weiter



-15 %

Prognose Flächenumsatz
TOP 8 2023

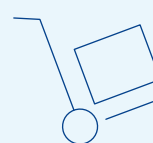
Quelle: Colliers, Stand: Dez 22



+8 %

Prognose Mietwachstum
Logistik ø TOP 8 2023

Quelle: Colliers, Stand: Dez 22



+7,5 %

Prognose Anstieg der Kurier-,
Express- und Paketsendungen (KEP)
2023

Quelle: Bundesverband Pakete und Expresslogistik,
Stand: Dez 22

ANGEBOTSKNAPPHEIT UND NACHFRAGEVERSCHIEBUNG PRÄGEN DEN FLÄCHENUMSATZ

Im Jahr 2023 werden die Flächenumsätze in allen Top-8-Märkten hauptsächlich aufgrund der anhaltenden Angebotsknappheit zurückgehen. Insgesamt wird die Nachfrage auf einem hohen Niveau bleiben. Veränderte Warenströme aufgrund der Pandemie und des Ukrainekrieges werden zukünftig die Nutzer dazu bringen, vermehrt auf Standorte innerhalb Europas (Friends-Shoring und Near-Shoring) zurückzugreifen. Als erste Maßnahme werden von der Industrie größere Pufferlager nachgefragt, um die Lieferfähigkeit zu gewährleisten. Just-in-time und just-in-sequence Produktionen werden vor allem 2023 auf den Prüfstand gestellt. Folglich erwarten wir, dass es zu einer nachhal-

„Energiekrise und Nachfrage seitens Handelsunternehmen werden die zukünftige Mietpreisentwicklung positiv prägen. Preiskorrekturen auf dem Investmentmarkt werden anhalten.“

tigen Nachfrageverschiebung innerhalb der Nutzergruppen kommen wird. Die Nutzergruppen aus dem Bereich E-Commerce werden ähnliche Wachstumsraten wie vor der Pandemie aufweisen, während energieintensive Industrien mit großen Belastungen konfrontiert sind.

STAATLICHE ZUSCHÜSSE WERDEN DIE KONSUMBEREIT- SCHAFT ANKURBELN

In der zweiten Hälfte 2022 haben wir einen zunehmenden Trend hin zu Untervermietungen von ursprünglich für E-Commerce-Unternehmen angemieteten Hallenflächen gesehen. Für die erste Jahreshälfte 2023 erwarten wir eine Fortführung des Trends. Untermieter sind dabei hauptsächlich Logistikdienstleister. Ab 2023 werden jedoch staatliche Zuschüsse im Energie- und Transportsektor die Konsumenten entlasten und die Konsumlaune wieder ankurbeln. Folglich erwarten wir ab der zweiten Jahreshälfte 2023 einen Anstieg des Logistik-Geschäftsklimas, der sich in den darauffolgenden Monaten positiv auf die Nachfrage nach Logistikflächen seitens Handelsunternehmen auswirken wird.

VALUE-ADD-INVESTOREN STEHEN IN DEN STARTLÖCHERN

Im Zuge der Pandemie erfuhr die Assetklasse Logistik einen weiteren deutlichen Nachfrageschub, der zu überdurchschnittlichen Mietwachstumsraten geführt hat. Sie etablierte sich als zweitstärkste Assetklasse auf dem Investmentmarkt. Insgesamt sind die Marktkonditionen aufgrund der hohen Nachfrage bei einem geringen Angebot und steigenden Mietpreisen auf dem Industrie- und Logistikimmobilienmarkt positiv und sprechen für ein Kaufpreiswachstum in der zweiten Jahreshälfte 2023, vorausgesetzt es gibt keine unerwarteten Zinssprünge, die für mehr Unsicherheit bei den Investoren sorgen. Das Repricing führt vor allem bei Core-Investoren zu einer Zurückhaltung, während Value-Add-Investoren von dem geringeren Wettbewerb profitieren können.





MANGELNDE NEUBAUAKTIVITÄT
VERSTÄRKT DEN WETTBEWERB

Die Nachfrage nach Logistikflächen an gut angebundenen Standorten wird die Wettbewerbssituation auf dem Logistikmarkt auch 2023 verschärfen. Grundstücksmangel und steigende Baukosten prägen seit Jahren die Wettbewerbssituation. Die niedrige Neubauaktivität führte bereits in der Vergangenheit dazu, dass der Abstand zwischen Bestands- und Neubaumieten an Standorten mit besonders niedriger Leerstandsquote immer kleiner wurde. Darüber hinaus verzeichnen alle Top-8-Logistikregionen aufgrund des geringen Angebots bei einer gleichzeitig hohen Nachfrage ein beschleunigtes Mietwachstum.

ESG GEWINNT BEI INVESTOREN AN
PRIORITÄT

Neue politische Vorgaben (GEG 55/40, CO2-Richtlinien), Strukturwandel im Automotive-Sektor und steigende Energiekosten zwingen die Eigentümer und Nutzer „grüner“ zu denken. Folglich werden Logistikimmobilien aufwendiger und teurer im Bau. Langfristig werden vor allem Nutzer dies in Form von weiter steigenden Mieten zu spüren bekommen. Investoren reagieren mit steigender Nachfrage nach ESG-konformen Produkten aufgrund der Fondsregulatorik. Für die kommenden Jahre rechnen wir mit einem Anstieg von Brownfield-Entwicklungen aufgrund des Grundstücksmangels und der EU-Vorgabe hinsichtlich Flächenver-

siegelung (Netto-Null bis 2050). Die hohen Kosten für Brownfield-Entwicklungen werden sich nachhaltig auf das Kaufpreinsniveau auswirken.

AUTOMATISIERUNG ALS LÖSUNG
FÜR DEN FACHKRÄFTEMANGEL

Zwei grundlegende Herausforderungen beeinflussen die Digitalisierung der Logistikbranche: Störungen der Lieferketten und der Fachkräftemangel. Sowohl die Pandemie als auch der Ukraine-krieg haben die Fragilität der globalen Lieferketten verdeutlicht. Um zukünftig für Disruptionen der Lieferketten gewappnet zu sein, müssen Logistiknutzer vermehrt auf Digitalisierung und Vernetzung setzen. Entsprechend steigen die Anforderungen

an die Immobilien hinsichtlich der technischen Infrastruktur. Um dem zunehmenden Fachkräftemangel entgegenzuwirken, müssen Nutzer vermehrt auf Automatisierungs- und Robotiklösungen innerhalb der Logistikimmobilien setzen.

INVESTITIONSTAU FÖRDERT DIE
AKTIVITÄT AUF DEM INVESTMENT-
MARKT

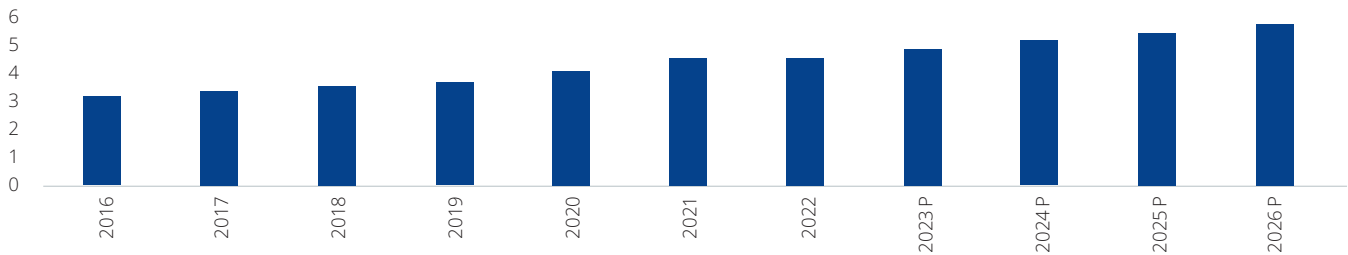
Die Stabilisierung der Zinslage ab der zweiten Jahreshälfte sowie das gestiegene Angebot aufgrund des niedrigeren Transaktionsvolumens im Jahr 2022 fördern das Investitionsgeschehen und den Wettbewerb auf den Industrie- und Logistikimmobilienmarkt.

Für 2023 erwarten wir ...

- ... ein Bestehenbleiben von Unsicherheiten in der ersten Jahreshälfte und folglich eine eingetrübte Aktivität auf dem Industrie- und Logistikimmobilieninvestmentmarkt
- ... dass der Nachfrageüberhang und die höheren Baukosten das Mietwachstum vor allem im Neubaubereich befeuern werden
- ... dass steigende Energie- und Transportkosten bei den Eigennutzern und Mietern zu höheren Investitionskosten führen werden
- ... dass ESG-konforme Logistikimmobilien bei den Investoren in den Fokus rücken werden



KEP-SENDUNGSVOLUMEN IN DEUTSCHLAND (IN MRD. SENDUNGEN)



Quelle: BIEK KEP-Studie, Stand: 2022 | KEP=Kurier-Express-Paket, Colliers

Autoren | Susanne Kiese, Director
Lars Zenke, Director

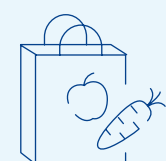
Einzelhandelsmarkt bietet auch in Zukunft Chancen



70 %

sehen positive Entwicklung von Fachmarktzentren

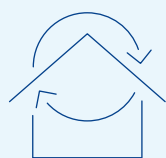
(Quelle: EHI Händlerbefragung zu Expansionstrends, Stand: Aug 22)



5 %

Bruttosanfangsrendite Fachmärkte mit Lebensmittelschwerpunkt Prognose 2023

(Quelle: Colliers, Stand: Dez 22)



60 %

beobachten deutliche Umnutzungen von Einzelhandelsobjekten

(Quelle: EHI Befragung von Kommunen, Stand: Mär 22)

ANEINANDERREIHUNG VON KRISEN BESCHLEUNIGT DEN ANPASSUNGSDRUCK IM EINZELHANDEL

In einem kaum gekannten Ausmaß steht der Handel aktuell auf der Angebots- wie auch der Nachfrageseite vor großen Herausforderungen. Von Lieferengpässen und Kostenexplosion betroffene Hersteller und Händler treffen auf Konsumenten mit historisch hoher Kaufkraftentwertung und großer Verunsicherung bezüglich der zukünftigen Einkommenssituation. Der private Konsum, eine tragende Säule der deutschen Wirtschaft, wird wie schon 2020 auch 2023 nominal sinken. Gleichzeitig werden die bereits seit Jahren eingeleiteten strukturellen Umwälzungen durch die Pandemie und die geopolitischen Entwicklungen beschleunigt – allerdings zum Teil in

Einzelhandel im Spannungsfeld von Preissensibilität, Nachhaltigkeit und Erlebniseinkauf.“

gegenläufige Richtungen. So wird der Aspekt der Nachhaltigkeit, der bei der Ausbreitung postmateriel-ler Konsummuster eine entscheidende Rolle spielt, angesichts des gestiegenen Kostendrucks neu bewertet. Auch der durch die Zunahme von E-Commerce hervorgerufene Strukturwandel der Einzelhandelslandschaft bekommt durch die Erfahrungen aus dem Lockdown eine neue Ausrichtung. Physische Ladenflächen erfahren eine Umdeutung vom eigentlichen Point of Sale (POS) zum Ort von Markenbildung, Geschäftsanbahnung und langfristiger Kundenbindung. Attraktive, zentrale Standorte mit Nutzungsmischung im Umfeld gewinnen an Bedeutung. Gleichzeitig nimmt der Bedarf an Verkaufsflächen stetig ab, Mieten sind in Bewegung. In der Folge werden die Standorte der unterschiedlichen Betriebstypen neu ausgerichtet.

HOHE UMSÄTZE IM LEBENSMITTELEINZELHANDEL STEHEN GEDÄMPFTEM VERBRAUCHERVERTRAUEN GEGENÜBER

Trotz stark rückläufiger Kauflaune und großer Verunsicherung der Konsumenten vermeldete der Handel Ende 2022 vor allem preisgetriebene Umsatzsteigerungen.

Insbesondere der Lebensmittel-einzelhandel kann somit eine gewisse Krisenresilienz verzeichnen und ist als Investmentprodukt weiterhin sehr attraktiv.

Staatliche Entlastungen im Energie- und Transportsektor sowie Lohnanpassungen und wieder sinkende Erzeugerpreise stützen ab Januar 2023 den Konsum, jedoch wird die anhaltende Unsicherheit die Kauflaune limitieren und die Sparquote der Haushalte erhöhen. Allerdings optimieren die führenden Handelsketten, insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel, ihre Produktpaletten (Ausbau Eigenmarken und Eigenproduktion, Herstellerboykott) und reduzieren auf diese Weise die Preissteigerungen für die Konsumenten.

TRADING DOWN IM HANDEL DURCH KONJUNKTURUMFELD BESCHLEUNIGT

Der bereits seit längerer Zeit zu beobachtende Trading-Down-Trend, der sich vom Lebensmitteleinzelhandel auf den Non-Food Bereich ausgeweitet hat, wird sich auch 2023 fortsetzen. Getrieben durch die Preissensibilität der Konsumenten erfahren im Lebensmitteleinzelhandel vor allem

die Discounter den größten Zulauf. Im Modesegment erfahren mittelpreisige Konzepte aktuell deutliche Einbußen, während preisaggressive Fashionretailer sowie Luxuslabels gewinnen.





LEBENSMITTELEINZELHANDEL ALS KRISENRESILIENTES INVESTMENT-PRODUKT STARK GEFRAGT

Nahversorgungsobjekte werden auch 2023 das dynamischste Einzelhandelssegment darstellen. Dabei wird auch ausländisches Kapital durch bonitätsstarke Mieter und lange Mietvertragslaufzeiten mit Indexierung als Inflationschutz verstärkt angezogen. Aktive Käufergruppen werden vor allem eigenkapitalstarke Investoren sowie Eigennutzer sein, für die Standort-sicherung und Inflationschutz ein hoher Investitionsanreiz sind. Dadurch ergeben sich auch für Verkäufer im ansonsten schwierigen Umfeld gute Verkaufschancen.

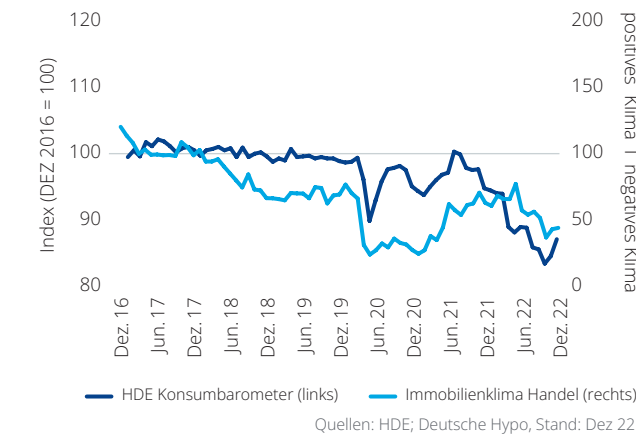
AUSBREITUNG VON FACHMARKT-KONZEPTEN IN INNENSTÄDTEN UND MIXED-USE-OBJEKTEN

Der flächenmäßige Rückzug innenstadtrelevanter Sortimente sowie großflächiger Betriebsformen wie mehrgeschossige Textil- bzw. Sportkaufhäuser oder Warenhäuser in Kombination mit sinkenden Highstreetmieten ermöglichen die Ausweitung von Konzepten mit geringerer Mietzahlungsbereitschaft. Dazu zählen insbesondere Fachmärkte. Dem Trading-Down-Trend entsprechend zeigen sich nach Food- nun auch Non-Food-Discounter expansionsstark. Aber auch neue Formate aus dem Bereich DIY oder SB-Warenhäuser suchen aufgrund restriktiver Genehmigungsverfahren vermehrt innerstädtische oder Stadtteillagen. In diesen Lagen entscheiden sich die Expansionsabteilungen der Handelsketten zunehmend für Mixed-Use-Objekte und repositionierte Shopping Center.

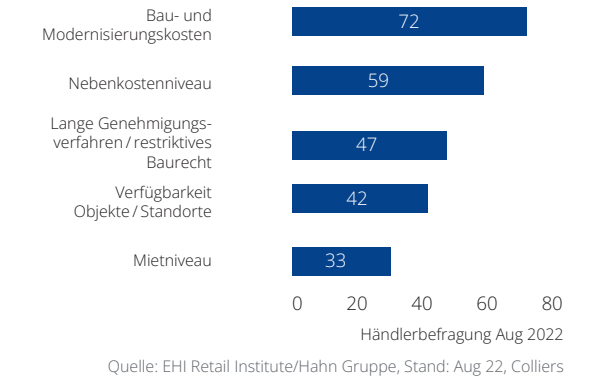
IMMOBILIEN, STANDORTE UND KONZEPTE MÜSSEN NACHHALTIGKEITSANSPRÜCHEN GERECHT WERDEN

Einzelhändler sowie Investoren fokussieren sich verstärkt auf nachhaltige, ESG-konforme Immobilien. Die baulichen Anforderungen an die Einzelhandelsimmobilie steigen entsprechend deutlich. Zugleich erfährt die Bewirtschaftung der Flächen vor dem Hintergrund der Nebenkostenentwicklung eine immer höhere Bedeutung. Die ESG-Konformität zieht höhere Kosten durch Investitionsbedarfe nach sich. Gleichzeitig kommt es zu sinkenden Ausschüttungen und Total Returns und zwangsläufig zu Preis-anpassungen.

KONSUMENTEN- UND IMMOBILIENKLIMA HANDEL



GRÖSSTE HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE EXPANSION (NENNUNGEN IN %)



WACHSTUMSDYNAMIK DES E-COMMERCE SCHWÄCHT VORERST AB

Nach dem außerordentlich hohen Wachstum im Zuge der Coronapandemie hat der Onlinehandel im Laufe des Jahres 2022 vorerst an Dynamik verloren. Nach dem „Co-cooning“ gewinnt derzeit vielmehr das „Socialising“ beim Einkaufen bzw. das „Erlebnishopping“ wieder an Relevanz.

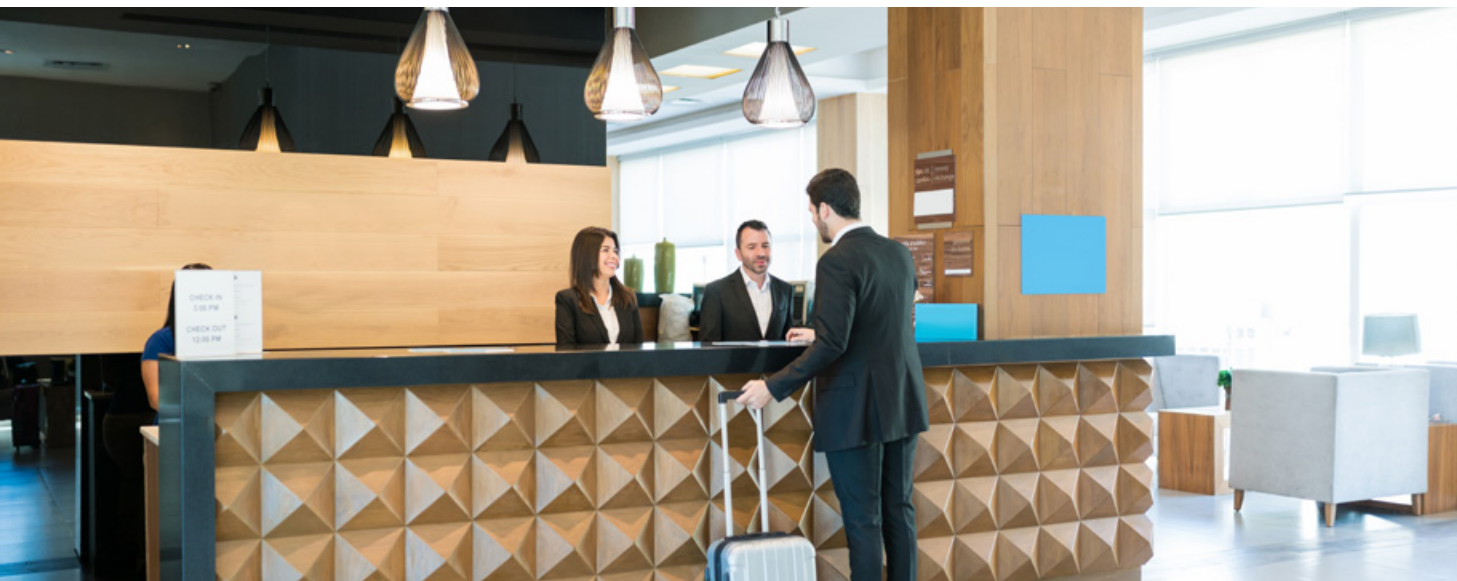
Insgesamt stehen Anforderungen der Konsumenten wie Nachhaltigkeit, Erlebniseinkauf und Socializing einer steigenden Preissensibilität gegenüber. Mehr denn je sind Konzepte gefragt, die diesem Trend Rechnung tragen. Die Möglichkeiten der digitalen und virtuellen Einkaufswelt sowie Standort-synergien mit frequenzbringenden Nutzungen wie Gastronomie oder soziale Einrichtungen werden eine zunehmend wichtigere Rolle spielen.

Für 2023 erwarten wir...

- ... auf dem Investmentmarkt eine stetige Nachfrage nach Lebensmitteleinzelhandelsobjekten durch liquiditätsstarke Investoren sowie auch Eigennutzer
- ... zunehmenden Druck auf Mieten in den klassischen Einzelhandelslagen. In der Folge breiten sich Retailer aus dem Niedrigpreissegment sowie standortgerechte Nachnutzungen weiter aus
- ... , dass der Anpassungsdruck bei den Renditen im Fachmarktsegment im Non-food Bereich sowie bei Shopping Centern höher als bei Nahversorgungsobjekten bleibt
- ... eine Zunahme von Mixed-Use-Objekten mit Retail-Ankermieter

Autor | Philipp Allroggen, Consultant

Anhaltende Konsolidierung auf dem Hotelmarkt



+21 %

Umsatz im Hotelgeschäft für 2023 erwartet

(Quelle: Statista, Stand: Juli 22)



>60

geplante Hoteleröffnungen mit ca. 9.200 Zimmern in 2023

(Quelle: Colliers, Stand: Dez 22)

POST-CORONA-ERHOLUNG GEDÄMPFT, DEUTSCHE FERIENHOTELLERIE RÜCKT IN DEN FOKUS

Die Nachholeffekte im Anschluss an die Coronapandemie wurden zuletzt durch steigende Zinsen, sinkende Realeinkommen und eine Verlangsamung der wirtschaftlichen Entwicklung ausgebremst. Auch zu Jahresbeginn 2023 wird sich diese Entwicklung noch fortsetzen und die Hotelnachfrage dämpfen. Die bereits in den vergangenen Jahren zu beobachtenden regionalen Unterschiede werden sich hierbei weiterhin zeigen. Corona und die erhöhte Sensibilität für nachhaltigen Urlaub haben den innerdeutschen Urlaub gestärkt. Während der Pandemie kletterten innerdeutsche Reiseziele auf der Beliebtheitskala nach oben und sind dort auch 2022 ver-

„Kurzfristige Verwerfungen bremsen langfristige Chancen nicht aus.“

blieben. Gemäß einer Umfrage des Reisevermittlers Turlane und YouGov ist Urlaub in Deutschland auch 2023 das beliebteste Reiseziel der Deutschen. Trotz negativer konjunktureller Rahmendaten erwarten wir daher keinen Einbruch der Nachfrage im Feriensegment, jedoch einen Trend zu kürzeren Urlauben in weniger weit entfernten Reisezielen. Die kürzeren Vorlaufzeiten bei der Urlaubsplanung erschweren die Planbarkeit für Hotelbetreiber. Bei Geschäftsreisen wird die teilweise Rückkehr zu Präsenzterminen, die sich auch in der guten Entwicklung des Messegeschäfts in 2022 gezeigt hat, die negativen Nachfrageimpulse in Folge der wirtschaftlichen Entwicklung, zumindest in Teilen, kompensieren können.

ESG GEWINNT 2023 WEITER AN RELEVANZ

Nachhaltigkeit wird auch im Jahr 2023 eine wichtige Rolle auf dem Hotelmarkt spielen. Nicht nur der regulatorische Druck wird zunehmen. Auch nachfrageseitig wird sowohl von Geschäftsreisenden als auch von Touristen mehr Nachhaltigkeit gewünscht und gefordert. Laut einer Umfrage von booking.com planen 78 % der weltweit

Befragten im nächsten Jahr mindestens einmal in einem nachhaltigen Beherbergungsbetrieb einzukehren. Zukünftig wird der jeweilige CO2-Fußabdruck einzelner Übernachtungen oder Veranstaltungen messbar werden. Betreiber und Eigentümer investieren derzeit in die entsprechende Technik und deren Verbreitung wird 2023 deutlich zunehmen. Dadurch werden in den nächsten Jahren besonders CO2 sparsame Hotels Wettbewerbsvorteile gewinnen, die sogar schlechtere Lagen ausgleichen können. Nichtsdestotrotz ist und bleibt das Nutzerprofil eines durchschnittlichen Hotels derzeit noch energieintensiver als bspw. das von Büroimmobilien. Grund dafür ist, dass Hotels täglich, rund um die Uhr genutzt werden.



KONSOLIDIERUNG AUF DEM BETREIBERMARKT SETZT SICH FORT

Die wirtschaftlich schwierige Situation vieler Betreiber während der Pandemie hat bereits zu Übernahmen und vereinzelt auch Geschäftsaufgaben geführt. Die umfassenden Unterstützungsmaßnahmen seitens der Regierung haben aber vielen Hoteliers geholfen, die Zeit zu überbrücken. Die sich für 2023 abzeichnende Rezession, verbunden mit niedrigerer Nachfrage, sinkenden Realinkommen und Preissteigerungen insbesondere von Lebensmittel- und Energiepreisen, müssen die Betreiber aber voraussichtlich ohne staatliche Hilfe überstehen. Die auf eine milde und kurze Rezession hindeutenden Prognosen lassen darauf schließen, dass es zu keiner größeren Insolvenzwellen auf Betreiberseite kommen wird, wenngleich einzelne Akteure und vor allem die Privathotellerie unter Druck geraten werden. Bei einer längeren wirtschaftlichen Schwächephase ist vor dem Hintergrund der steigenden Refinanzierungskosten mit größeren Herausforderungen zu rechnen. Große Marken werden aber auch 2023 bestrebt sein, in Deutschland weiter schnell Marktanteile zu gewinnen. Trotz starker Expansion in den Jahren vor 2019 sind viele Hotelmarken nicht oder nicht ausreichend an attraktiven Hotelstandorten vertreten. Entsprechend sind sie auch 2023 weiter auf der Suche nach

geeigneten Projekten, aber auch Re-Brandings im Bestand werden geprüft.

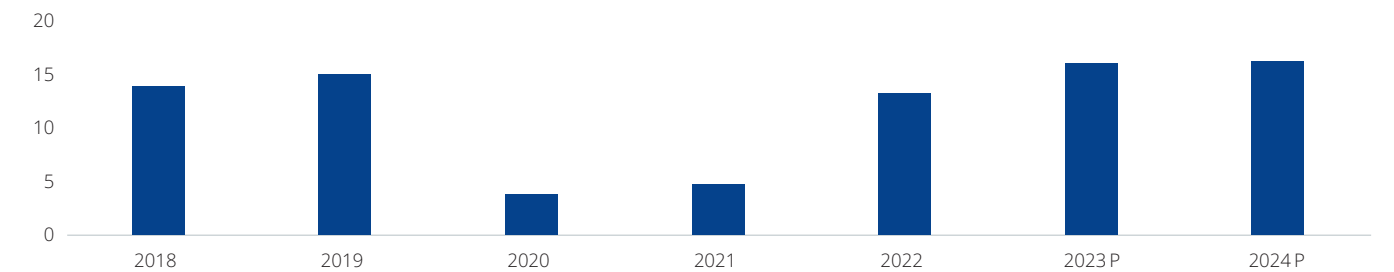
VERTRAGSSTRUKTUREN BLEIBEN FÜR LANGFRISTIGE INVESTOREN ATTRAKTIV

Wie kaum eine andere Assetklasse bieten Hotelinvestitionen eine besonders langfristige Ausrichtung mit Miet- oder Pachtverträgen von 10 bis 20 Jahren und können daher Immobilienportfolios über einen langfristigen Cashflow stabilisieren. Dabei ist der Aufwand im Asset Management vergleichsweise gering. Bisher konnten die Betreiber ihre Kostensteigerungen weitestgehend und flexibel über höhere Zimmerpreise weitergeben. 2023 wird das aufgrund der sich eintrübenden Wirtschaft und Zurückhaltung der Reisenden nur noch mit geringerer Dynamik möglich sein. Dennoch bieten gerade Objekte mit umsatzbasierten Pachtverträgen Investoren die Möglichkeit, sich gegen weiter vorhandene inflationäre Tendenzen abzusichern. Auch in der jüngeren Vergangenheit konnten institutionelle Investoren Kapital für spezialisierte Vehikel einsammeln. Neben dem in den letzten Jahren sehr beliebten Budget-Segment rechnen wir beginnend mit dem nächsten Jahr vermehrt mit Transaktionen von Ferienresorts. Der Fokus wird dabei auf die Touristenhotspots an der Nord- und

Ostseeküste und den Alpen liegen. Die wachsende Transparenz des Marktes und die zunehmende Professionalisierung der Betreiber ermöglicht institutionellen Investoren ein Engagement in dieser Sub-Assetklasse.

Im Jahr 2022 haben wir geringere Preiskorrekturen beobachtet als in anderen Assetklassen. Diese Entwicklung wird sich auch 2023 fortsetzen. Während in den Jahren 2020 und 2021 in den Assetklassen Büro und Logistik deutliche Renditekompression stattfanden, blieben die Spitzenrenditen von Hotels konstant. Dementsprechend wird die unausweichliche Preiskorrektur auch weniger deutlich ausfallen und der Abstand der Spitzenrenditen geringer werden. Die geringere Volatilität der Anfangsrenditen von Hoteltransaktionen ermöglicht eine bessere Planbarkeit seitens der Investoren, auch hinsichtlich eines möglichen Exits. Mit einer Stabilisierung des Marktumfelds im Jahresverlauf 2023 rechnen wir daher auch für Hotelinvestments mit einer spürbaren Steigerung der Marktaktivität ab dem Sommer 2023.

UMSATZ HOTELGEWERBE (DEUTSCHLAND, IN MRD. €)



Quelle: Statista, Stand: Juli 22

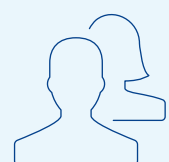


Für 2023 erwarten wir ...

- ... erhöhten Fokus auf nachhaltige bzw. CO2 neutrale Übernachtungen, sowohl seitens Geschäftsreisender als auch Touristen
- ... weiter expandierende (internationale) Betreiber, die sowohl projektierte Hotels als auch Bestandsobjekte im Fokus haben
- ... vermehrte Transaktionen im Segment Ferienhotellerie bzw. Resorts, da Urlaub in Deutschland ein persistenter Trend ist
- ... eine Erholung der Marktaktivität ab Sommer 2023, wenn sich die ökonomischen Rahmenbedingungen stabilisiert haben

Autor | Emanuel Eckel, Director

Wohnungsmarkt bleibt attraktiv dank Megatrends



+ 843.000 Einwohner

Im 1. Halbjahr 2022
(Quelle: Destatis, Stand: Jul 22)



272.000 (-3,7 % zum Vorjahreszeitraum)

Baugenehmigungen Wohnen
in Deutschland, Januar bis
September 2022
(Quelle: Destatis, Stand: Sep 22)



-28 %

Auftragseingang im Bauhauptgewerbe
Segment Wohnen, Januar bis
September 2022
(Quelle: Destatis, Stand: Sep 22)

POSITIVE FUNDAMENTALE TRENDS BLEIBEN LANGFRISTIGE TREIBER DER WOHNUNGSMÄRKTE

Die Megatrends Demographie und Urbanisierung sind weiterhin intakt und eine positive Basis für das Wohnimmobiliensegment. Die Bevölkerung in Deutschland wuchs, getrieben von der Migrationsbewegung aus der Ukraine, im 1. Halbjahr 2022 um 843.000 Menschen auf rund 84 Mio. Dieser Nachfrageimpuls übertrifft die Erwartungen an die Bevölkerungsentwicklung v.a. in den urbanen Gebieten und kann durch das Wohnraumangebot in 2023 nicht gedeckt werden.

ANGEBOTSKNAPPHEIT VERSCHÄRFT SICH DURCH EINBRUCH IM WOHNUNGSBAU

Das Ziel der Bundesregierung von 400.000 neu gebauten Wohnun-

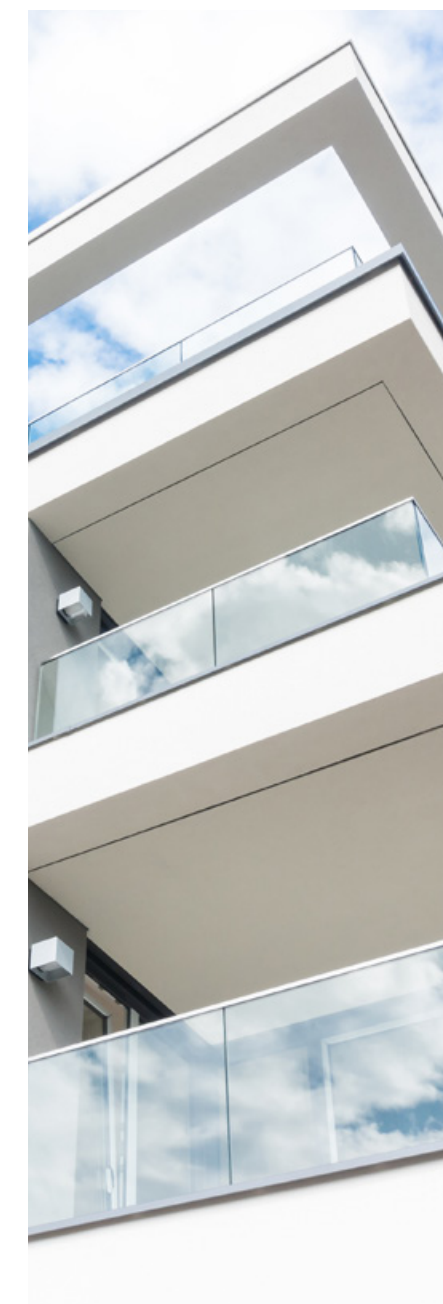
„Angebotsseite gerät durch Finanzierungsumfeld und Baukostenentwicklung stark unter Druck. Anhaltender Nachfrageüberhang in Ballungsräumen bietet Mietwachstumspotential.“

gen pro Jahr (davon 100.000 Sozialwohnungen) rückt in weite Ferne und ist auch 2023 nicht zu erreichen. Der Anstieg der Bau- und Finanzierungskosten dämpfte den Wohnungsbau bereits im Jahr 2022. Der Einbruch der Baugenehmigungen sowie ein deutlich rückläufiger Auftragseingang im Bauhauptgewerbe im Jahr 2022 sind Indikatoren für eine Verschärfung dieser Entwicklung 2023. Aktuell fehlen klar erkennbare politische Initiativen, die eine Belebung der Bautätigkeit und damit einen Abbau des Nachfrageüberhangs unterstützen könnten. Die Regulierung der Mietpreisentwicklung läuft vor dem Hintergrund der steigenden Herstellungskosten sowie dem Investitionsbedarf in Folge der ESG-Anforderungen den Maßnahmen zur Neubauförderung entgegen.

BALLUNGSZENTREN UND ENERGIEEFFIZIENTE GEBÄUDE VERZEICHNEN STEIGENDE NACHFRAGE

Der Wohnungsmangel in den Ballungszentren wird sich weiter verschärfen. Für den Vermietungsmarkt schafft dies die Basis für Mietwachstum in den kommen-

den Jahren. Dabei wird sich die bereits heute zu beobachtende Polarisierung mit niedrigen Leerständen und Mietwachstum in den Großstädten inklusive deren Umland und gegenteiligen Entwicklungen in ländlichen oder strukturschwachen Räumen weiter verstärken. Die steigenden Baukosten einhergehend mit der Umsetzung von Indexierungen dürften 2023 zusätzlichen Druck auf die Mieten ausüben. Bei zuletzt stark gestiegenen Nebenkosten („zweite Miete“) und zusätzlichen Belastungen durch die Anfang 2023 in Kraft tretende CO2-Steuer können energieeffiziente Gebäude eine steigende Nachfrage erfahren und höhere Mieten erzielen. Regional gewinnen aufgrund der Angebotsknappheit in den Großstädten die Rand- und Umlandbereiche der Metropolen an Bedeutung mit entsprechendem Potential bei der Mietentwicklung.



INVESTMENTMARKT ZUM JAHRESBEGINN 2023 IN RE-PRICING PHASE

Während die Mieten auch 2023 weiter steigen, korrigieren die Kaufpreise für Wohnungen nach jahrelangem ungebremsen Aufwärtstrend spätestens seit Mitte 2022, sind aber dennoch weiterhin auf einem hohem Niveau. Über alle Standorte hinweg stehen die Renditen getrieben durch die Zinsanstiege und hohe Marktunsicherheit unter Aufwärtsdruck. Neben den gestiegenen Finanzierungskosten trägt auch die verstärkte Berücksichtigung von ESG-Aspekten im Underwriting zu dieser Entwicklung bei. Für 2023 erwarten wir eine weitere Korrektur der Kaufpreise. Erschwert wird die Bewertung der Preisniveaus durch die geringe Anzahl an Transaktionen, die wir aufgrund der unterschiedlichen Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern auch Anfang 2023 erwarten.

MARKTERHOLUNG NACH PREISAN- PASSUNG IM JAHRESVERLAUF 2023

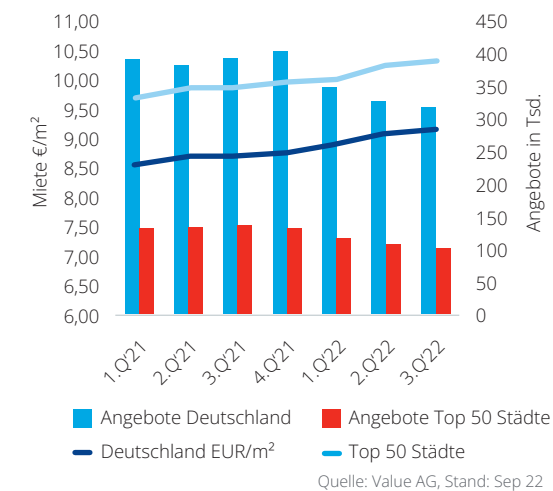
Für institutionelle Investoren bleibt das Wohnsegment trotz des zum Jahresende 2022 eingetrübten Sentiments auch 2023 weiterhin ein wichtiger Portfolio- baustein, da granulare und stabile Cashflows mit einer geringen Konjunkturabhängigkeit insbesondere in Phasen einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung nachgefragt sind. Zudem bieten geringe



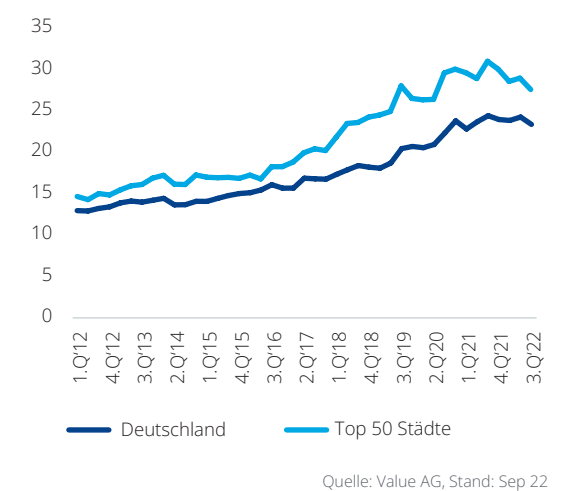
Leerstandsquoten und eine zunehmende Wohnraumunterversorgung die Basis für weiter steigende Mieten. Der Investorenappetit nach Wohnimmobilien ist weiterhin vorhanden. So besteht aktuellen Befragungen zu Folge für alle Teilsegmente des Wohnungsmarkts eine positive Einschätzung der Investoren. Weiterhin haben Fondsmanager auch im 2. Halbjahr 2022 Kapital für neue Wohnimmobilienfonds eingesammelt oder solche Vehikel angekündigt. Bereits bestehende Fonds verfügen in Teilen noch über größere Kapitalzusagen, die bei einer Preisanpassung für neue Investitionen zur Verfügung stehen.

Bei einer Stabilisierung der Zinsentwicklung und einer Annäherung der Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern erwarten wir daher eine zunehmende Marktaktivität in der zweiten Jahreshälfte 2023. Mit Blick auf die stark gestiegenen Baukosten können insbesondere Bestandsgebäude im Vergleich zu den vergangenen Jahren attraktive Einstiegspreise bieten und mittelfristig von Mietwachstum profitieren.

DURCHSCHNITTSMIETE UND ANGEBOTSENTWICKLUNG MFH



KAUFPREISFAKTOREN MFH (ANGEBOTSBASIERT)



Für 2023 erwarten wir...

- ... einen Einbruch des Wohnungsneubaus
- ... anhaltendes Mietwachstum in Folge des weiter verknüpften Wohnraumangebots in den Ballungszentren
- ... eine Fortsetzung der Preiskorrektur im ersten Halbjahr
- ... eine Erholung der Investorennachfrage im zweiten Halbjahr aufgrund des dann attraktiveren Preisniveaus

Ihre Ansprechpartner



Matthias Leube
CEO



Andreas Trumpp
Head of Market Intelligence & Foresight



Christian Kadel
Head of Capital Markets



Stephan Bräuning
Head of Office Letting



Nicolas Roy
Head of Industrial & Logistics



Felix von Saucken
Head of Residential



Rene Schappner
Head of Hotels

AUTOR:INNEN MARKET INTELLIGENCE & FORESIGHT

Anna Owczarek, Senior Consultant
David Pfahl, Junior Consultant
Emanuel Eckel, Director
Lars Zenke, Director
Philipp Allroggen, Consultant
Rebecca Lohner, Senior Consultant
Rouven Helfenbein, Consultant
Susanne Kiese, Director
Till McCourt, Director
Dr. Tobias Dichtl, Senior Director
Tobias Seiler, Director



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