

The Colliers logo, featuring the word "Colliers" in a white serif font inside a blue rounded rectangle with a thin yellow and red horizontal stripe at the bottom.

Colliers

Deutschland Colliers Ausblick 2024

Neue Perspektiven. Potenziale im Fokus.

Ausblick 2024

Vorwort

Deutschlands Immobilienmärkte nehmen eine hohe Hypothek mit ins Jahr 2024. Die Wirtschaft stagniert zum Jahreswechsel, die Diskussionen rund um hohe Energiepreise und eine mögliche Deindustrialisierung halten an, die globalen Krisenherde haben in Zahl und Intensität noch einmal zugelegt. Der demografische Wandel entwickelt sich vor allem für den Arbeitsmarkt zu einem schwerer werdenden Bremsklotz. Die hohe Zuwanderung nach Deutschland schafft hier kurzfristig keine Abhilfe, sondern vergrößert eher die ohnehin schon großen Herausforderungen, insbesondere auf dem Wohnungsmarkt. Darüber hinaus sind die Zinsen und Finanzierungskosten hoch wie seit vielen Jahren nicht mehr, ein neues Preisniveau auf dem Immobilienmarkt ist noch nicht (überall) erreicht.

Dennoch blicken wir vorsichtig optimistisch ins neue Jahr. Die lange Zeit sehr hohe Inflation ist spürbar zurückgegangen. Die Notenbanken haben daher den Zinserhöhungszyklus beendet. Da die Finanzierungskosten auf dem höchsten Niveau seit Beginn der 2010er-Jahre liegen, werden sie 2024 trotz geringerer Volatilität und verbesserter Planbarkeit ein dominantes Thema bleiben. Zunehmende Eigenkapitalanforderungen im Zuge der Neubewertung von Immobilien werden neben Insolvenzen weiter Anlass zu Transaktionsaktivitäten bilden deren Ergebnisse vermehrt Benchmarks setzten werden.

In der Folge erwarten wir wieder mehr Aktivitäten auf den Investmentmärkten. Dies dürfte insbesondere für die weiter im Mittelpunkt stehenden Sektoren Wohnen sowie Industrie & Logistik gelten. Allerdings sehen wir auch im Bürobereich ein anhaltend hohes Interesse an nachhaltigen und gut vermieteten Immobilien in zentralen Lagen. Darüber hinaus erwarten wir eine Zunahme an „Manage-to-green“-bzw. „Brown-to-green-Strategien“, wenngleich weitere Preisanpassungen für derlei Value-Add-Ansätze eine Grundvoraussetzung sind. Kleinere und aufstrebende

Spezialsektoren wie Life Science und Rechenzentren erachten wir aufgrund der zugrunde liegenden Megatrends als ideale Beimischung in Portfolios, während Waldinvestments Investoren dabei helfen können, ihre ESG-Bilanz zu verbessern.

An den Nutzermärkten sehen wir ab Mitte des Jahres 2024 eine Belebung auf den Büromärkten bei steigenden Obsoleszenzrisiken für den Bestand. Der Einzelhandel dürfte von einem wieder anziehenden Konsum profitieren, während der Bereich Industrie & Logistik weiter von einem geringen Angebot moderner Flächen geprägt ist und insgesamt einen Wandel bei den größten Nachfragegruppen durchläuft. Die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt werden sich wegen der hohen Zuwanderung und den rückläufigen Neubauvolumina weiter erhöhen. Politik, Verwaltung und Immobilienbranche müssen hier dringend eine gemeinsame Kraftanstrengung unternehmen, um schnell den benötigten Wohnraum zu schaffen.

Für zwei Bereiche erwarten wir 2024 eine nochmalige Beschleunigung der bisherigen Entwicklungen, einhergehend mit großen Chancen und Herausforderungen: Neue Richtlinien wie die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) können massive Auswirkungen auf die Nachfrage und die Risiko-Rendite-Einschätzung von Immobilien entfalten. Der zunehmende Einsatz von künstlicher Intelligenz bietet Chancen für Innovation und eine bessere Entscheidungsfindung.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre!

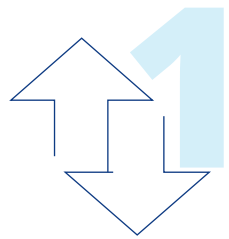


**Ihr
Achim Degen**

Chief Executive Officer
Germany

Was beschäftigt uns im Jahr **2024**?

Topthemen



Makroökonomisches Umfeld

Ökonomisches Umfeld hellt sich auf,
Wirtschaft auf moderatem Wachstumspfad



Finanzierungsmarkt

Finanzierungskosten bleiben auf hohem Niveau,
Volatilität geht zurück



Wirtschaftsstandort Deutschland

Stresstest für den Wirtschaftsstandort



ESG

CSRD mit massiven Auswirkungen auf
die Flächennachfrage



Künstliche Intelligenz

Neue Horizonte und Chancen
für Innovation

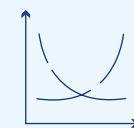


MAKROÖKONOMISCHES UMFELD

Ökonomisches Umfeld hellt sich auf, Wirtschaft auf modera- tem Wachstumspfad

INFLATIONSRÜCKGANG, JEDOCH STILLSTAND AUF DEM MITTELFRISTIGEN EZB-ZIELNIVEAU

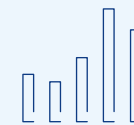
Während die EZB in der Vergangenheit auf wirtschaftliche Schwächephase mit Zinssenkungen reagierte, zeigt sie seit geraumer Zeit eine konträre Zinsanhebungsstrategie zur Inflationsbekämpfung. In einem Negativszenario könnte die rezessive Phase dadurch noch verstärkt werden. Die Inflationsprognosen für 2024 sehen im Konsensus für Deutschland 2,7 Prozent (Nov. 23), während die Inflation auf EU-Ebene bei 2,6 Prozent liegen soll. Ein Inflationsrückgang wird bei positiver Entwicklung des Arbeitsmarkts in Kaufkraftgewinnen und Reallohnanstiegen münden. Als Reaktion darauf erwarten wir, dass die EZB nach dem schnellsten und stärksten Zinserhöhungszyklus in der Euro-Geschichte im Jahresverlauf 2024 das Ende der restriktiven Geldpolitik einläutet und beginnt, die Leitzinsen allmählich abzusenken. Konsensus erwartet bis Ende 2024 ein Leitzinsniveau von unter 4 Prozent.



0,5 %

BIP-Prognose 2024

Quelle: Consensus Economics, Stand: Nov. 23



2,7 %

Inflation 2024

Quelle: Consensus Economics, Stand: Nov. 23



< 4,0 %

Leitzins Ende 2024

Quelle: Consensus Economics, Stand: Nov. 23

Für 2024 erwarten wir ...

- ... eine höhere Gewerbeflächennachfrage mit positiven Impulsen für die Vermittlungsmärkte durch die resiliente Arbeitsmarktsituation
- ... eine etwas höhere Nachfrage an den Investmentmärkten aufgrund der Entspannung des Zins- und Finanzierungsumfeldes
- ... wieder auskömmlichere Risikoprämien für Immobilien im Vergleich zu Anlagealternativen



Nach einem rezessiv geprägten Jahr wird die deutsche Wirtschaft 2024 auf einen moderaten Wachstumspfad zurückkehren. Rückläufige Inflationsraten und steigende Reallöhne werden den privaten Konsum stützen. Die Entspannung des Zins- und Finanzierungsumfeldes wird Immobilieninvestments wieder attraktiver machen.“

POLITISCHE WEICHENSTELLUNG ZUR STÄRKUNG DER WIRTSCHAFT

Von politischer Seite erwarten wir konkrete Investitionsimpulse für die Wirtschaft. Der Arbeitsmarkt wird sich 2024 insgesamt stabil zeigen. Das Wachstumschancengesetz ist dabei ein erster wichtiger Baustein, um die Wachstumskräfte der deutschen Wirtschaft zu stärken. Mit einem jährlichen Entlastungsvolumen von 7 Mrd. Euro in den Jahren 2024 bis 2028 zielt die Regierung darauf ab, die Liquiditätssituation der Unternehmen zu verbessern, Investitionen anzukurbeln und die Wirtschaft damit in den nächsten Jahren zu stärken.

KONSUM VOM BREMS- ZUM WACHSTUMSFAKTOR

Nach einem Jahr als „Wachstumsschlusslicht“ der wichtigsten Industrienationen wird der Erholungsprozess der deutschen Wirtschaft 2024 vor allem von der Dynamik abhängen, mit der die Teuerungsraten nachgeben und die Erholung der Binnenkonjunktur erfolgt. Auf Unternehmensebene und unter Finanzmarktakteuren ist der Konjunkturausblick zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts noch verhalten pessimistisch und lässt eine Aufhellung der Situation nicht vor dem 1. Quartal 2024 erwarten. Verhalten ist wegen des schwachen Wachstums Chinas und dessen Bedeutung für die Weltkonjunktur der Ausblick für die exportorientierte Industrie. Der IWF erwartet 2024 ein globales Wachstum von 2,9 Prozent, das vor allem von Schwellenländern getragen wird. In Deutschland ist ein leichter Anstieg der Exporte

wahrscheinlich, aufgrund ebenso steigender Importe wird der Außenhandel das BIP jedoch belasten. Der lange resiliente Dienstleistungssektor zeigt zum Jahreswechsel eine Abschwächung, während die ifo Prognose für 2024 insgesamt ein leichtes Wachstum aller Dienstleistungsbereiche vorhersagt. Consensus Economics erwartet für Deutschland für 2024 ein moderates BIP-Wachstum von 0,5 Prozent (Eurozone 0,6 Prozent), bei dem der private Konsum einen wesentlichen Beitrag zur Erholung leisten soll.

WIEDER ATTRAKTIVERES UMFELD FÜR IMMOBILIEN

Die konjunkturelle Erholung sowie ein anhaltendes Bürobeschäftigtenwachstum dürften im Jahresverlauf trotz Flächeneinsparungen infolge von Homeoffice wieder höhere mieterseitige Nachfrage erzeugen. Die Zunahme des Konsums stützt den Einzelhandel. Eine anhaltend hohe Nachfrage ist für Industrie- und Logistikflächen zu erwarten, während im Wohnsegment steigende Löhne zu Nachfrageimpulsen führen. Ein wieder positiver Wirtschaftsausblick sowie sinkende Zinsen verbessern das Immobilieninvestmentklima insgesamt. Die Kombination aus niedrigeren Anleiherenditen und der Preiskorrektur im Immobiliensektor führt zu höheren Risikoprämien und damit zu einer höheren Attraktivität der Assetklasse. Während Büroinvestoren weiterhin wählerisch sein dürften, können sowohl Wohn- als auch Industrie- und Logistikimmobilien vom positiven Momentum früher profitieren.

FINANZIERUNGSMARKT

Finanzierungskosten bleiben auf hohem Niveau, Volatilität geht zurück

Das Finanzierungsumfeld wird 2024 seine hohe Relevanz für den deutschen Immobilienmarkt behalten. Nach dem schnellen und starken Zinsanstieg im 2. Halbjahr 2022 und im 1. Halbjahr 2023 und der daraus resultierenden Phase mit hoher Volatilität sollte 2024 eine ruhigere Phase folgen. Das heißt aber nicht, dass die Risiken aus dieser Richtung gebannt sind.

FINANZIERUNGSKOSTEN: STABILISIERUNG IM 1. HALBJAHR, LEICHTE RÜCKGÄNGE IM 2. HALBJAHR

Da mit Zinssenkungen durch die EZB nach aktuellem Stand nicht vor dem 2. Quartal 2024 zu rechnen ist, sollten die für die Finanzierungskosten maßgeblichen Swap-Rates diese Entwicklung vorwegnehmen. Oxford Economics rechnet für Q4/2023 und Q1/2024 mit 10-jährigen EUR-Swap-Rates auf stabilem hohem Niveau von rund 3,4 Prozent. Im Jahresverlauf sinken die Swap-Rates stetig auf 2,7 Prozent im Q4/2024 und somit auf den niedrigsten Wert seit Q3/2022. Der zuletzt negative Spread zwischen 5- und 10-jährigen



3,4 % / 2,6 %

10j. Swap Q1 / Q4 2024

Quelle: Oxford Economics, Stand: Nov. 23



21 / 34 Bp

Spread 5/10j. Swap
Rates Q1 / Q4 2024

Quelle: Oxford Economics, Stand: Nov. 23

Für 2024 erwarten wir ...

- ... einen Rückgang der Volatilität im Finanzierungsumfeld
- ... eine Stabilisierung der Finanzierungsbedingungen im 1. Halbjahr
- ... leicht sinkende Finanzierungskosten im 2. Halbjahr
- ... eine zunehmende Polarisierung auch auf der Finanzierungsseite



Das Finanzierungsumfeld wird die Marktentwicklung mit einer sinkenden Volatilität im 1. Halbjahr 2024, gefolgt von leichten Rückgängen bei den Finanzierungskosten im 2. Halbjahr 2024, positiv unterstützen. Ein Anknüpfen an die Rahmenbedingungen der Jahre 2019 und 2020 ist nicht zu erwarten.“

Swap-Rates wird sich im Jahresverlauf 2024 umkehren. Da in diesem Fall die Zinsen für längerfristige Finanzierungen wieder teurer als für kürzere Finanzierungen sind, bieten sich den Investoren wieder mehr Möglichkeiten, über die Finanzierungslaufzeiten ihre Finanzierungskosten zu optimieren. Trotz der erwarteten Entspannung erwarten wir in naher Zukunft keine Rückkehr zu den niedrigen und teils negativen Niveaus der Swap-Rates aus den Jahren 2020 und 2021.

FINANZIERUNGSKONDITIONEN BLEIBEN KURZ- BIS MITTELFRISTIG RESTRIKTIVER ALS 2021

Neben der Höhe der Finanzierungskosten haben auch die Finanzierungsbedingungen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Auch diese Parameter haben sich seit Jahresanfang 2022 spürbar verändert. Die Finanzierer haben auf die hohe Unsicherheit im Markt mit einer Ausweitung ihrer Risikopuffer reagiert. In der Folge sind die Margen für Immobilienfinanzierungen laut BF.direkt im Durchschnitt aller Nutzungsarten zwischen Q1/2022 und Q3/2023 bei Bestandsobjekten um 53 Basispunkte und bei Projektentwicklungen um 61 Basispunkte angestiegen. Im gleichen Zeitraum sanken die durchschnittlichen LTVs leicht um 3,3 Prozentpunkte im Bestand bzw. 1,2 Prozentpunkte bei Projektentwicklungen. Insbesondere bei den Margen erwarten wir keine kurzfristige Entspannung im 1. Halbjahr 2024. Bei einer Stabilisierung des Preisniveaus sowie einer rückläufigen Volatilität im Zinsumfeld ist es jedoch möglich, dass Finanzierer die Risikopuffer wieder schrittweise redu-

zieren. Damit werden auch die Margen im Jahresverlauf 2024 insbesondere in Nutzungsarten und Standorten mit einem positiven Ausblick sinken.

ZUNEHMENDE POLARISIERUNG AUF DER FINANZIE- RUNGSSEITE

Die im Gesamtmarkt zu beobachtende Polarisierung zwischen Nutzungsarten, Standorten und Gebäuden wird 2024 auch durch das Finanzierungsumfeld verstärkt. Die Finanzierungsbedingungen spiegeln diese Polarisierung wider: Während für moderne Gebäude in guten Lagen oder Projekte mit klarem Manage-to-green-Ansatz Fremdkapital zu attraktiven Konditionen zur Verfügung steht, werden die Konditionen für ältere Gebäude in schwächeren Lagen spürbar weniger attraktiv ausfallen, wenn überhaupt eine Finanzierung gesichert werden kann.

WIRTSCHAFTSSTANDORT DEUTSCHLAND

Stresstest für den Wirtschaftsstandort Deutschland

TROTZ LEUCHTTURMINVESTITIONEN ÜBERWIEGT ABFLUSS VON INVESTITIONSKAPITAL

Die Coronakrise und der Ukrainekrieg haben neben der konjunkturellen Schwächung auch die Verschärfung lange bestehender, struktureller Defizite des Wirtschaftsstandorts Deutschland bewirkt. Die Wettbewerbsfähigkeit hat binnen eines Jahres deutlich eingebüßt. Gleich um sieben Ränge auf Platz 22 fiel Deutschland beim World Competitiveness Ranking 2023 zurück und entfernt sich damit weiter von der Spitzenliga großer Industrienationen. Trotz der jüngsten ausländischen Leuchtturminvestitionen in Schlüsseltechnologien wie der Elektromobilität (Tesla) oder der Halbleiterproduktion (Intel, TSMC) häufen sich Meldungen von Standortverlagerungen und -vergrößerungen deutscher Unternehmen (u. a. BioNTech, BASF, BMW) ins Ausland, wo vorteilhaftere Rahmenbedingungen für Forschung und Produktion herrschen. Wettbewerbsfähige Energiekosten, flächendeckende Fachkräfteverfügbarkeit, schnellere



88 %

der Unternehmen sehen
Fachkräfteverfügbarkeit als
wichtigen Standortfaktor

Quelle: IW Zukunftspanel, 44. Welle
Stand: Juli 23



75 %

der Industrieunternehmen
bzw. 53 % aller Unterneh-
men betonen die Wichtig-
keit der Energieversorgung

Quelle: Consensus Economics, Stand: Aug. 23



-7 Mio.

Beschäftigte bis 2035 in-
folge des demografischen
Wandels

Quelle: IAB, Stand: Nov. 22

Für 2024 erwarten wir ...

- ... die Verschiebung von Standortkriterien und grundsätzliche Standortneubewertungen sowie Dezentralisierungstendenzen auf Makro- und Mikrostandortebene
- ... die staatliche Implementierung innovations- und investitionsfreundlicher Rahmenbedingungen für die Bau- und Immobilienwirtschaft
- ... noch stärker spürbare Auswirkungen des Fachkräftemangels durch Renteneintritt vieler Babyboomer
- ... erste Kostensenkungen durch das Maßnahmenpaket zur Förderung der Energiewende und Entbürokratisierung



Die konjunkturelle Multikrise ist ein Brandbeschleuniger des strukturellen Wandels. Die Trendwende für die notwendige Neupositionierung des Wirtschaftsstandorts Deutschland und seines Immobilienmarkts wird 2024 eingeleitet.“

Genehmigungsverfahren und geringere Abgabenlast sind wesentliche Gründe, warum auch immer mehr Mittelständler, die generell eine höhere Standortpersistenz als internationale Konzerne aufweisen, (Teil-)Umsiedlungen ins Ausland erwägen. Gemäß der Deutschen Industrie- und Handelskammer ist der mit Kostenersparnis begründete Anteil von 32 Prozent der Auslandsinvestitionen deutscher Unternehmen so hoch wie seit 15 Jahren nicht mehr. Auch in puncto Digitalisierung ist Deutschland nur Mittelmaß und die digitale Transformation kommt nur langsam voran. Hoffnung macht die führende Rolle Deutschlands bei den Themen Quantencomputing und KI.

BEDEUTUNG DER SINKENDEN STANDORTATTRAKTIVITÄT DEUTSCHLANDS FÜR DIE IMMOBILIEN- UND BAUBRANCHE

Die rückläufige Investitionstätigkeit von Unternehmen ist nachfrageseitig sowohl bei Vermietung und Kauf als auch der Beauftragung von Neubauprojekten zu spüren. Bei Gewerbe- und Betreiberimmobilien ist außerdem festzustellen: je nutzerspezifischer das Segment, desto ungünstiger die Rahmenbedingungen. Pflegeimmobilien, Data-Center, Life Science, temperaturgeführte Logistik, Ferienhotellerie – diese stark nachgefragten, krisenresilienten und für die Wirtschaftsentwicklung relevanten Spezialimmobilien werden in ihrer Wachstumsdynamik ausgebremst. Allgemeiner Arbeitskräftemangel, insbesondere aber der Wettbewerb um Talente, wird durch die begrenzte Verfügbarkeit von Wohnraum an attraktiven Standorten zusätzlich verschärft.

GESTEIGERTES PROBLEMBEWUSSTSEIN SCHLÄGT SICH IN ZAHLREICHEN GESETZESVORHABEN NIEDER

Als Reaktion auf die sich verschlechternden Rahmenbedingungen wurden im Jahresverlauf 2023 zahlreiche Gesetzesvorhaben und Steuererleichterungen auf den Weg gebracht, die ab 2024 erste Impulse an die Immobilien- und Bauwirtschaft geben dürften. Während steuerliche Entlastungen und weitere Hilfsmaßnahmen noch konkretisiert werden, sind andere Vorhaben schon ausformuliert. Das Fachkräfteeinwanderungsgesetz zielt gerade im Bereich Pflege und bei technologieintensiven Berufen auf dringende Erleichterungen ab. Das Genehmigungsbeschleunigungsgesetz wird beispielsweise durch Absenken bürokratischer Hürden bei Infrastrukturmaßnahmen die Bauwirtschaft direkt fördern. Gleichzeitig findet eine Entlastung von Ballungszentren und deren angespannten Wohnungsmärkten statt, wenn Mobilität für Unternehmen und Bevölkerung schneller und kostengünstiger wird. In den Kernstädten ergeben sich so sukzessive Flächenpotenziale zum nachhaltigen Stadtumbau. Auch der klimapolitisch gewollte und wirtschaftlich notwendige Ausbau erneuerbarer Energien setzt neue regionale Wachstumsimpulse (renewables pull), in diesem Fall zugunsten von vor allem norddeutschen Regionen mit hoher Verfügbarkeit grüner Energien zu wettbewerbsfähigen Preisen.

ESG

CSRD mit massiven Auswirkungen auf die Flächennachfrage

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) – Auswirkung auf die Nachfragestruktur nach Gewerbeflächen

DIE PFLICHT ZUM TRANSPARENTEM UNTERNEHMEN

Die EU-Richtlinie CSRD ist u. a. angelehnt an die Ziele der EU-Taxonomie und bildet die Grundlage für die europäischen Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (ESRS). Ziel der Richtlinie ist es, Unternehmen zu mehr Transparenz bzgl. ihrer Nachhaltigkeitsziele und wie sie diese erreichen zu verpflichten. Die Standards (ESRS) sind in Unterthemen aufgegliedert, welche datenfundiert analysiert und messbar umgesetzt werden sollen. Da es sich bei dieser Direktive um eine EU-Richtlinie handelt, muss diese in nationales Recht überführt werden. Die Mitgliedsstaaten haben 18 Monate für diesen Gesetzesentwurf Zeit. Für den Vorgänger Non-Financial Reporting Directive (NFRD) war das bisher die CSR-RUG in Deutschland.

NACHHALTIGKEITSZIELE DER EU UND UNTERNEHMEN

Aufgrund der Anlehnung an die EU-Taxonomie sind fünf der insgesamt 13 Standards (ESRS) der CSRD den Umweltzielen der Taxonomie sehr ähnlich. Darüber hinaus liegt der Fokus auch auf den Themen aus dem



500

dt. Unternehmen berichten bisher nach NFRD

Quelle: Europäische Union, Stand: Okt. 23



15.000

dt. Unternehmen werden nach CSRD berichten

Quelle: Europäische Union, Stand: Okt. 23



50.000

Unternehmen werden EU-weit nach CSRD berichten

Quelle: Europäische Union, Stand: Okt. 23

Für 2024 erwarten wir ...

- ... steigendes Interesse an Gewerbeimmobilien, die zu den unternehmerischen Nachhaltigkeitszielen passen
- ... eine höhere Toleranz für notwendige CapEx-Maßnahmen in Verbindung mit einer nachhaltigen Immobilie



Bereich „social“ und „governance“. Die Unternehmen werden in die Pflicht genommen, potenzielle Risiken, den Stand des Risikomanagements sowie Informationen über die interne Kontrolle offenzulegen und mit welchem Geschäftsverhalten sie operieren. Die Unternehmen müssen berichten, wie sie sicherstellen, dass ihre Ziele, u. a. auch die eigenen Nachhaltigkeitsziele, mit den Nachhaltigkeitszielen der EU vereinbar sind.

BÖRSENNOTIERTE UNTERNEHMEN TRIFFT ES ZUERST

Zu Beginn des Jahres 2023 wurde die gestaffelte Verpflichtung zur standardisierten Nachhaltigkeitsberichterstattung erlassen. Diese besagt, dass zum 1. Januar 2025 die Unternehmen, die bereits der NFRD verpflichtet waren, einen standardisierten Nachhaltigkeitsbericht über das Jahr 2024 erstellen müssen. Für das folgende Kalenderjahr 2025 und die nächste Berichtsphase werden große Unternehmen verpflichtet, die mindestens zwei der drei folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- > 250 Mitarbeitende
- > 40 Mio. € Umsatz
- > 20 Mio. € Bilanzsumme

Anfang 2026 beginnt die Datenerhebung für kapitalmarktorientierte klein- und mittelständische Unternehmen, kleine Kreditinstitute und konzerneigene Versicherungsunternehmen. Schließlich, für das Berichtsjahr 2029, werden auch außereuropäische Unternehmen mit mindestens 150 Mio. Euro Nettoumsatz und einer Tochtergesellschaft oder Zweigniederlassung in der EU in die Pflicht genommen.

NACHHALTIGKEITSPERFORMANZ DER IMMOBILIE

Die Immobilie bietet Raum sozialer Interaktion im gewerblichen Handeln und ist Quelle eines hohen Anteils an den Treibhausgasemissionen der Unternehmen. In Verbindung mit den Nachhaltigkeitszielen der Unternehmen und deren Transparenzmachung ergeben sich neue Anforderungsprofile mit Blick auf die Gewerbeimmobilie. Dem Corporate Real Estate Management kommt eine höhere Bedeutung zu. Mit Blick auf die neue Nachhaltigkeitsberichterstattung wächst der Druck auf die Bestandshalter und Projektentwickler, ihre Immobilien bzw. Produkte entsprechend anzupassen. Das Obsoleszenzrisiko steigt. Bestandsimmobilien mit einer komplexen, unflexiblen Gebäudestruktur, einer zu geringen Energieeffizienz sowie einem eingeschränkten Potenzial, die Treibhausgasemissionen im Betrieb zu senken, werden mehr denn je von Leerstand und Wertverlust betroffen sein. Nicht unwahrscheinlich ist, dass sich zukünftig Unternehmen aufgrund der besseren CO₂-Bilanz für eine kernsanierte Immobilie entscheiden statt wie bisher den Neubau zu präferieren. Dies hätte erhebliche Auswirkungen auf die Renditeeinschätzung der Investoren am Immobilienmarkt.

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ

Neue Horizonte und Chancen für Innovation

Die Veröffentlichung von ChatGPT und weiterer Anwendungen aus dem Bereich der künstlichen Intelligenz (KI) löste bei vielen Nutzern zunächst Neugierde, Erstaunen und auch Häme aus. Nach einer ersten Phase des Herantastens kristallisierten sich früh viele Anwendungsfälle in unterschiedlichen Arbeitsfeldern innerhalb der Immobilienbranche heraus.

KI subsumiert eine Vielzahl smarter Technologien, die durch die Analyse von Datensätzen aus ihrer Umwelt lernen, um in einem fortlaufend korrektiven Prozess autonom zu denken, zu planen und Entscheidungen zu treffen.

TRANSFORMATION DURCH KI ERFORDERT INVESTITIONEN, ZEIT UND ANPASSUNGSFÄHIGKEIT

Zunächst erfordert die Implementierung von KI-Technologien eine signifikante Investition an Zeit und Geld. Hieraus kann eine zunehmende Divergenz zwischen fortschrittlichen und weniger anpassungsfähigen Unternehmen der Branche entstehen. Ebenso



71 Mrd. \$
prognostizierter weltweiter Umsatz mit KI-Anwendungen im Jahr 2024

Quelle: Quirin Privatbank, Stand: 2023



+33 %
prognostiziertes Umsatzwachstum mit KI-Anwendungen gegenüber 2023

Quelle: Quirin Privatbank, Stand: 2023



51 %
der Beschäftigten geht hierzulande davon aus, dass KI in Zukunft menschliche Fehler und Personalkosten reduzieren wird

Quelle: EY, Stand: 2023

Für 2024 erwarten wir ...

- ... stark steigende Investitionen zur Implementierung von KI-Tools
- ... den verstärkten Einsatz von KI bei repetitiven und standardisierten Aufgaben
- ... einen deutlichen Anstieg der Datenvolumina und einen Ausbau der Infrastruktur
- ... eine intensive Diskussion ethischer und regulatorischer Fragestellungen sowie der Themen Datenschutz und Sicherheit

„Angesichts der rasanten Evolution der Nutzung von KI ist es von entscheidender Bedeutung, dass die Immobilienbranche sich auf diese Veränderungen einlässt, um die sich bietenden Chancen zeitnah zu nutzen und mit der Zukunft Schritt zu halten.“

sind vor einem breiten Einsatz von KI noch zahlreiche technische und regulatorische Herausforderungen zu meistern. Der Umgang mit sensiblen und personenbezogenen Daten muss ebenfalls geregelt werden. Die Einführung von KI muss fortwährend überprüft und die Systeme müssen trainiert werden, um eine falsche Kalibrierung und irreführende Ergebnisse zu vermeiden.

Ebenfalls bedarf die beschriebene Transformation einer kontinuierlichen Anpassung individueller Fähigkeiten und Kenntnisse der Arbeitnehmenden, während Chancen für Innovation sowie die individuelle Entwicklung entstehen. Der „War for digital talents“ wird daher unter den Unternehmen zunehmen, denn Digitalisierung besteht immer aus drei Herausforderungen: Governance, Culture und Talent. Ein Allheilmittel zur Behebung des Fachkräftemangels scheint KI vorerst jedoch nicht zu sein, da der Mangel vor allem in Berufsgruppen besteht, in denen mit Unterstützung von KI zwar Prozesse beschleunigt werden können, die physische Arbeit aber weiterhin der Mensch ausführen muss.

EINSATZMÖGLICHKEITEN IN JEDER PHASE DES IMMOBILIENZYKLUS

In der Immobilienbranche ergeben sich sowohl bei operativen als auch strategischen Aufgaben zahlreiche Anwendungsfelder. KI automatisiert repetitive Aufgaben, ermöglicht die präzisere und schnellere Datenanalyse für eine bessere Entscheidungsfindung, unterstützt beispielsweise im Grafikdesign kreative

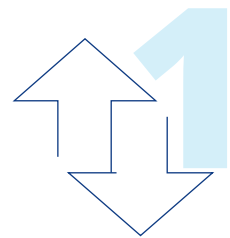
Prozesse, entwickelt die Kundeninteraktion durch Chatbots und personalisierte Empfehlungen weiter und verändert die erforderlichen Fähigkeiten hin zu Data-Science und technischen Kenntnissen.

Der Einsatz von KI-basierten Systemen wird bereits kurzfristig helfen, viele Prozesse von der Konzeption bis zur Umsetzung und Verwaltung von Immobilien signifikant zu optimieren und zu beschleunigen. KI-Systeme können enorme Datenmengen verarbeiten, wodurch die Fehleranfälligkeit gemindert und die Analysetiefe erhöht wird. Da kompetente Language-Models wie ChatGPT zu einem schnellen Wissens- und Informationstransfer am Markt und somit zu besseren Entscheidungen führen werden, ist ein Wertverlust von weniger fundierten Marktanalysen zu erwarten.

Dem werden eine Verbesserung und Zunahme spezialisierter Beratungsleistungen gegenüberstehen, die bei erhöhter Transparenz zu einer passgenauen Preisfindung und somit mehr Immobilienverkäufen führen können. Zudem können mithilfe von KI-Systemen das Management von Immobilienprojekten optimiert und damit ein effizienter Ressourceneinsatz sichergestellt werden. Auch die Verwaltung von großen, datenintensiven Immobilienportfolios lässt sich durch den Einsatz von KI erheblich erleichtern.

Recap Ausblick 2023

Ein Ausblick erfordert auch immer einen Rückblick. Unsere fünf Kernthesen aus dem vergangenen Jahr stellen wir daher gerne auf den Prüfstand:



Rezession im Jahr 2023 erscheint unausweichlich

Seit dem 4. Quartal 2022 schrumpft die deutsche Wirtschaft. Für das Gesamtjahr 2023 geht Consensus Economics (November 23) von einem Minus von -0,4 Prozent aus. Unsere Erwartung sinkender Vermietungsumsätze hat sich sowohl im Büro- als auch im Industrie- und Logistikbereich bewahrheitet. Der private Konsum blieb als Stütze für den Einzelhandel und die Konsumgüterlogistik wegen der länger als erwartet hohen Inflationsraten hinter unseren Erwartungen zurück.



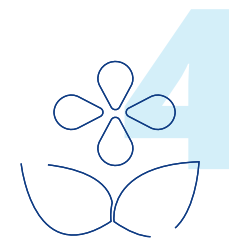
Inflation sinkt, Zinsrally endet

Die Inflationsrate ging im Jahresverlauf spürbar zurück, wenngleich weniger stark, später und langsamer als angenommen. Aus diesem Grund hat die Europäische Zentralbank die Leitzinsen höher als Ende letzten Jahres angenommen angehoben und das Ende der Zinsrally erst im Herbst 2023 eingeläutet. Die Finanzierungskosten (10 J. EUR Swap-Rates) haben sich ab Beginn des zweiten Halbjahrs in einem Band zwischen ca. 3,00 und ca. 3,50 Prozent stabilisiert (November 23).



Wettbewerbsdruck: Ja. Immobilienflucht: Nein

Die Renditen für zehnjährige deutsche Staatsanleihen sowie für Unternehmensanleihen (BBB, Euro denominated) bewegen sich trotz zwischenzeitlicher Volatilität auf einem leicht höheren Niveau (November 23) als zur Veröffentlichung unseres letztjährigen Ausblicks. Die Wettbewerbssituation für Immobilien hat sich damit nicht entspannt. Wenngleich wir weiterhin keine Flucht aus Immobilien feststellen, lassen die geringen Transaktionsvolumina auf dem Investmentmarkt, die zu beobachtenden Preiskorrekturen, das nahezu zum Stillstand gekommene Capital-Raising für Neuprodukte sowie die steigenden Mittelabflüsse und offenen Immobilienfonds den Schluss zu, dass Immobilien sich wieder im traditionellen Wettbewerb mit Anleihen befinden. Die erwartete Belebung zur zweiten Jahreshälfte blieb aus, da die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern sich noch nicht gänzlich angenähert haben.



ESG-Regulierungsspirale dreht sich weiter

Nicht zuletzt die mit harten Bandagen geführten Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz zeigen, dass der Einfluss der Regulatorik auf die Immobilienbranche erwartungsgemäß hoch bleibt. Die EU- wie auch die nationale Gesetzgebung schreiten bei der technischen Ausformulierung und Novellierung ihrer Regularien im Kontext ihrer Nachhaltigkeitsziele weiter voran. Die EU-Kommission billigte im Juni 2023 grundsätzlich die technischen Ausformulierungen zu vier weiteren Umweltzielen der Taxonomie. Insbesondere das Umweltziel „Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft“ betrifft alle Entwicklungen von Bauprojekten bzw. die Errichtung von Wohn- und Nichtwohngebäuden.



Veränderung von Nachfrage- und Angebotsmustern durch Technologie und New Work

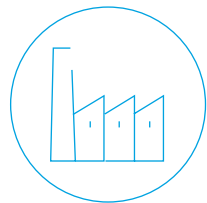
Neue Lebens-, Arbeits- und Freizeitmodelle mit entsprechenden Auswirkungen auf räumliche Strukturen haben sich 2023 weiter etabliert. So hält die Polarisierung der Nachfrage zwischen neuen, ESG-konformen und zentral gelegenen sowie in die Jahre gekommenen Büroimmobilien an. Gastronomie und Einzelhandel unterliegen ebenfalls einem Wandel. Das ifo Institut hat mit dem Begriff des „Donut-Effekts“ beschrieben, dass sich der Konsum aus dem Zentrum großer Metropolen vor allem an Wochentagen in die Wohngebiete und Vororte verlagert. Smarte und flexible Immobilien haben einen Wettbewerbsvorteil gegenüber älteren Beständen.

Trotz der hohen Unsicherheit auf dem Markt sind unsere letztjährigen Annahmen für 2023 weitgehend eingetreten, wenngleich sich die Rezession und Inflation als deutlich hartnäckiger erwiesen haben.

Trends und Erwartungen



Büro:
Markt in Wartestellung



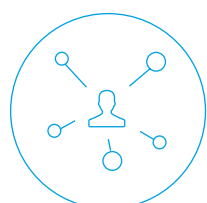
Industrie & Logistik:
Weiter im Aufwärtstrend



Einzelhandel:
Konsumkraft kehrt allmählich zurück



Wohnen:
Nach Preiskorrektur Basis für eine Markterholung



Spezialsektoren:
Attraktive Alternativen



Life Science: In Forschung investieren



Data-Center: Rechenzentren als
„kritische Infrastruktur“ digitaler Transformation



Forstinvestment: Stabilisieren das Portfolio
und verbessern die ESG-Bilanz



BÜRO

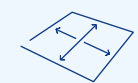
Markt in Wartestellung



9.600–10.600 €/m²

Kapitalwert Top 7 2024

Quelle: Colliers, Stand: Nov. 23



+40 Basispunkte

Leerstandsprognose

Top 7 2024

Quelle: Colliers, Stand: Nov. 23



+0,8 %

Bürobeschäftigtenwachstum

Top 7 2024

Quelle: Riwis, Stand: Juli 23



4,70 – 5,20 %

Bruttoanfangsrendite

Top 7 2024

Quelle: Colliers, Stand: Nov. 23



„Erwartete Wachstumsimpulse der Wirtschaft und Zinssenkungen beleben den Büromarkt im Jahresverlauf 2024. Die hohe Nachfrage nach neuwertigen Büroflächen bietet neue Chancen für große Teile des älteren Bürobestands durch umfassende Revitalisierungen.“

BÜROSEGMENT ALS ENTSCHEIDENDER GRADMESSER FÜR DIE WENDE AM INVESTMENTMARKT

Die Unsicherheiten bzw. Volatilität in puncto Konjunktur und Finanzierungsumfeld haben den Büroinvestmentmarkt 2023 mit besonderer Härte getroffen. Wir erwarten für 2024, dass eine Stabilisierung der Finanzierungsbedingungen und mehr Planungssicherheit für Investoren entstehen, wodurch das Transaktionsgeschehen im Bürosegment ab der zweiten Jahreshälfte wieder zunehmen wird. Der Preisfindungsprozess ist bis Ende 2023 bereits weit vorangeschritten und hat den Großteil der Lücke zwischen Käufer- und Verkäufern vorstellungen geschlossen. 2024 wird sich diese Lücke durch weniger Volatilität im Finanzierungsumfeld im Jahresverlauf schließen, wodurch es wieder vermehrt zu Transaktionen kommen wird. Die durchschnittliche Bruttoanfangsrendite in den Top 7 erwarten wir bei rund 5,20 Prozent und damit vergleichbar mit dem Niveau von 2016/2017. Durch die daraus einhergehenden Preisabfälle werden Büroimmobilien wieder vermehrt in der Anlegergunst gegenüber alternativen Anlagen wie Staats- und Unternehmensanleihen stehen. Zudem werden zunehmender Refinanzierungsbedarf für restrukturierungsbedürftige Objekte und deren Wertverluste Investoren in absehbarer Zeit verstärkt dazu veranlassen, über Verkäufe zu realistischen Preisen nachzudenken.

Die Kapitalwerte für erstklassige Büroimmobilien hatten bis September 2023, seit ihrem Höhepunkt Anfang 2022, um 36 Prozent nach unten korrigiert, wobei hierfür vor allem die starke Renditedekompression verantwortlich war. Für 2024 erwarten wir aus

dem Abflachen des Renditeanstiegs und gleichzeitig weiter leicht steigenden Spitzenmieten mindestens eine Stabilisierung und eventuell wieder leicht steigende Kapitalwerte für Core-Produkte bis Jahresende.

ERHOLUNG DER BÜROFLÄCHENNACHFRAGE FRÜHESTENS AB MITTE 2024

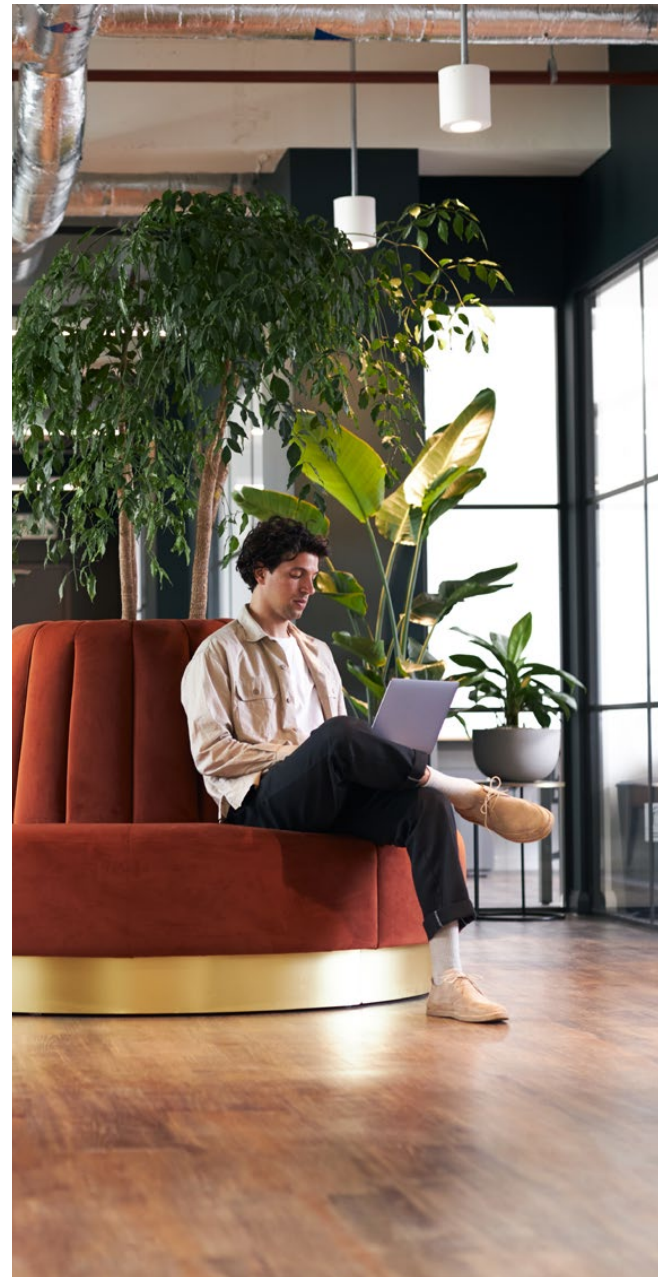
In der ersten Jahreshälfte des Jahres 2024 wird die konjunkturell bedingte Zurückhaltung weiterhin deutlich spürbar sein. Die im Jahresverlauf erwartete wirtschaftliche Erholung in Kombination mit weiterem Bürobeschäftigtenwachstum kann zum Ende des Jahres wieder eine anziehende Büroflächennachfrage erzeugen. Die in der zweiten Jahreshälfte 2023 leicht gestiegene Aktivität auf dem Büromarkt sowie die moderate Zunahme der Neugesuche im kleinen bis mittleren Flächensegment deutet auf eine weitere Belebung im Jahr 2024 hin. Die Betrachtung der Marktaktivität nach Größenklassen zeigt, dass der Umsatz im Segment über 5.000 m² im Vergleich zum langfristigen Mittelwert seit 2006 um 56 Prozent eingebrochen ist. Dagegen liegen die kleinen und mittleren Segmente bis Ende Q3/2023 lediglich 12 bzw. 13 Prozent unter ihren langfristigen Ergebnissen. Für 2024 ergeben sich bessere Aussichten: Die Talsohle scheint an vielen Standorten erreicht zu sein. Die kleinen und mittleren Segmente werden auch 2024 wieder für die solide Umsatzbasis sorgen. Da im Zuge wirtschaftlicher Erholung im Jahresverlauf Anmietentscheidungen von Großnutzern wahrscheinlicher werden, führen diese in unserem Basisszenario zu einem moderat steigenden Flächenumsatz des Gesamtmarkts.

TOPPRODUKTE ENTKOPPELN SICH ZUNEHMEND VOM MIETPREISNIVEAU

Die seit der Coronapandemie zu beobachtende Marktpolarisierung wird sich 2024 forsetzen. Zum einen ist die Nachfrage in gut angebundenen Zentrums-lagen weiterhin hoch, zum anderen sind die Produktqualität und der USP der Immobilie aber immer entscheidender für die Vermarktungschancen. Dadurch erzielen Topprodukte, die sich deutlich von funktionellen Neubauten abheben, auch in Stadtteil- bzw. Umlandlagen Mietpreise deutlich über dem üblichen Niveau der jeweiligen Mikrolage. Mit der größten Fertigstellungspipeline seit Beginn der Datenerfassung nach der Wiedervereinigung 1990 von rund 2,1 Mio. m² im Jahr 2024, aber einer Nachfrageaktivität die – trotz leichter Erholung – weiterhin unter dem langfristigen Niveau rangiert, wird der Leerstand gemäß unseres Prognosemodells bis Jahresende 2024 auf ca. 6,5 Prozent ansteigen. Neben den ohnehin bestehenden Obsoleszenzrisiken und der damit verbundenen Nichterfüllung von aktuellen Flächenanforderungen der Nutzer werden die vielen effizienten Neubauprodukte den Druck auf die Bestandsmieten erhöhen. Wir erwarten zwar weiter steigende Neubaumieten, jedoch wird die große Pipeline – mit Unterschieden nach Lage – den Wettbewerb innerhalb des Neubausegments erhöhen, wodurch die Wachstumsraten geringer ausfallen werden.

CHANCEN UND RISIKEN STEIGENDER ESG-ANFORDERUNGEN

Die steigenden Anforderungen an Büroimmobilien in Bezug auf die Erfüllung zahlreicher werdenden ESG-Kriterien rücken bei Bestandshaltern, Investoren und Mietern immer stärker in den Fokus. Aus unserer Analyse von rund 95 Mio. m² Bürofläche in den Top-7-Standorten geht hervor, dass bis zu 69 Prozent der Büroimmobilien von Veralterung bedroht sind (Stand: August 2023). Während Bestandshalter von Wert- und damit von Kapitalverlusten bedroht sind, eröffnen sich für Value-Add-Investoren und Projektentwickler Chancen für Brown-to-green-Strategien. Ein punktueller Angebotsmangel an hochwertigen Büroflächen kann neben Kernsanierungen auch Chancen für Neubauten schaffen.



Aus Nutzersicht gewinnen „Green Leases“ immer mehr an Bedeutung. Mieter werden dabei grundsätzlich 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.

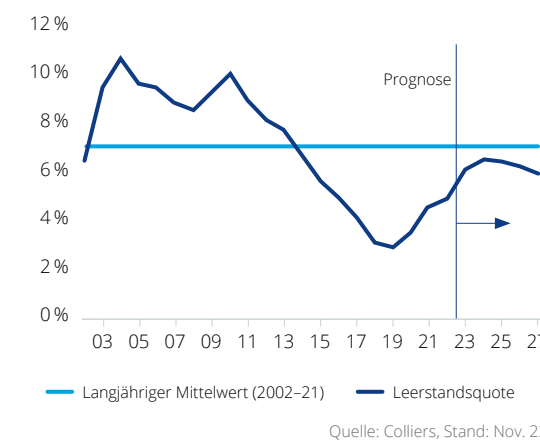
ÖFFENTLICHE HAND STÜTZT NACHFRAGE DURCH MODERNISIERUNGS- UND ERWEITERUNGSBEDARF

Angesichts der für 2024 zu erwartenden wirtschaftlichen Entwicklung gehen wir davon aus, dass das verarbeitende Gewerbe kurzfristig mehrheitlich nur wenige Flächenanmietungen vornehmen wird. Die öffentliche Verwaltung dagegen zeigt in den Top-7-Städten weiterhin einen hohen Modernisierungsbedarf an ihren Flächen. Dementsprechend wird sie durch ihre stetige,

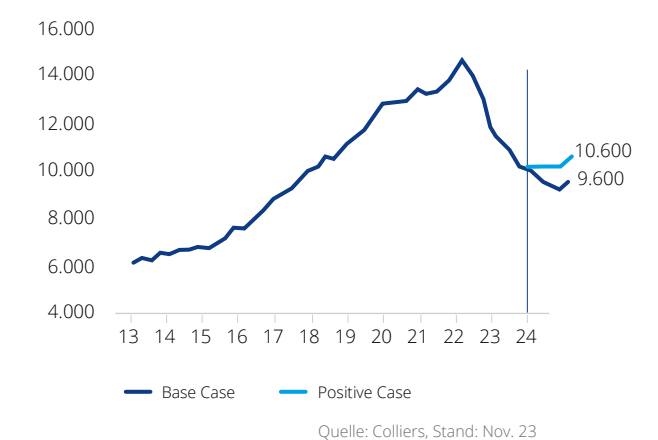
konjunkturunabhängige Nachfrage ein wichtiger Eckpfeiler des Bürovermietungsmarkts im Jahr 2024 sein.

Der Strukturwandel vom Produktions- zum Dienstleistungsstandort Deutschland sorgt weiterhin für steigende Beschäftigungszahlen im Dienstleistungssektor, wovon vor allem die IT-Branche profitiert und dadurch ebenfalls eine wesentliche Stütze des Marktes bleiben wird (Quelle: ifo Beschäftigungsbarometer, Stand: September 2023).

LEERSTANDSPROGNOSE TOP 7



KAPITALWERTENTWICKLUNG TOP 7 IN €/M²

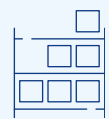


Für 2024 erwarten wir ...

- ... eine Nachfrageerholung durch zunehmende Aktivität der Großnutzer im Jahresverlauf
- ... einen steigenden Leerstand durch ein hohes Fertigstellungsvolumen bis Ende 2024 und eine weitere Zunahme von Untermietflächen
- ... erhöhten Handlungsdruck bei Bestandsgebäuden durch ESG-Regulierungen und Nutzeranforderungen
- ... eine weitere Entkopplung von Premiumprodukten vom Marktmietniveau sowohl in zentralen als auch in Randlagen
- ... ein Anziehen der Transaktionstätigkeit in der zweiten Jahreshälfte

INDUSTRIE & LOGISTIK

Weiter im Aufwärtstrend



8 %

Prognose Mietwachstum
Logistik Durchschnitt
TOP 8 2024

Quelle: Colliers, Stand: Nov. 23



10 %

Prognose Flächenumsatz
TOP 8 2024

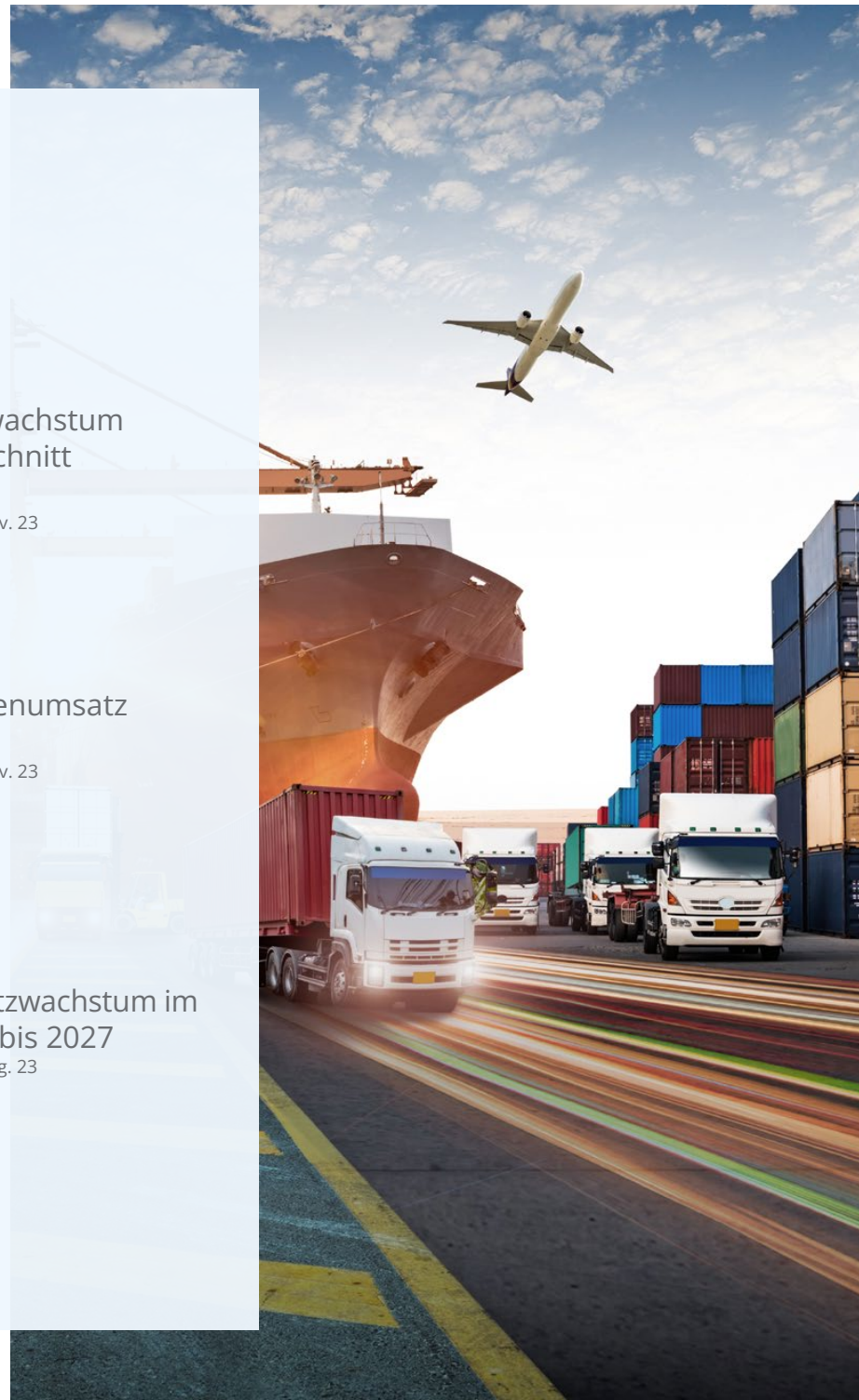
Quelle: Colliers, Stand: Nov. 23



17 %

jährliches Umsatzwachstum im
E-Food-Bereich bis 2027

Quelle: Statista, Stand: Aug. 23



„Flächenmangel und niedrige Leerstandsquoten werden die Mietpreisentwicklung weiterhin positiv prägen und Logistikimmobilien attraktiv für Investoren machen.“

ATTRAKTIVES MIETWACHSTUM UND INFLATIONSSCHUTZ

Industrie- und Logistikimmobilien sind dank des E-Commerce-Booms in den vergangenen Jahren stark in der Gunst der Investoren gestiegen. Die zunehmende Durchsetzung von 100 Prozent indexierten Mietverträgen und ein in vielen Bereichen zweifelhaftes Mietwachstum untermauern im Hochinflationsumfeld die Attraktivität der Immobilienklasse. Aufgrund niedriger Leerstandsquoten und einer rückläufigen Anzahl von Neubauprojekten wird der Druck auf die Bestandsmieten auch 2024 weiter steigen. Darüber hinaus sorgen hohe Grundstückskosten sowie steigende Anforderungen an die Immobilie im Hinblick auf ESG-Kriterien, gepaart mit hohen Zinsen, dafür, dass Projektentwickler höhere Mietexpectations haben.

E-COMMERCE-MARKT WEITERHIN ANGESCHLAGEN

Für 2024 erwarten wir, dass der positive E-Commerce-Trend bestehen bleibt, das Umsatzwachstum aufgrund der vorerst bleibenden wirtschaftlichen Unsicherheiten jedoch deutlich langsamer voranschreiten wird als in den letzten Jahren. So hat sich das Konsumverhalten 2023 weniger positiv entwickelt als erwartet. Während der Umsatz im Onlinehandel laut HDE 2022 um 2,5 Prozent gesunken ist, wird für 2023 insgesamt jedoch ein Wachstum von rund 5,8 Prozent erwartet. Einen starken Aufschwung erfahren temperaturgeführte Immobilien, in denen Waren in einem bestimmten Temperaturbereich gelagert und die vor allem von Lebensmittelunternehmen genutzt

werden. Für Deutschland wird von 2024 bis 2027 ein jährliches Nachfragewachstum von 5 Prozent auf diesem Markt erwartet. Daraus ergibt sich eine zusätzliche Nachfrage nach über 300.000 m² temperaturgeführter Logistikfläche p. a., insbesondere an zentralen Standorten.

INDUSTRIEUNTERNEHMEN BESONDERS VON HOHEN ENERGIEKOSTEN BETROFFEN

Wir beobachten vermehrt, dass sich Industrieunternehmen schwertun, ihre Flächenbedarfe einzuschätzen. Dies liegt vor allem an den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, gepaart mit einem veränderten Verhalten der Konsumenten sowie gesunkenen Exportzahlen. Ähnlich verhält es sich mit den Kontraktlogistikern, die von der Industrie abhängig sind. Für 2024 ist mit einer Stabilisierung der Finanzierungskonditionen und einem Rückgang der Inflation zu rechnen. Sobald die Inflation zurückgeht und das Konsumverhalten wieder steigt, werden Unternehmen ihre Expansionspläne wieder aufgreifen und vermehrt größere Flächen nachfragen. Dadurch wird es zu einer Art Aufholeffekt kommen, der aufgrund zurückgestellter Neubauprojekte zu einem Flächenengpass führen wird. Ansiedlungen von Unternehmen in Zukunftsindustrien, wie z.B. wie die Produktion von Halbleitern, können zudem lokal positive Impulse bieten. So hat der weltgrößte Chiphersteller TSMC bereits in den Standort Dresden investiert und wird dort ein Werk errichten. Indikatoren für eine zunehmende Dynamik bei der Verlagerung von Standorten in benachbarte Länder (Friend-/Near-Shoring) sind bislang kaum zu beobachten.

MIETEN STEHEN AUCH KÜNFTIG
UNTER AUFWÄRTSDRUCK

Die Neubautätigkeit hat vor zwei Jahren ihren Höhepunkt erreicht, sodass wir einem Flächen- und Grundstücksmangel entgegensehen. Aufgrund der damit einhergehenden Angebotsknappheit prognostizieren wir, dass sich die Flächenumsätze 2024 wieder auf das Vorpandemie-Niveau einpendeln werden. Anmietungen aus der Energiebranche und dem Bereich der Batterieherstellung bzw. -lagerung deuten darauf hin, dass eine Verschiebung der Nachfrage von Handelsunternehmen, die von nachlassender Dynamik im E-Commerce geprägt ist, hin zu Produktionsunternehmen für das kommende Jahr relevant für den Vermietungsmarkt sein wird. Bereits 2023 war zu sehen, dass der Anteil der Handelsunternehmen am Flächenumsatz auf 26 Prozent gesunken ist, während der Anteil des produzierenden Gewerbes bei 30 Prozent lag. Damit werden auch weitere strukturelle Veränderungen einhergehen, da die Anforderungen an die Immobilien eng an die flächenumsatzstärksten Nutzergruppen gekoppelt sind. Eine Zunahme der Vermietungsaktivität seitens Großindustrieunternehmen wird dazu führen, dass vermehrt qualitative hochwertige Industrieflächen nachgefragt werden. Darüber hinaus sind ESG-Anforderungen mittlerweile fester Bestandteil der Planung für Projektentwickler und der Ankaufsprofile bei Investoren. Dies wird durch höhere Baukosten den Druck auf die Mieten weiter erhöhen. Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Nachfrage über alle Nachfragegruppen hinweg künftig ausgewogener und nicht mehr primär von Handelsunternehmen geprägt sein wird.

INVESTMENTMARKT BLEIBT VORERST
UNTERDURCHSCHNITTlich

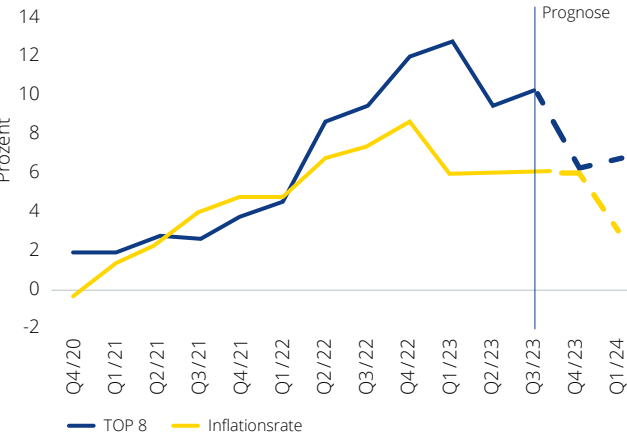
Für Investoren sind positive Mietwachstumsraten ein wesentlicher Hebel in Zeiten steigender bzw. stagnierender Anfangsrenditen, um die Rentabilität eines Investments sicherzustellen. Mit Blick auf die abnehmende Neubau-Pipeline erwarten wir weiter steigende Mieten, die in Verbindung mit vollindexierten Mietverträgen Investoren einen idealen Inflationsschutz bieten. Für 2024 erwarten wir, dass

wieder vermehrt Produkte auf den Markt kommen und mehr Transaktionen stattfinden werden. Erste Anzeichen dafür gab es bereits 2023. Im Sommer war eine deutliche Belebung des Marktes spürbar, die sich 2024 fortsetzen wird. Wir haben mehrere großvolumige Portfolioankäufe gesehen, die das Transaktionsvolumen für Industrie- und Logistikimmobilien beflügelten. Dies indiziert, dass Investoren die Gunst der Stunde nutzen, um Seed- bzw. Startportfolios zu angepassten Preisen anzukaufen.

SCHNELLE PREISKORREKTUREN WEISEN AUF
HOHE ELASTIZITÄT DES MARKTES HIN

Ab 2024 wird der Hauptfaktor für den steigenden Nachfragedruck auf dem Vermietungsmarkt vor allem die rückläufige Neubau-Pipeline sein. Aktuell gehen wir für 2024 von einem Rückgang auf rund 3,5 Mio. m² aus (vgl. 2021: rund 5,5 Mio. m²). Parallel steigt durch Trends wie E-Food die Nachfrage nach Logistikimmobilien in zentralen Lagen, was zu einer Angebotslücke führt, die nicht geschlossen werden kann. Nicht nur der Vermietungs-, sondern auch der Investmentmarkt werden weiterhin dynamisch bleiben. Dies haben bereits die Preisanpassungen im Verlauf von 2023 im Logistikbereich gezeigt, die sehr schnell vonstattengingen. Dies hatte zur Folge, dass Verkäufer schneller mit den neuen Preisstrukturen mitgegangen sind und so flexibler auf die neuen Marktbedingungen reagiert haben.

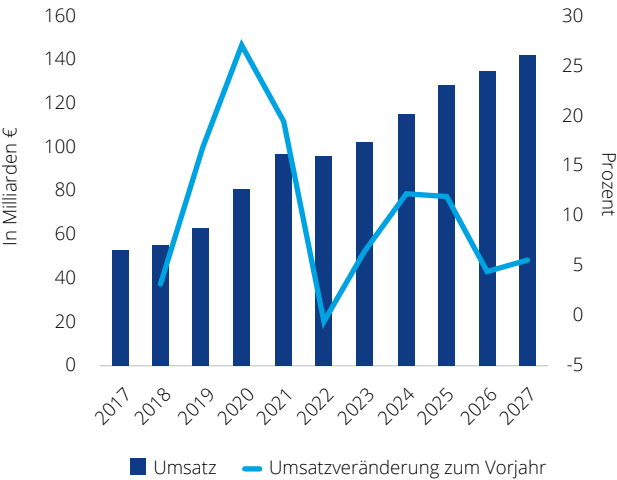
ENTWICKLUNG DES SPITZENMIETPREISWACHSTUMS
TOP 8 – ROLLIERENDE WERTE



Quelle: Colliers, Stand: Okt. 23



ENTWICKLUNG DES E-COMMERCE-UMSATZES
IN DEUTSCHLAND



Quelle: Statista, Stand: Aug. 23

Für 2024 erwarten wir, dass ...

- ... sich der Flächenumsatz auf dem Niveau von 2019/2020 einpendeln wird
- ... niedrige Leerstandsquoten und eine rückläufige Anzahl von Neubauprojekten den Aufwärtsdruck auf die Bestandsmieten weiter erhöhen werden
- ... der Industrie- und Logistikinvestmentmarkt durch stabile Renditen und ein attraktives Mietwachstum weiter an Fahrt gewinnt
- ... ESG-Anforderungen nicht nur bei Investoren, sondern auch bei den Nutzern immer mehr in den Fokus rücken werden

EINZELHANDEL

Konsumkraft kehrt allmählich zurück



91 %

der Einzelhändler sehen in der Miethöhe die größte Herausforderung der nächsten Jahre

Quelle: Mieterbefragung GRR, Stand: Sept. 23



93 %

messen Energieeffizienzmaßnahmen eine hohe Bedeutung bei der Erreichung von Nachhaltigkeitszielen bei

Quelle: Händlerbefragung EHI Retail Institute, Stand: Aug. 23



20 %

höherer Konsum als vor Corona-Ausbruch in Wohngebieten, wo zuvor wenig Homeoffice stattfand

Quelle: ifo Institut, Stand: Okt. 22



5,5 %

Bruttospitzenrendite für Nahversorgerimmobilien 2024 weiter unter Aufwärtsdruck

Quelle: Colliers, Stand: Nov. 23



In der Zukunftsfähigkeit der Immobilie liegt ein wesentlicher Kostentreiber für den stationären Einzelhandel, aber auch der Schlüssel zu nachhaltiger Umsatzgenerierung.“

MEHR IMPULSE VON KONSUMSEITE FÜR 2024 ERWARTET

Mit einer Eintrübung der Konjunkturaussichten für 2024 hat auch der über Monate anhaltende Anstieg des HDE-Konsumbarometers als ein wesentlicher Gradmesser für die Verbraucherstimmung einen erneuten Dämpfer erfahren, ohne zuvor das Vor-Corona-Niveau wiedererlangt zu haben. Wie stark sich die geschrumpften privaten Konsumausgaben im nächsten Jahr erholen werden, hängt vor allem vom weiteren Verlauf der Teuerungsrate insbesondere für Nahrungsmittel und Energie, der Entwicklung am Arbeitsmarkt sowie der Lohnentwicklung ab.

NAHVERSORGUNG BLEIBT STATIONÄR UND RÜCKT RÄUMLICH NÄHER AN DEN KUNDEN

Die hohe Preissensibilität der Konsumenten bleibt einer der vorherrschenden Verbrauchertrends 2024, auf den der Handel reagiert. Zudem steht der Handel insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs vor der Herausforderung, dem zunehmenden Kundenwunsch nach räumlicher und zeitlicher Flexibilisierung des Einkaufs zu entsprechen. E-Food ist nach einer merklichen Delle 2022 zwar weiterhin auf Wachstumskurs, bleibt aber mit einem Umsatzanteil von rund 3 Prozent vergleichsweise unbedeutend gegenüber einem Anteil von rund 20 Prozent im Non-Food-Bereich. Dauerhaft haben vor allem Lieferdienste Vorteile, hinter denen ein Handelsriese mit seiner Einkaufsmacht und seinem Kundenstamm steht. Kundenbindung ist als Expansionsmotivation relevanter als

Rentabilität. Die Konsolidierung bei Schnelllieferdiensten im Lebensmittelbereich wird auch 2024 anhalten.

Gleichzeitig wird der stationäre Handel durch den Homeoffice getriebenen Trend zu wohn- und arbeitsortnaher Versorgung darin gestärkt, sein engmaschiges Standortnetz auszubauen. Lebensmittler zählen laut Händlerbefragung des EHI erneut zu den expansivsten Branchen. Dabei spielen Neuansiedlungen von Läden in mischgenutzten Quartieren ebenso eine Rolle wie die Ausweitung von Ladeneinheiten in etablierten innerstädtischen Geschäftslagen. Einen zunehmenden Teil von repositionierten Flächen übernehmen auch Non-Food-Discounter, die von gesunkenen Spitzenmieten und erhöhter Flächenverfügbarkeit in diesen Lagen profitieren. Der niederländische Filialist Action eröffnete kürzlich seine 500. Filiale in Deutschland und hat neben neuen Anbietern wie Rusta (Schweden) oder Pepco (Polen) für 2024 einen weiteren dynamischen Expansionskurs angekündigt.

PLACEMAKING ALS CHANCE FÜR DIE INNENSTÄDTE

Diese neuen Frequenzbringer werden wegen der dauerhaften Relevanz von Homeoffice und Onlinehandel allerdings nicht den unterwöchigen Konsum in der Innenstadt auf das Vorkrisenniveau zurückbringen. Zudem sorgen Insolvenzen, Nachfolgeprobleme und Personalmangel für Geschäftsaufgaben. Zur Disposition stehen allein 37 Galeria-Warenhäuser der letzten Schließungswelle sowie zahlreiche inhabergeführte Fachgeschäfte und Kaufhäuser. Daher werden Einzelhandelsflächen zunehmend vom Markt

genommen und zentralen öffentlichen Einrichtungen, der Kultur, dem Gesundheitssektor oder dem Wohnen zugeführt. Auch Büros und Co-Working-Flächen, für die eine zentrale Lage unter New-Work-Gesichtspunkten eine Neubewertung erfährt, werden als Folgenutzung an Relevanz gewinnen. Das zeigt beispielsweise die Repositionierung des Frankfurter Geschäftshauses Zeil 121 („ONE TWO ONE“) durch den Projektentwickler Hines. Wie beim ehemaligen Hanauer Kaufhof-Warenhaus tritt zunehmend die öffentliche Hand als Investor auf, um auf die zukunftsgerichtete Entwicklung der Citylagen Einfluss zu nehmen. Dabei stärken Fördermittel des Bundes (u. a. Innenstadtprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“) oder zahlreiche Landesprogramme den Immobiliensektor sowohl direkt als auch indirekt über Beratungsleistungen zur Erstellung zukunfts-fähiger Nutzungskonzepte und städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen ganzer Innenstädte.

INVESTITIONSBEDARF STEIGT, DIGITALISIERUNG UND KI ALS LÖSUNGSANSATZ

Aufgrund dieser umwälzenden Repositionierungen sehen sich nicht nur der Handel, sondern vor allem Immobilienbesitzer vor einem großen Investitionsbedarf. Wurde dieser in den zurückliegenden Jahren aufgrund der Ausbreitung des E-Commerce v. a. durch die Umsetzung von Omnichannel-Strategien oder die Neugestaltung von Ladenflächen hervorgerufen, geht es in den nächsten Jahren insbesondere um die Attraktivierung ganzer Einzelhandelsdestinationen, die zusammen mit komplementären Nutzungen gedacht werden müssen. Zudem verursachen die fortschreitende Digitalisierung inklusive der Nutzung von KI der Branche steigende Investitionskosten – diese liefern zugleich aber auch Lösungsansätze, um notwendige Effizienzsteigerungen in der Kundenansprache und -beratung, der Waren- und Beschaffungswirtschaft (z. B. automatisierte Lagerhaltung und Bestellsysteme) sowie im Verkauf zu ermöglichen. Die Umsetzung von Smart Shops, die zum Teil ohne Personal betrieben werden, werden im Lebensmittelbereich schon jetzt erprobt. Selbst relevante Nachhaltigkeitsthemen sind an die fortschreitende Digitalisierung geknüpft. Angesichts vo-



Quelle: Hines Immobilien GmbH / holger meyer architektur

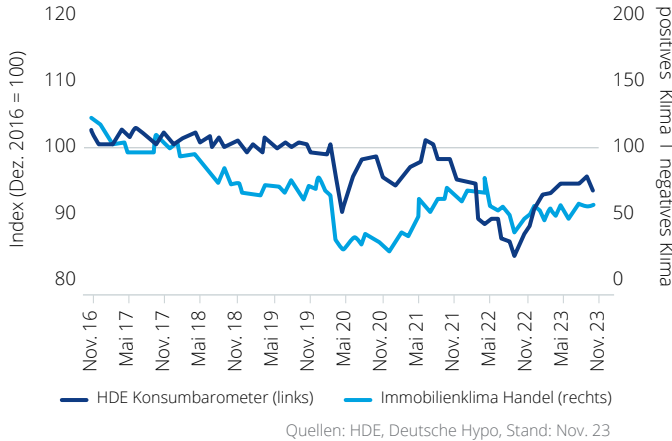
latiler Energiepreise und des hohen Energieeinsatzes im stationären Handel allein für Kühlung und aufwendige Beleuchtungskonzepte genießen Energieeffizienzmaßnahmen die höchste Priorität unter allen Nachhaltigkeitsaspekten. Den durch Regulatorik an Bedeutung gewinnenden Anforderungen, wie umweltgerechtes Bauen oder die Errichtung von Ladesäulen und Fotovoltaikanlagen, wird laut EHI-Händlerbefragung eine nicht annähernd so hohe Bedeutung beigemessen.

EINZELHANDELSINVESTMENTS BLEIBEN VORSICHTIG UND SELEKTIV

Angesichts der identifizierten Restrukturierungsbedarfe von Einzelhandelsimmobilien wird das Interesse auf Investorensseite 2024 vorsichtig und selektiv bleiben. Darauf deutet der Handelsimmobilienklima-

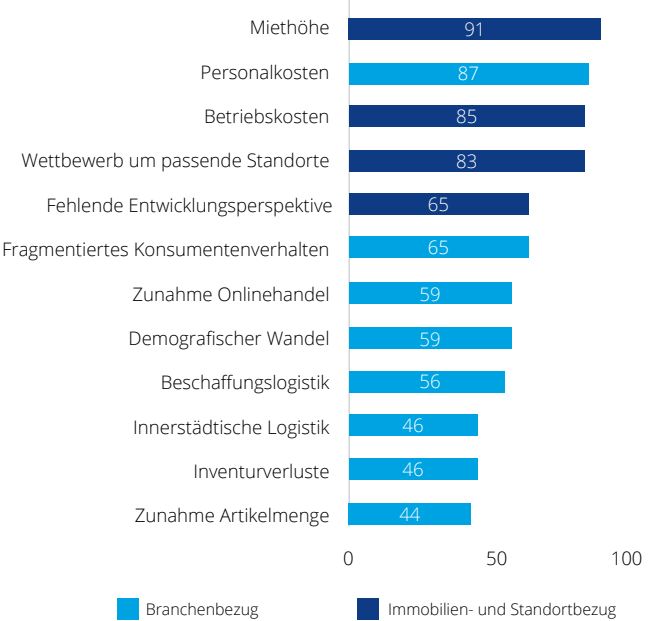
Index (Deutsche Hypo) hin, der sich im Jahresverlauf 2023 volatil im deutlich negativen Bereich bewegte. Das kleinvolumige Fachmarktsegment mit Nahversorgern, sowie Non-Food-Discounter als Mieter stehen bis auf Weiteres für planbaren Investitionsbedarf bei krisen- und onlineresilientem Umsatz und passen so in die derzeitige Investitionsstrategie vieler Anleger. Meist langfristig abgeschlossene und indexierte Mietverträge von Mietern mit guter bis sehr guter Bonität stellen planbare Cashflows für Core-Investoren dar. Auch wenn wesentlich weniger Kapital als noch vor 48 Monaten platziert wird, gibt es immer noch gefundene Investmentmanager mit Core-Profil, die Nahversorger weiter kaufen, und dazu noch Value-Add-Investoren, die sich auf die Restrukturierung von Objekten mit kurzer Restlaufzeit an guten Standorten fokussieren. Unter Berücksichtigung der weiter hohen Zins- und Finanzierungskosten werden die hohen Preise der Vergangenheit aber nicht mehr bezahlt. Innerstädtische Geschäftshäuser und Shoppingcenter in Hochfrequenzlagen bieten vor allem Value-Add-Investoren zum aktuellen Zeitpunkt gute Einstiegsmöglichkeiten für Repositionierungen. Der Charakter einer reinen Einzelhandelsimmobilie wird dabei aufgebrochen und durch Mischnutzung ersetzt. Deutliche Preisnachlässe auf Verkäuferseite sind auch hier die Voraussetzung für ein Anspringen des Marktes. Wenig zukunftsfähige Lagen und Center bleiben bis auf Weiteres nicht handelbar.

KONSUMENTEN- UND IMMOBILIENKLIMA IM HANDEL



Quellen: HDE, Deutsche Hypo, Stand: Nov. 23

DIE GRÖSSTEN HERAUSFORDERUNGEN FÜR HÄNDLER IN DEN NÄCHSTEN JAHREN (Anzahl Nennungen in %)



Quelle: Händlerbefragung Nahversorger GRR, Stand: Sept. 23

Für 2024 erwarten wir ...

- ... einen Bedeutungsgewinn von Handelslagen im wohnortnahen Bereich sowie die Belebung von Innenstadtlagen durch neue Mixed-Use- und Storekonzepte mit Lebensmittelankern und Non-Food-Discountern
- ... eine weitestgehende Bodenbildung bei Mieten in 1-a-Lagen, u. a. wegen fortschreitender Reduktion von Einzelhandelsflächen
- ... Renditesteigerungen über alle Betriebstypen hinweg angesichts des weiter hohen Zins- und Finanzierungsniveaus

WOHNEN

Nach Preiskorrektur Basis für eine Markterholung



195.100 (-28 % z. Vj.)

Wohnungsbaugenehmigungen
bis Q3/2023

Quelle: Destatis, Stand: Nov. 23



210.000 (-14 % z. Vj.)

Wohnbaufertigstellungen 2024

Quelle: ifo Institut, Stand: Juni 23



+3 – 4 %

Neuvermietungsmieten
Top-7-Städte 2024

Quelle: RIWIS, Stand: Nov. 23



+0,7 % (+42.000)

Haushaltsprognose
Top7-Städte 2024

Quelle: RIWIS, Stand: Nov. 23



Eine anhaltend steigende Nachfrage nach Wohnraum verbunden mit einem massiven Rückgang des Wohnungsneubaus führt dazu, dass der Wohnungsmarkt in 2024 so angespannt sein wird wie seit Jahrzehnten nicht. Der politische Stimulus dürfte zudem erst mittelfristig Wirkung zeigen.“

LANGFRISTIGE TREIBER FÜR DIE WOHNUNGSMÄRKTE BLEIBEN BESTEHEN

Aufgrund der zuletzt wieder erheblich gestiegenen Zahl von Asylanträgen und multipler globaler Konflikte rechnen wir für 2024 und darüber hinaus mit einer erhöhten Zuwanderung nach Deutschland. Dies wird zu einer zusätzlich steigenden Nachfrage nach Wohnraum und erhöhtem Druck auf den Wohnungsmarkt und die Mieten führen.

ANGEBOTSKNAPPHEIT WIRD SICH DURCH DEN EINBRUCH IM WOHNUNGSBAU VERSCHÄRFEN

Die in den ersten neun Monaten des Jahres 2023 um fast 28 Prozent eingebrochenen Genehmigungszahlen deuten gemeinsam mit den Frühindikatoren wie bspw. den Stornierungen im Wohnungsbau den Einbruch im Neubau an, der 2024 in den Fertigstellungszahlen zu sehen sein wird. So erreichten die Stornierungen im Wohnungsbau mit 22,2 Prozent den höchsten Wert seit der Erhebung im Jahr 1991. Die Krise im deutschen Wohnungsbau wird sich 2024 daher weiter verschärfen.

Laut einer aktuellen Studie des ZIA fehlen in Deutschland bis 2025 rund 750.000 Wohnungen. Damit herrscht in Deutschland die größte Wohnungsknappheit seit Jahrzehnten. Das Ziel der Bundesregierung, jährlich mindestens 400.000 neue Wohnungen zu bauen, davon 100.000 Sozialwohnungen, rückt im Jahr 2024 in noch weitere Ferne. Deutschland zählt laut ifo Institut zu den Ländern mit den stärksten Rückgängen im Wohnungsneubau in Europa.

Auch wenn für den Jahresverlauf 2024 ein sinkendes Zinsniveau realistisch erscheint und von der Finanzierungsseite eine leichte Entspannung zu erwarten ist, wird dies den Neubau 2024 und darüber hinaus nicht ankurbeln können. Die Gesamtherstellungskosten sind im Vergleich zu den realisierbaren Mieten deutlich zu hoch und somit bleiben Neubauprojekte in vielen Fällen wirtschaftlich nicht darstellbar.

POLITISCHE ZIELE MIT FOKUS AUF 2024 WERDEN KEINEN KURZFRISTIGEN EFFEKT HABEN

Mit dem 14-Punkte-Plan für mehr Wohnungsbau will die Bundesregierung den lahmenden Wohnungsbau ankurbeln. Insgesamt 45 Mrd. Euro sollen im Zuge dessen bis 2027 von Bund und Ländern für die Wohnungsbranche bereitgestellt werden. Im Fokus stehen die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum, Eigenheimförderung, Steuer- und Abschreibungsvorteile, Senkung von Öko- und Baustandards und eine Fokussierung auf seriellles Bauen.

Diese politischen Bestrebungen bewerten wir insgesamt positiv und verdeutlichen den politischen Willen das Thema anzugehen. Es erscheint jedoch nicht sehr realistisch, dass sich bereits im Jahr 2024 kurzfristige Entlastungseffekte zeigen. Vielmehr wird 2024 durch zusätzliche Unsicherheiten geprägt sein, die sich aus dem 14-Punkte-Plan der Bundesregierung sowie den Unklarheiten aus dem Gebäudeenergiegesetz, der CO₂-Steuer, der Grundsteuerreform oder der Mietpiegelreform ergeben. Deutlich prominenter dürfte zudem das Thema von Insolvenzen bei Bauträgern, Projektentwicklern und Neubauprojekten werden,

nachdem die Stornierungsquoten im Wohnungsbau erheblich gestiegen sind.

AUFWÄRTSDRUCK AUF DIE MIETEN WIRD SICH NOCHMALS ERHÖHEN

Für viele Mieter hat sich die Nebenkostenbelastung aufgrund noch immer hoher Energiekosten nicht entspannt und bei der Suche nach einer Mietwohnung sogar weiter verschärft. Insbesondere bei energieeffizienten Bestandswohnungen sowie Neubauwohnungen sind eine deutliche Nachfragesteigerung und Mietdynamik zu erwarten. Wir gehen für 2024 von Mietsteigerungsraten in den Top-7-Städten von 3 bis 4 Prozent aus. Solange der Neubau nicht massiv ausgeweitet wird, ist von deutlich steigenden Mieten über 2024 hinaus auszugehen, auch, da es in den Ballungszentren nahezu keinen Leerstand gibt.

Im Bereich der Bestandsmieten ist 2024 zusätzliche Dynamik zu erwarten, insbesondere bei Umsetzung von Indexierungen, die aufgrund der erhöhten Inflation weiterhin deutlich auf die zu zahlenden Mieten wirken werden. Auch die Tatsache, dass ab Jahresbeginn 2024 für Kommunen mit über 100.000 Einwohnern die Pflicht zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel besteht, sollte Steigerungspotenzial auf Bestandsmieten 2024 und darüber hinaus zur Folge haben. Jedoch sind die Mieten insgesamt in Relation zum Haushaltseinkommen bezahlbar. Die Mietbelastungsquote von durchschnittlich rund 30 Prozent am Haushaltseinkommen in den Top-7-Städten zeigt, dass hier noch Puffer für weitere Mietsteigerungen vorhanden ist.

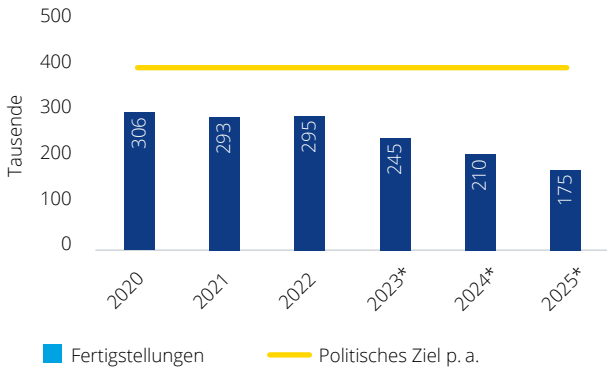
INVESTMENTMARKT AM ENDE DER PREISKORREKTUR – BASIS FÜR MARKTERHOLUNG

Die Entwicklung der Mieten und die Aussicht auf weiteres Mietwachstum sprechen gegen ein weiteres Absinken der Kaufpreise und machen Wohninvestments aufgrund des korrigierten Preisniveaus und der höheren Renditen für langfristig und sicherheitsorientierte Investoren wieder deutlich attraktiver. Granulare und stabile Cashflows mit einer geringen Konjunkturabhängigkeit insbesondere in Phasen

einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung bleiben nachgefragt und ein wichtiger Portfoliobaustein in Multi-Asset-Portfolios. Dies wird durch wieder verstärkte Nennung konkreter Allokationsziele im Milliardenbereich untermauert. Für 2024 erwarten wir ein stabiles Preisniveau, da sich Verkäufer und Käufer bei Bestandsobjekten in ihren Preisvorstellungen angenähert haben. Im Segment Forward Deals und Projekte erwarten wir weiterhin Verhaltenheit, da sich diese im zu erwarteten Zins- und Finanzierungsumfeld nicht rentierlich realisieren lassen. Daher wird der Fokus 2024 auf Bestandsobjekten liegen und eine höhere Marktaktivität scheint hier aufgrund der allgemein hohen Nachfrage nach Beds & Sheds, insbesondere aus dem Private-Equity-Umfeld und durch eigenkapitalstarke Käufer realistisch. Durch die vorhandenen Verkaufsbestrebungen im Zuge von Portfoliobereinigungen, Schuldenabbau und Refinanzierungsbestrebungen großer Bestandshalter ist angebotsseitig in ausreichendem Maße Produkt vorhanden. Insgesamt ist das Interesse nach Wohninvestitionen auf Investorenmiete höher als im Vorjahr und insbesondere für institutionelle Investoren ist das Wohnsegment aufgrund des korrigierten Preisniveaus attraktiver als zuletzt. Das Gesamtjahresergebnis 2024 wird jedoch wesentlich davon abhängen, wie sich die Verkaufs- und Portfoliobereinigungsprozesse von großen Bestandshaltern entwickeln. Bei einer Entlastung auf der Zins- und Finanzierungsseite erwarten wir daher wieder eine höhere Marktaktivität im Jahr 2024.

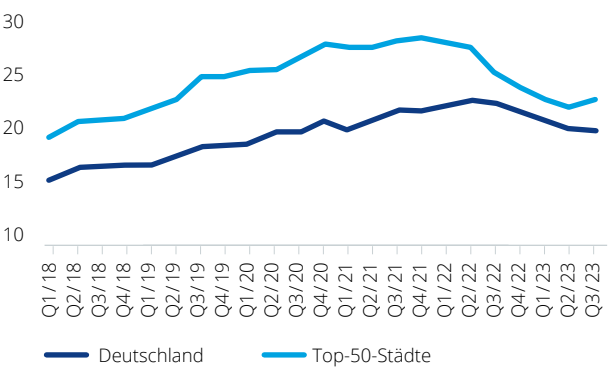


WOHNUNGSBAU



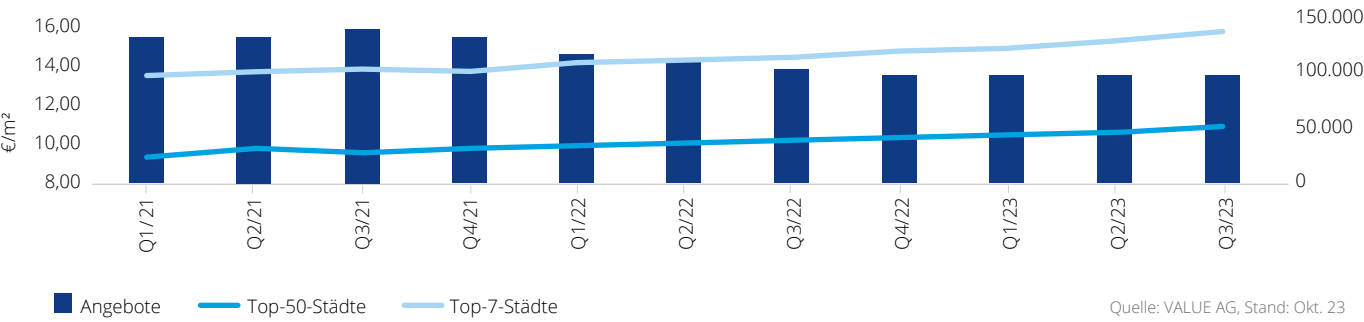
Quellen: Destatis, *Prognosewerte ifo Institut und GDW, Stand: Okt. 23

KAUFPREISFAKTOREN MFH (Angebotsbasiert)



Quelle: VALUE AG, Stand: Okt. 23

MIETEN UND ANGEBOTE (Ø Wiedervermietungs-mieten Bestandswohnungen)



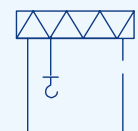
Quelle: VALUE AG, Stand: Okt. 23

Für 2024 erwarten wir ...

- ... einen deutlichen, über 2024 hinausreichenden Einbruch des Wohnungsneubaus
- ... dynamisches Mietwachstum infolge des weiter verknüpften Wohnraumangebots
- ... anhaltende Unsicherheiten infolge regulatorischer Eingriffe
- ... eine Erholung der Investorennachfrage und höhere Investmentmarktaktivität aufgrund des korrigierten Preisniveaus

LIFE SCIENCE & TECH

In Forschung investieren



70 %
der Neubauprojekte von
2023 – 2026 werden von privaten
Investoren entwickelt
Quelle: Colliers, Stand: Okt. 23



**Berlin, Baden-
Württemberg,
und NRW**
als deutschlandweite
Spitzenreiter in Bezug
auf Bauaktivität
Quelle: Colliers, Stand: Okt. 23



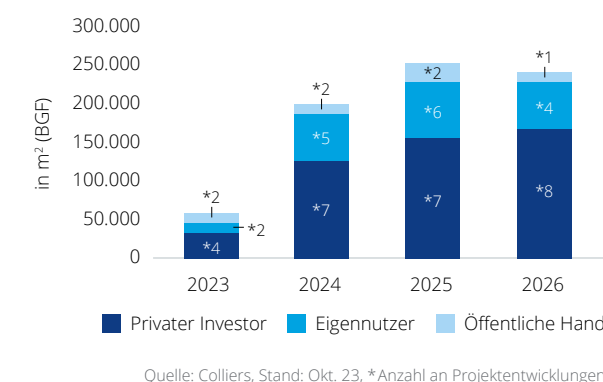
„Das starke Wachstum zukunftsorientierter Industrien übersetzt sich in eine hohe Flächennachfrage und entsprechend auch in ein rapide gestiegenes Projektentwicklungsvolumen. Erstmals rücken hier private Investoren in den Vordergrund anstelle der öffentlichen Hand.“

AUFSCHWUNG VON PROJEKTENTWICKLUNGEN FOLGT AUF HOHE NACHFRAGE NACH LABORFLÄCHEN

Life Science ist international bereits seit einigen Jahren ein etablierter Immobilientyp. Nicht zuletzt durch die Corona Pandemie hat er auch in Deutschland spürbar an Bedeutung gewonnen. Entsprechend beobachten wir für das kommende Jahr einen deutlichen Anstieg von Projektfertigstellungen. Maßgebliche Treiber dafür sind mit einem Anteil von rund 70 Prozent vor allem private Investoren, mit deutlichem Abstand gefolgt von Eigennutzern und der öffentlichen Hand. Anders als in der Vergangenheit treten damit öffentlich geförderte Projekte in den Hintergrund und es werden zunehmend Laborflächen verfügbar, die mit dem Mietpreisniveau des freien Marktes konkurrieren. Der Großteil der Projektentwicklungen wird in Berlin, Baden-Württemberg und NRW realisiert, Hotspot-Regionen stellen neben Berlin auch die Städte Freiburg, Aachen und die Region Köln-Düsseldorf dar.

Auffällig ist, dass die abgeschlossenen Mietverträge und Angebotsmieten bei Projektentwicklungen teilweise deutlich über den ausgewiesenen Mieten der jeweiligen Büromärkte liegen. Die Spanne kann hierbei einen Aufschlag von 20 bis 100 Prozent umfassen. Der Hebel für das Mietpreisniveau ist dabei die individuelle Ausstattung der jeweiligen Laborflächen. Welche Nutzerbranche letztlich solche als „Life Science“ gebrandeten Objekte bezieht und in welchem Ausmaß tatsächlich Laborflächen verbaut werden, ist häufig auch nach Baubeginn noch unklar. Parallel dazu stellen wir auch bei der Renditeerwartung Abweichungen von +20 bis 50 Basispunkten zu vergleichbaren Bürotransaktionen fest. Aufgrund des vorerst noch höheren Risikopotenzials gehen wir in näherer Zukunft noch von einer höheren Rendite dieses in Deutschland noch jungen Immobilientyps aus.

PIPELINE PROJEKTENTWICKLUNGEN DEUTSCHLAND

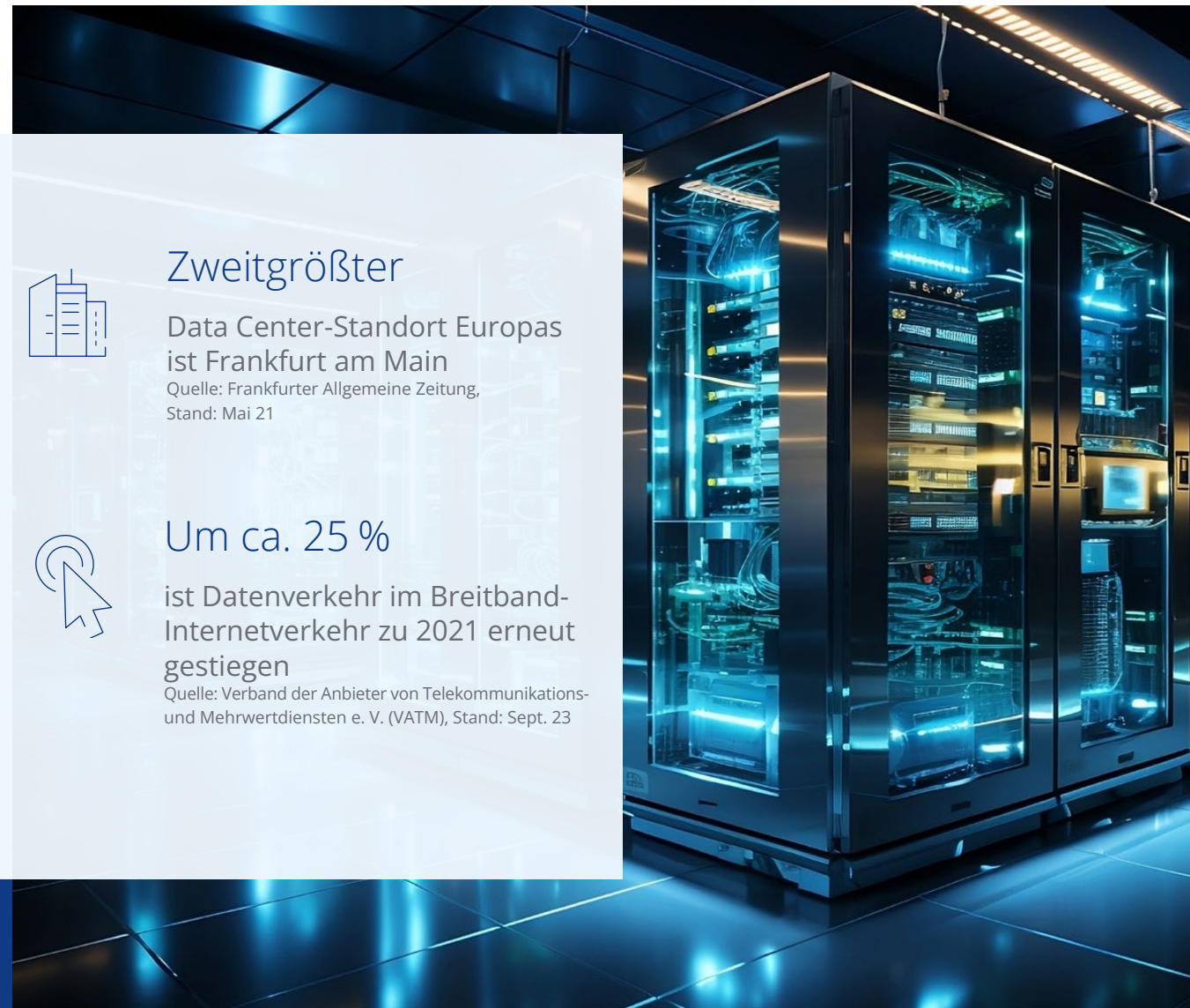


Für 2024 erwarten wir ...

- ... einen starken Anstieg der Projektfertigstellungen
- ... zunehmende Präsenz privater Investoren
- ... zahlreiche neue Projektentwicklungen, die in den Baustart gehen

DATA- CENTER

Rechenzentren als „kritische Infrastruktur“ digitaler Transformation



Zweitgrößter

Data Center-Standort Europas ist Frankfurt am Main

Quelle: Frankfurter Allgemeine Zeitung, Stand: Mai 21



Um ca. 25 %

ist Datenverkehr im Breitband-Internetverkehr zu 2021 erneut gestiegen

Quelle: Verband der Anbieter von Telekommunikations- und Mehrwertdiensten e. V. (VATM), Stand: Sept. 23

Für 2024 erwarten wir ...

- ... eine Zunahme intelligenter Technologien, Industrie 4.0, Big Data, 5G, Cloud-Computing sowie Videostreaming
- ... wachsenden Energiebedarf von Rechenzentren trotz Effizienzsteigerungen
- ... steigende Installationszahlen von Rechenzentren absolut und in Megawatt



Rechenzentren bieten gegenüber traditionellen Immobiliensektoren Vorteile in Bezug auf Diversifikation und Rendite. Investoren können hier überproportional von den zukünftigen Wachstumspotenzialen profitieren.“

WIRTSCHAFTLICHE TRANSFORMATION UND STEIGENDER DATENVERKEHR TREIBEN DEN BEDARF AN RECHENZENTREN

Bereits seit Jahren steigt die Nachfrage nach Serverkapazitäten, zuletzt massiv angetrieben unter anderem von Hyperscale-Cloud-Service-Anbieter, die wirtschaftliche Transformation zur Industrie 4.0 und den Wandel im Medienkonsum. Durch die sprunghaften Fortschritte in den Bereichen Cloud-Computing, künstliche Intelligenz und Machine-Learning erwarten wir einen nochmaligen Anstieg an Datenverkehren und einen Mehrbedarf an Data-Centern. Zwei Drittel der Rechenzentrumsbetreiber wollen laut einer Umfrage von Borderstep in den nächsten zwei Jahren ihre Kapazitäten (sehr) umfangreich erweitern.

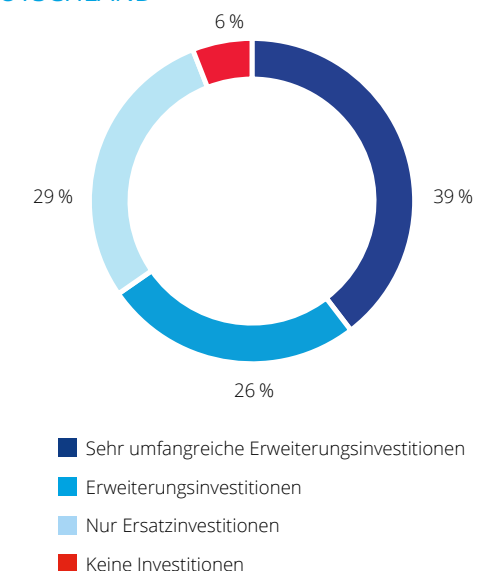
Eine Kombination aus zentraler geografischer Lage in Europa, Größe der Volkswirtschaft, geringen Latenzzeiten, Rechtssicherheit, geringer Gefahr externer Ereignisse wie Extremwetter, Naturkatastrophen oder Terror sowie einem sehr hohen Datenschutzstandard macht Deutschland zu einem beliebten Standort für Rechenzentren. Gerade Letzteres hat seit Inkrafttreten der Datenschutzgrundverordnung im Jahr 2018 zu einer gestiegenen Datenlokalisierung geführt und Deutschland als Rechenzentrumsstandort beflügelt.

Als Kapitalanlage erfahren Rechenzentren eine hohe Nachfrage mit anhaltend hohem Wachstumspotenzial. Neben dem Wettbewerb um verfügbare Grundstücke bzw. geeignete Standorte limitieren externe Faktoren wie eine ausreichende und günstige Energieversorgung, die strenge Regulierung

sowie Nachhaltigkeitsaspekte das Angebot, weshalb es vergleichsweise wenige Transaktionen in diesem Segment gibt.

Rechenzentren sind aufgrund ihrer Komplexität und der nutzerspezifischen Anforderungen Spezialimmobilien und werden vielfach der Infrastrukturquote in Multi-Asset-Portfolios zugerechnet. Sie bieten aufgrund der eingeschränkten Zahl geeigneter Standorte (Stichworte: Konnektivität und Energieversorgung) und ihrer weitgehenden Unabhängigkeit von konjunkturellen Zyklen aber Chancen auf Wertsteigerung und eignen sich zur Diversifikation von Portfolios durch eine geringe Korrelation zu anderen Assetklassen und Immobiliensektoren.

INVESTITIONSPLANUNG DATA CENTER IN DEUTSCHLAND



Quelle: Borderstep Institut für Bitkom, Stand: 2023

FORSTINVESTMENT

ESG als Impulsgeber

BAUKRISE DÄMPFT RUNDHOLZPREISE, KANN ABER NICHT DIE TREIBER DER HOLZNACHFRAGE AUSHEBELN

Die Jahre 2019 bis 2021 waren davon bestimmt, dass durch Trockenheit, Borkenkäfer und Sturmwürfe sehr viel Schadholz zeitgleich auf den Markt gekommen war und die Rundholzpreise drastisch gesunken waren. Die Preise für das Hauptprodukt von Forstbetrieben, Rundholz, haben sich in 2023 deutlich erholt, weil weniger Schadholz angefallen ist. Einen dämpfenden Effekt hatte die Eintrübung der Baubranche, die weniger Bau- und Konstruktionsholz nachfragte. Dieser Effekt wird auch für 2024 erwartet. Die Rundholzpreise werden auf einem gedämpften, aber insgesamt stabilen Niveau liegen.

Die Verwendungsmöglichkeiten von Holz sind zu vielfältig, als dass Rundholzpreise allein von der Baubranche abhängig wären. Gerade in Europa wird weiterhin sehr stark in Forschung und Entwicklung investiert und eine Vielzahl innovativer Produkte auf Holzbasis erzeugt. Dies ist ein langfristiger Trend, der sehr robust ist. Auf dem Weg zu einer emissionsärmeren Wirtschafts- und Lebensweise besitzt Holz als nachhaltig erzeugter und nachwachsender Rohstoff enorme Bedeutung.

NACHFRAGE NACH FLÄCHEN VERSCHIEBT SICH ETWAS INS AUSLAND, DA DAS ANGEBOT IN DEUTSCHLAND NICHT AUSREICHEND GROSS IST

Die gestiegenen Zinsen verändern den Investitionsfokus. Investitionen in deutsche Land- und Forstwirtschaft besitzen zwar insgesamt eher niedrigere Renditen, diese sind jedoch sehr robust, weil die Betriebe als Urproduzenten wichtige Rohstoffe liefern. Wer höhere Renditen in Land- und Forstwirtschaft sucht, findet im Ausland sehr vorteilhafte, risikoad-

justierte Bedingungen. Die Nachfrage ist bei Flächen in Betriebsgröße am höchsten und derartige Größen sind im Ausland zudem öfter verfügbar. Neben der höheren Rendite bietet eine Investition im Ausland auch wichtige Diversifikationseffekte. In Zeiten von starker Inflation werden die belastbaren Werte von Land- und Forstbetrieben stark nachgefragt und daher ist die Nachfrage in Deutschland sehr stabil.



„Es lohnt sich, in Wälder zu investieren, da sie wichtige ökologische Funktionen erfüllen, wie die Kohlenstoffspeicherung und den Schutz der Biodiversität. Zudem bieten Wälder langfristige wirtschaftliche Vorteile durch nachhaltige Holznutzung und den zunehmenden Wert von Naturressourcen. Sie tragen zur langfristigen Stabilität eines Portfolios bei.“

WALD WIRD ALS KLIMASCHÜTZER BESONDERS AUCH IN DEUTSCHLAND GESUCHT

Waldflächen werden insgesamt stärker nachgefragt als landwirtschaftliche Flächen, weil Wald nicht mehr nur als Holzproduzent gesehen wird. Seine Bedeutung für den Klimaschutz, den Erhalt der Biodiversität oder den Schutz der Wasserressourcen ist klar erkannt. Ein Großteil der ESG-Kriterien kann mit einer Investition in nachhaltige Forstwirtschaft erfüllt werden. Ein aktiv gemanagter Wald kann einen wichtigen Beitrag auf dem Weg von Investoren zu Net Zero liefern. Seit 2023 ist es nunmehr auch möglich, hochwertige CO₂-Zertifikate aus Klimaschutzprojekten in deutschen Wäldern zu generieren. Das Klimaschutzprojekt im eigenen Wald und am eigenen Standort in Deutschland ist nicht nur wegen der deutlich besseren Governance gesucht. Wir erwarten daher für 2024 ein stärkeres Interesse an deutschen Wäldern, insbesondere von Seiten größerer Finanzinvestoren und Unternehmen.

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ HILFT DABEI, DEN WALD ZU ANALYSIEREN

Das Thema künstliche Intelligenz spielt eine immer wichtigere Rolle. Um die Waldfunktionen in Wert setzen zu können (z. B. die Kohlenstoffspeicherung durch CO₂-Zertifikate), ist eine Messung der vom Wald erbrachten Leistungen notwendig, die zunehmend auf Basis von Fernerkundung und maschinellem Lernen bei der Auswertung von digitalen Luft- und Satellitenbildern zur Anwendung kommt.

Für 2024 erwarten wir ...

- ... einen Bedeutungsgewinn von Holz als Werkstoff insbesondere bei der seriellen Fertigung
- ... Druck auf die Holzpreise infolge der Baukrise und erhöhten Holzeinschlag durch Kalamitäten
- ... eine weitere Zunahme von Waldinvestments als Kompensation für CO₂-Emissionen



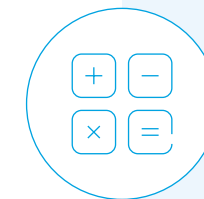
Research Services: Erstklassige Beratung

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

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



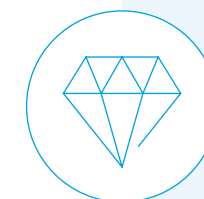
Zuverlässigkeit und
Schnelligkeit



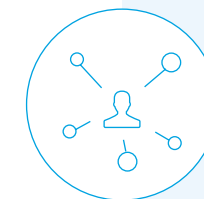
Prognosemodelle



Umfassende
Objektdatenbank



Jahrzehntelange
Markterfahrung



Exzellentes Netzwerk



Langjährige
Transaktionsdatenbank

Ihre Ansprechpartner



Achim Degen
CEO



Andreas Trumpp
Head of Market Intelligence & Foresight



Ulf Buhlemann
Head of Retail Investment



Cem Ergüney
Head of Office Letting



Nicolas Roy
Head of Industrial & Logistics



Felix von Saucken
Head of Residential



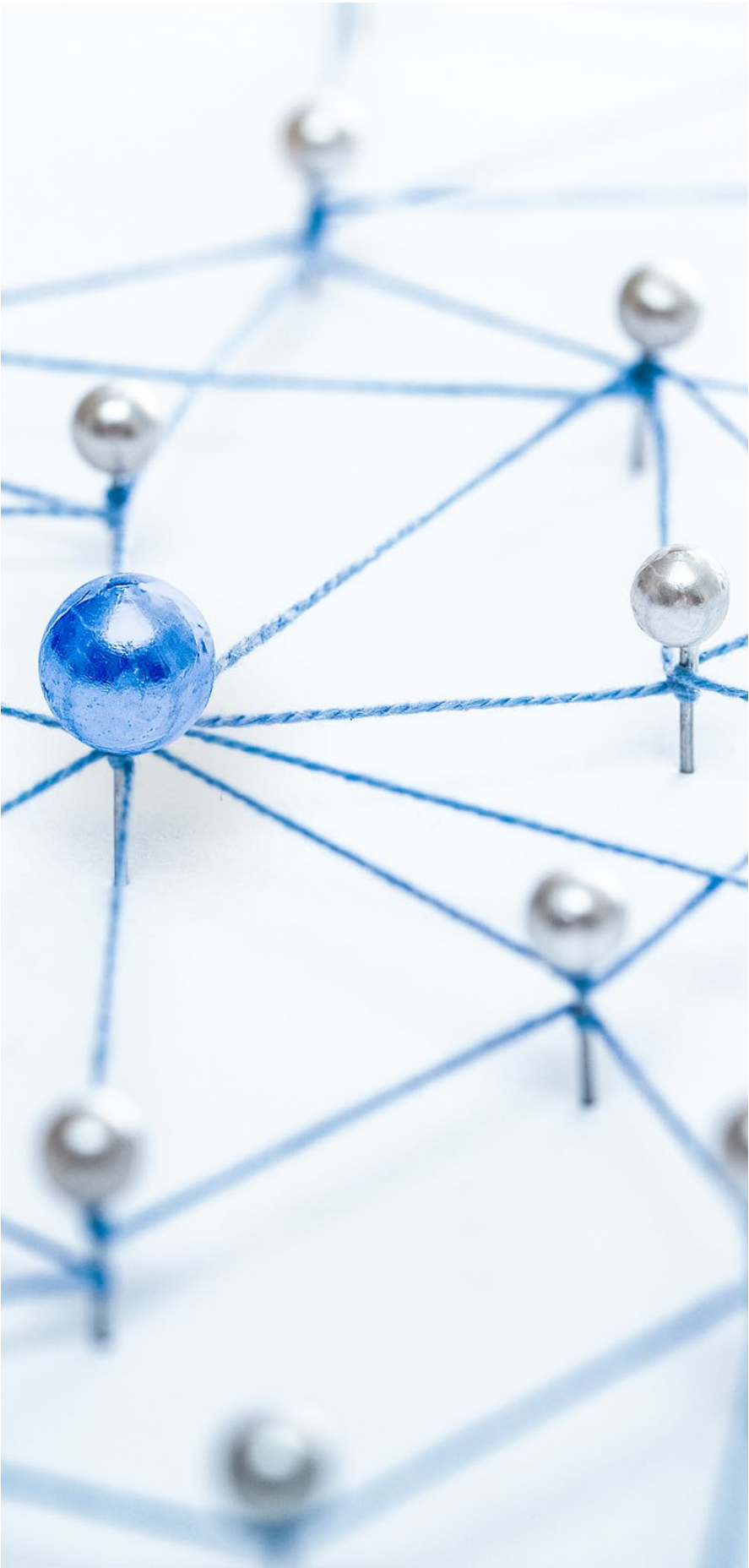
Nils von Schmidt
Co-Head Land & Forst



Till McCourt
Head of ESG Real Estate Consulting & Advisory

AUTOR:INNEN MARKET INTELLIGENCE & FORESIGHT

Alexander Rutsch, Associate Director
Anna Owczarek, Senior Consultant
Christian Doege, Senior Consultant
Emanuel Eckel, Director
Fabian Gust, Senior Consultant
Katja Caspers, Senior Consultant
Lars Zenke, Director
Marion Thun, Consultant
Rebecca Lohner, Senior Consultant
Rouven Helfenbein, Consultant
Susanne Kiese, Director
Dr. Tobias Dichtl, Senior Director
Tobias Seiler, Director



ÜBER COLLIERS IN DEUTSCHLAND

Die Immobilienberater von Colliers sind an den Standorten 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 sowie die Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung und Occupier Services, die Unterstützung von Unternehmen bei betrieblichem Immobilienmanagement. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 18.000 Expert:innen in 66 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

Copyright © 2023 Colliers International Deutschland GmbH

Bilder: © Adobe Stock

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

© 2023. Alle Rechte vorbehalten.