

AUSBLICK BÜROIMMOBILIENMARKT 2023: Wann startet der Transaktions- und Vermietungsmarkt wieder durch?

Online-Pressekonferenz
19.01.2023



DIE REFERENTEN

Ausblick Büroimmobilienmarkt 2023:

Wann startet der Transaktions- und Vermietungsmarkt wieder durch?



Juri Ostaschov
Chief Data Scientist
PREA



Andreas Trumpp
Head of Market
Intelligence & Foresight
Colliers



Felix Meyen
Geschäftsführer
HIH Invest Real Estate

AGENDA

Ausblick Büroimmobilienmarkt 2023:
Wann startet der Transaktions- und Vermietungsmarkt wieder durch?

- 01** Begrüßung
- 02** Kurzvorträge der Referenten
- 03** Diskussion und Fragerunde



Wir sind ein Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen, das KI und Machine Learning Modelle einsetzt, um Werte im Immobiliensektor zu schaffen. Mit dem selbst entwickelten Datenanalysesystem mercury messen, bewerten und prognostizieren wir das Marktgeschehen entlang des gesamten Immobilienzyklus für jede Mikrolage in Deutschland.

Wir nutzen Insights aus mehr als 500 Milliarden relevanten Datenpunkten, um Investoren, Eigentümer und Nutzer zu beraten.



Transaction & Advisory



Research & Bewertung



Finanzierung



Strategieberatung



Architektur & Design



Projektentwicklung

Inhaltsverzeichnis.

04	Inflationsrate
05	Entwicklung der Inflation
06	Wachstum BIP
07	BIP Prediction
08	Produktionsindex
09	Rendite
10	Leitzins
11	Risikoaufschlag Rendite
12	Rendite-Spread
13	Fertigstellungsvolumen
14	Kontakt

60% der Inflation rate erklärt.

- Energie- & Nahrungsmittelpreise sorgen für 60% der aktuellen Inflation.
- Erdgaspreis deutlich gefallen, jedoch noch volle Lagerbestände zu alten Preisen.
- 9 € Ticket und Tankrabatt haben der Inflation entgegengewirkt.

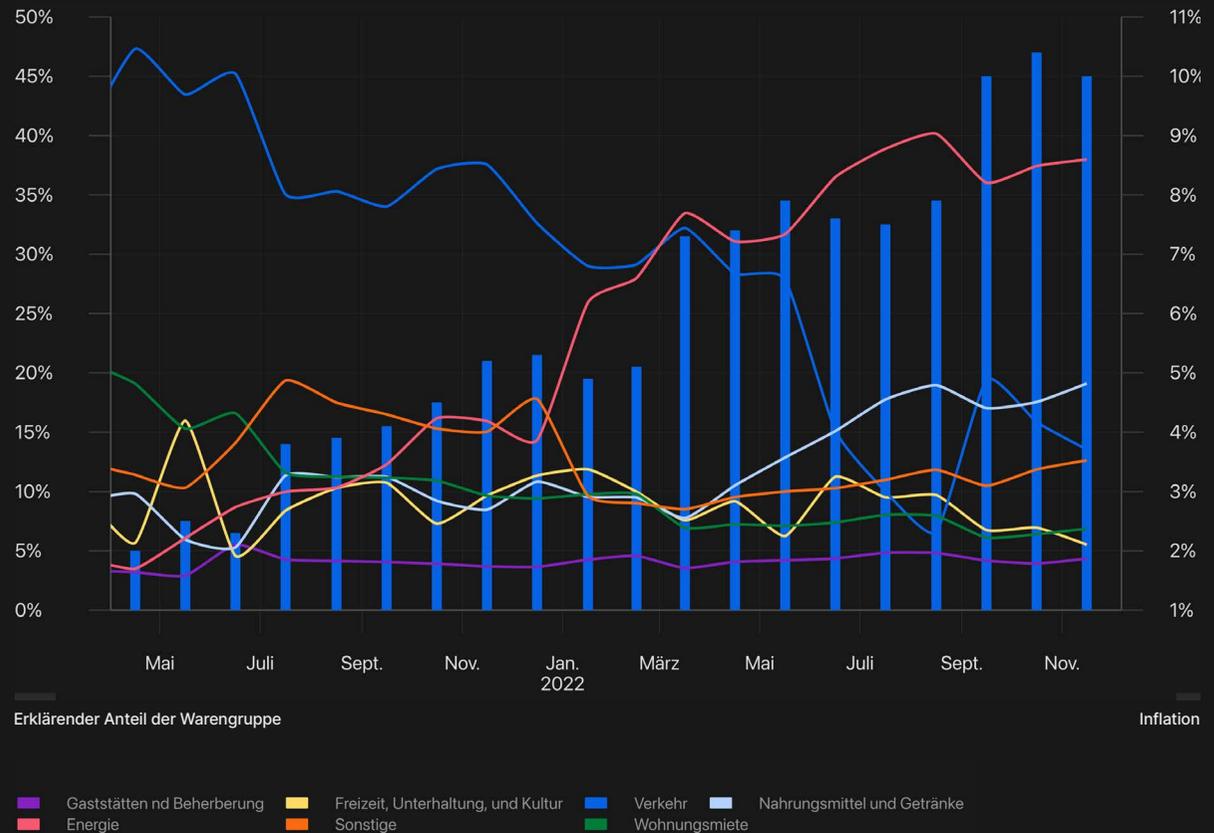


Abb. 1: Inflationsrate in % und der Anteil der jeweiligen Warengruppen; Quelle: Destatis und mercury.

Energiepreise bewirken massive Steigerung der Inflation.

- Aktuelle Inflation: 9,6%
- Der Forecast-Algorithmus geht davon aus, dass die Inflation kurzfristig nicht fallen wird.

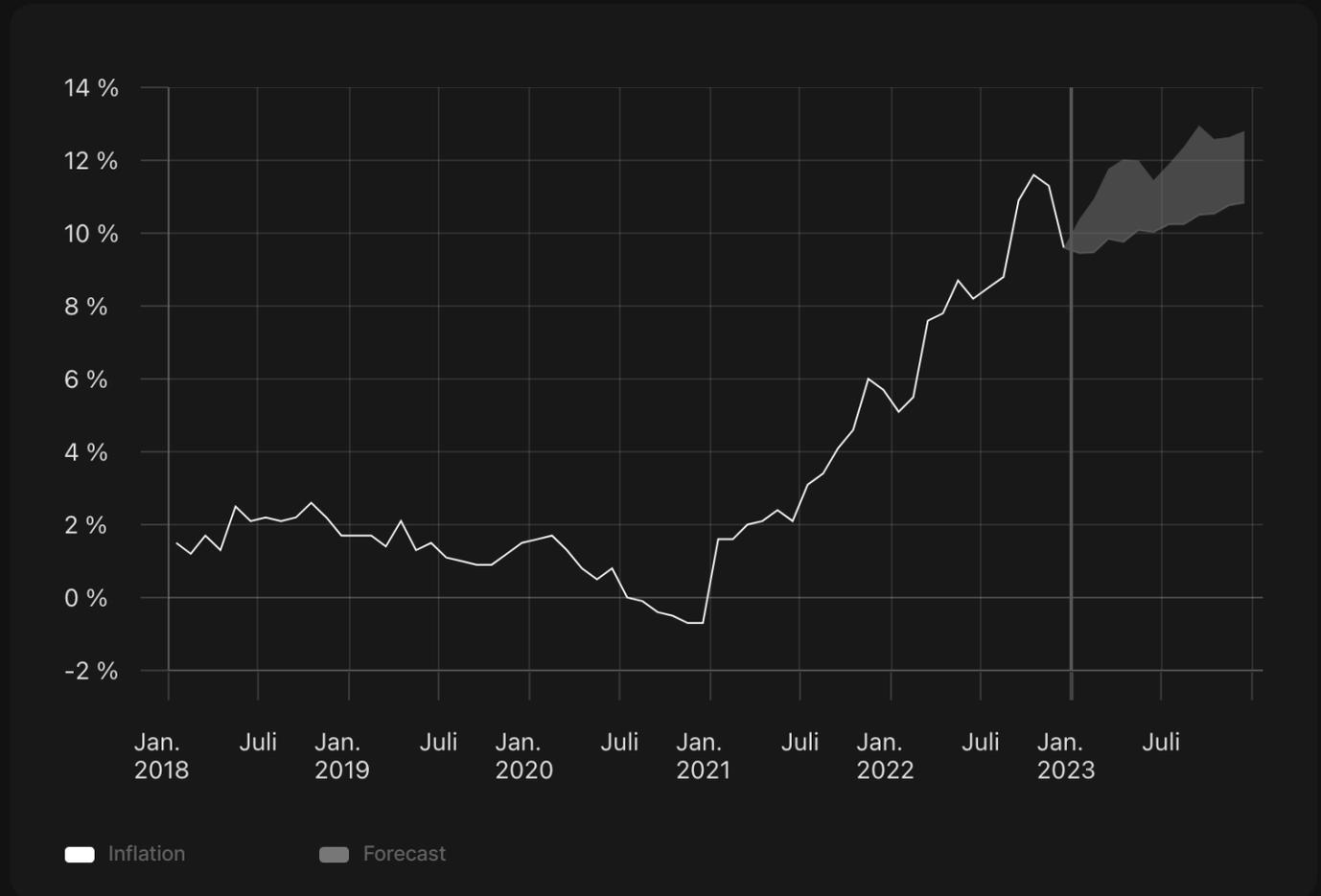


Abb. 2: Historische und zukünftige Entwicklung der Inflation in Deutschland. Quelle: mercury.

Hohe Inflation raubt Kaufkraft und schwächt die internationale Wettbewerbsfähigkeit.

- Nachfrageseite: Entzug der Kaufkraft und damit starke Einschränkung des Konsumverhaltens.
- Angebotsseite: Anstieg der Produktionskosten und damit höhere Erzeugerpreise.

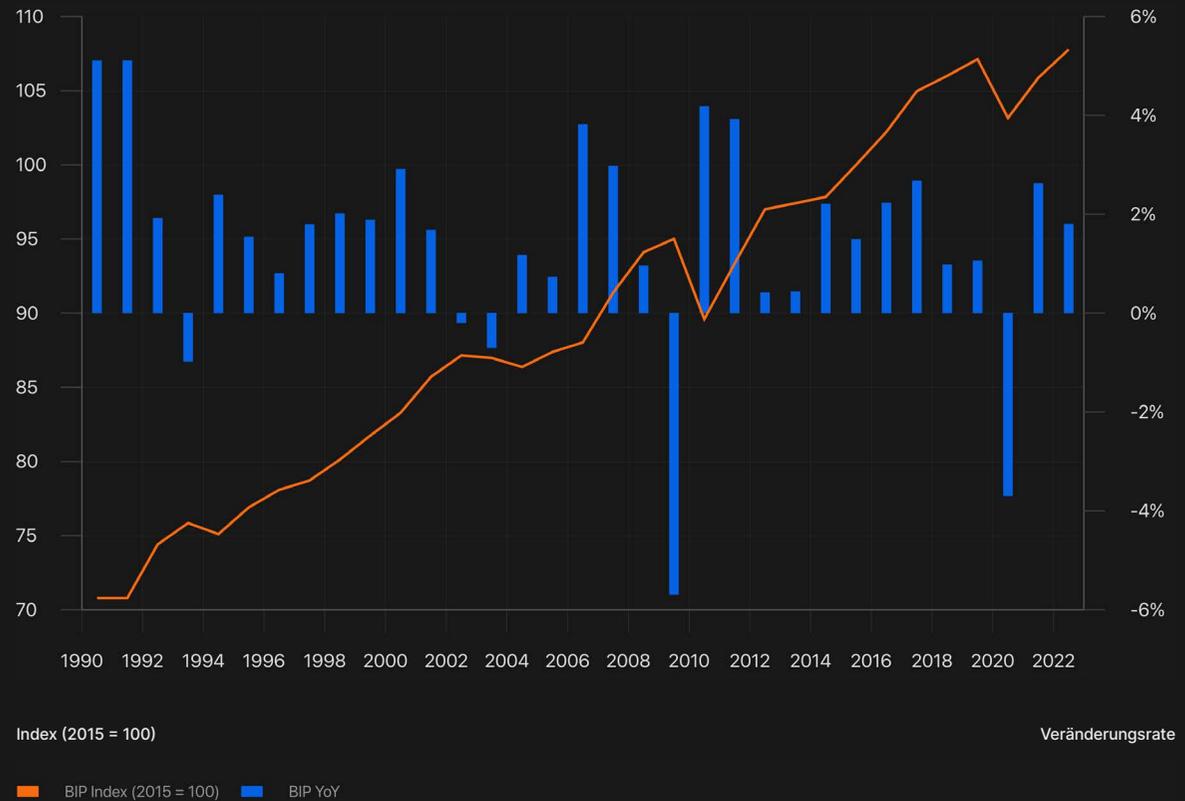


Abb. 3: Wachstum BIP in % und als Index (2015 = 100); Quelle: mercury.

Inflation bremst Erholung der deutschen Wirtschaft und kostet Angebot & Nachfrage.

- Mehrheit der Szenarien der Forecasts für die kommenden 3 Jahre positiv.
- Negative und gleichbleibende Szenarien jedoch auch vorhanden.

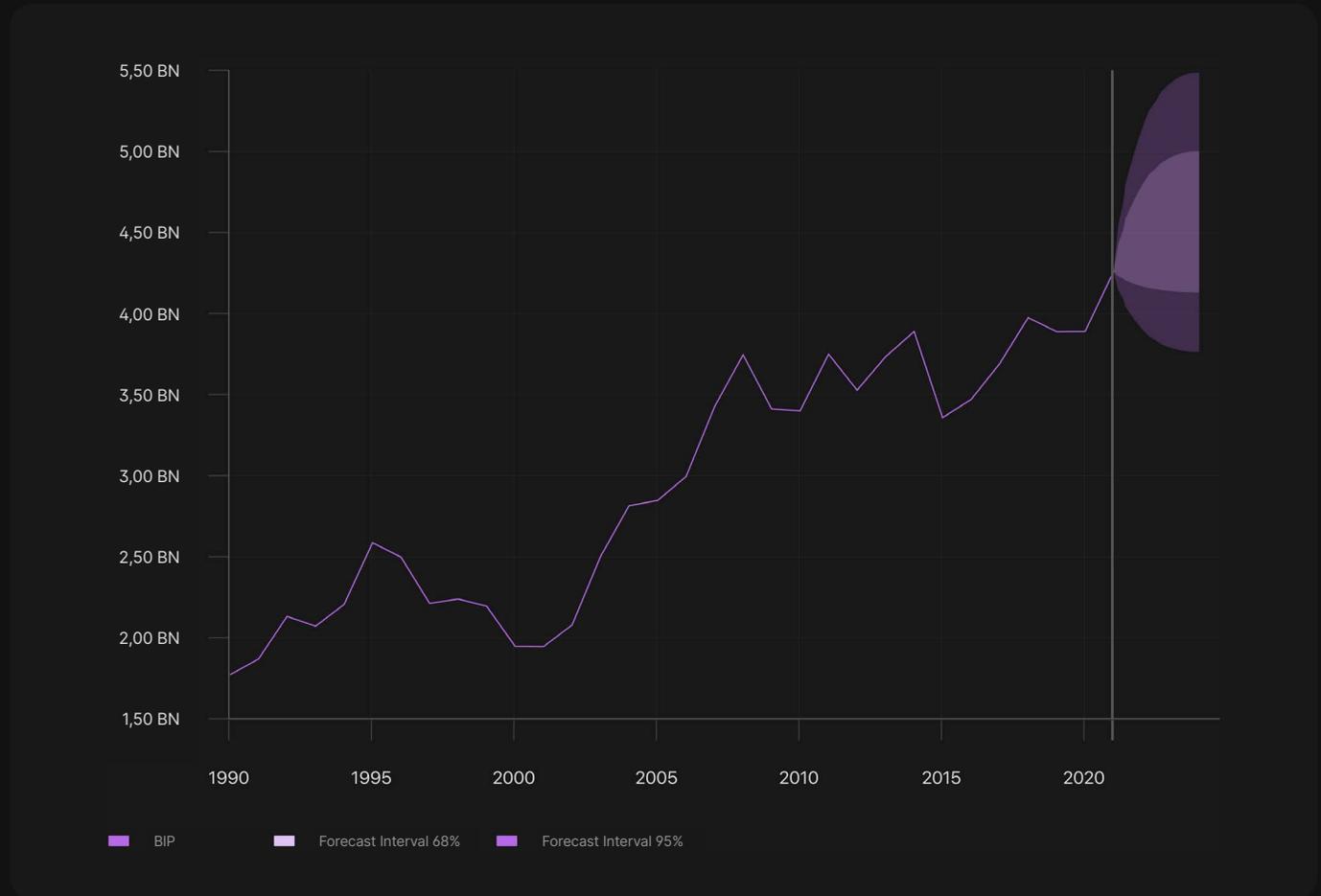


Abb. 4: BIP in Billionen USD, inkl. Prognose bis 2024; Quelle: mercury.

Letzter Ausweg: Produktions- rückgang und Verlagerung ins Ausland.

- Hohe Energiepreise belasten insbesondere die energieintensiven Industriezweige.
- Produktionsstand wieder auf Niveau der COVID-19 Pandemie.
- Möglichkeiten: Einzelne Produktionslinien schließen bzw. ins Ausland verlagern.



Abb. 5: Produktionsindex produzierendes Gewerbe und energieintensive Industriezweige; Quelle: Destatis.

Weltweit hohe Renditen durch Zinswende.

- Alle Anleihen, bis auf Japan, in einem starken Aufwärtstrend.

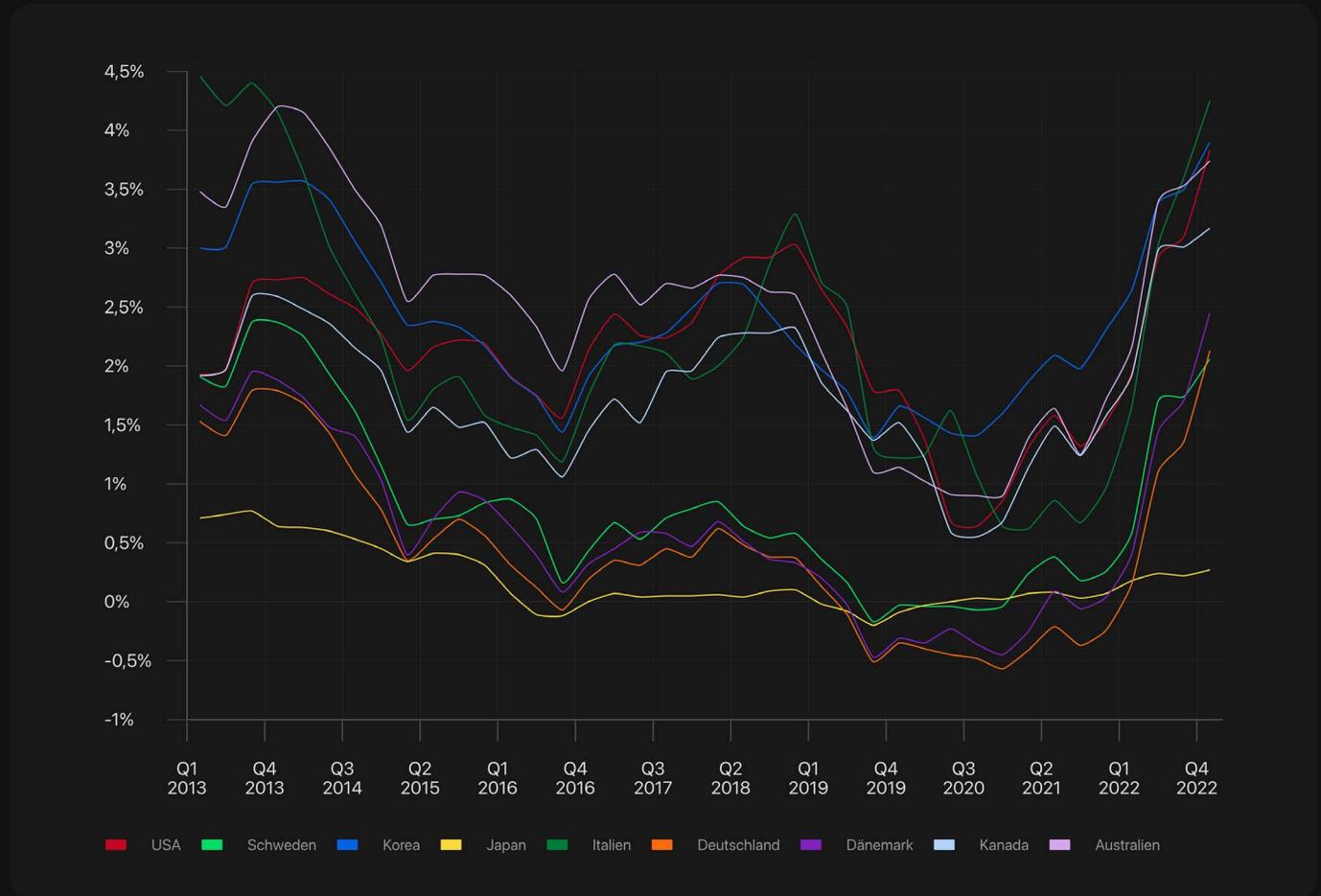
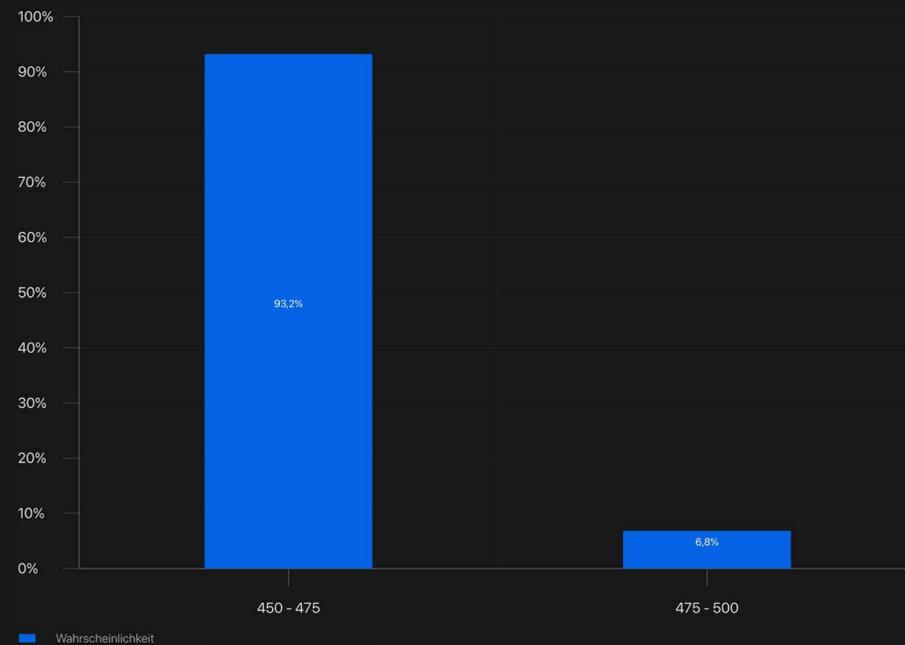


Abb. 6: Rendite zehnjähriger Staatsanleihen in ausgewählten Ländern; Quelle: mercury.

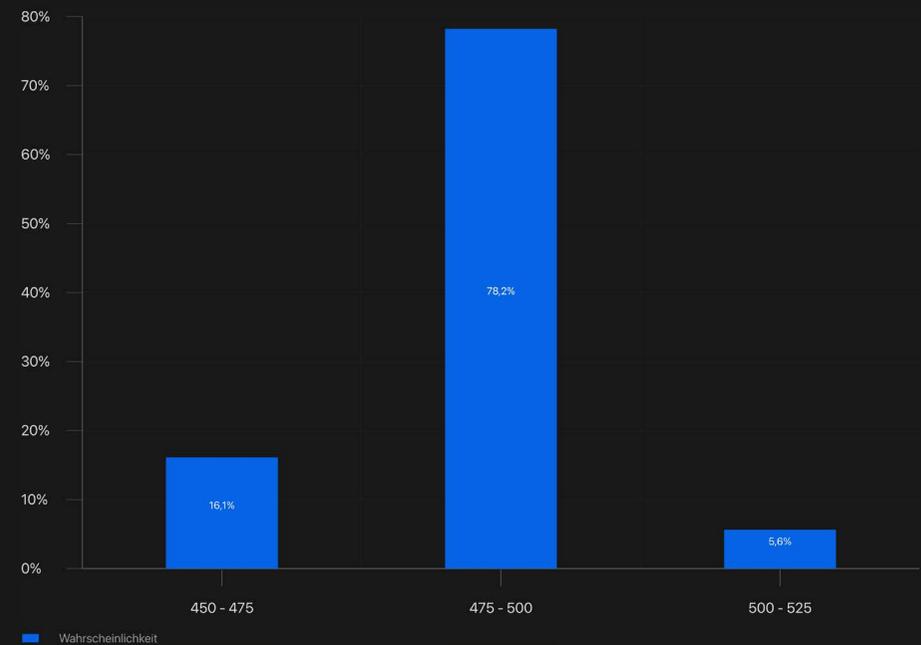
Leitzins: FED ist Vorreiter von Steigerungen.

- Aktuelle Federal Funds Rate: 4,25-4,50 %
- Aktueller EZB Leitzins: 2,50 - 2,75%
- Zukünftige FED Entscheidungen: steigender Zinssatz.
- Häufig: FED der Vorreiter zur EZB.

Target rate Wahrscheinlichkeit für Fed Meeting am 1. Feb 2023



Target rate Wahrscheinlichkeit für Fed Meeting am 22. Mar 2023



Schmelzender Risikoaufschlag, sinkende Attraktivität.

- Risikospread für Bürospitzenrenditen schmilzt dahin.
- Renditeanstieg der Staatsanleihen stärker als die der Bürospitzenrenditen.
- Bis auf Japan, ist der Risikoaufschlag im Bereich von 50-100 Basispunkten oder negativ.

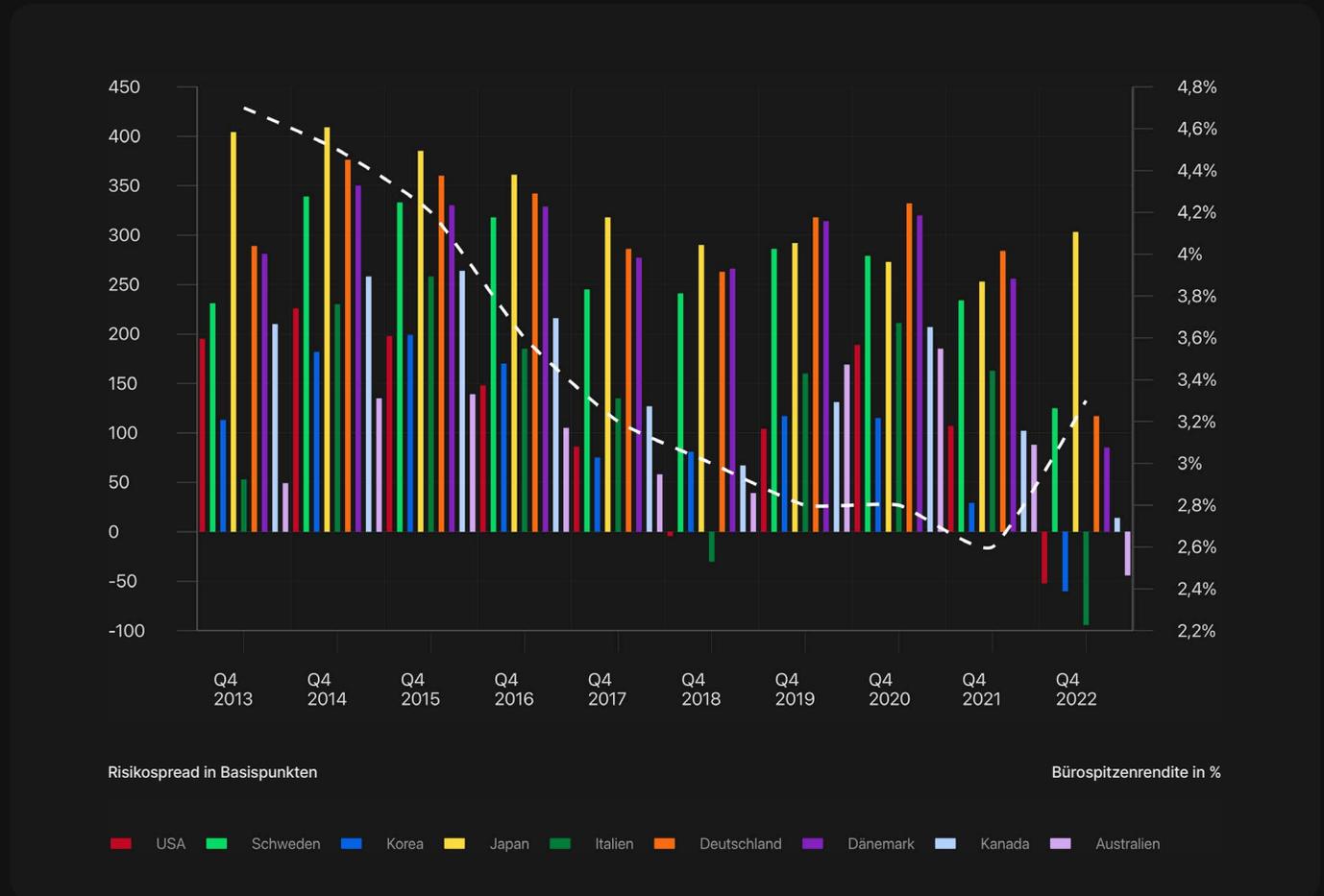


Abb. 9: Risikoaufschlag Rendite Büroimmobilien ggü. Rendite zehnjähriger Staatsanleihen in ausgewählten Ländern;
Quelle: BNP Paribas RE und mercury.

Inverse Zinsstrukturkurve kostet den Büromarkt weitere Attraktivität.

- Rendite-Spread hat sich in fast allen großen Volkswirtschaften ins Negative gedreht.
- 2-Jährige Anleihe wird stärker verzinst als 10-Jährige.
- Dies sind Anzeichen für Unsicherheit an den Kapitalmärkten.

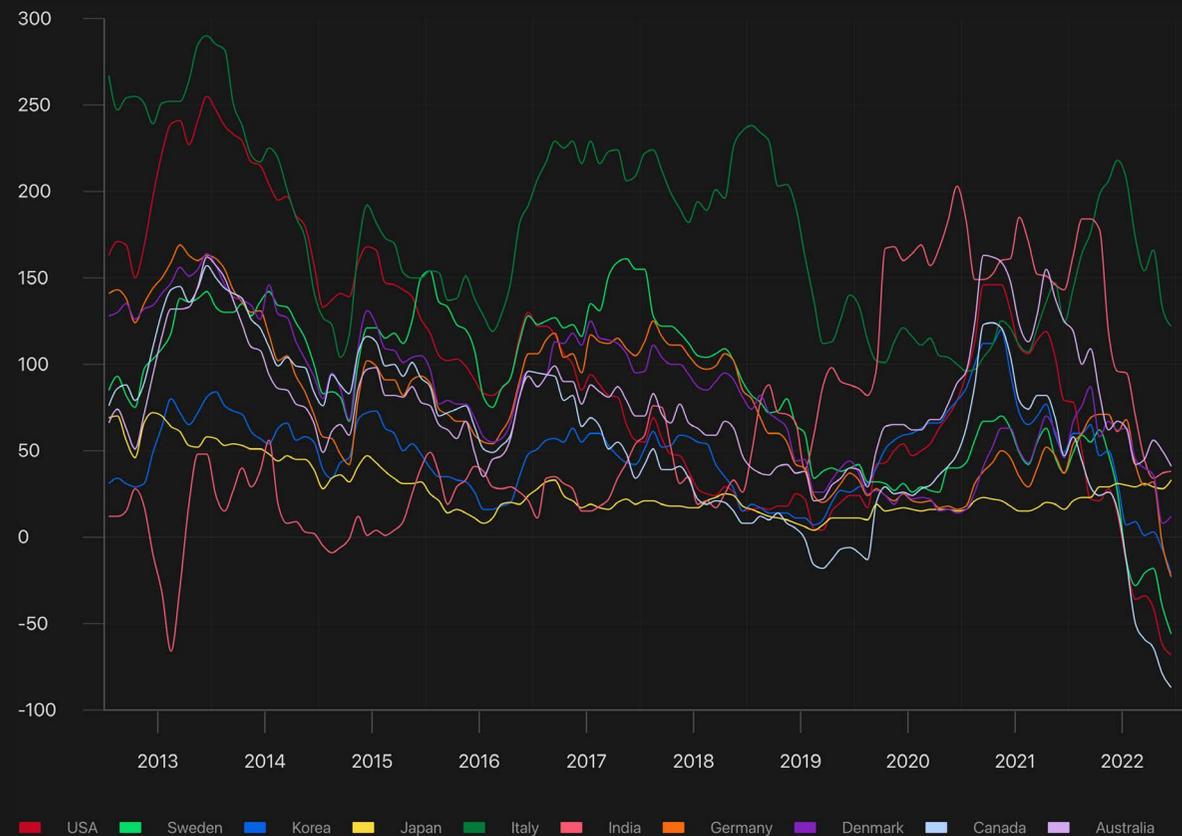


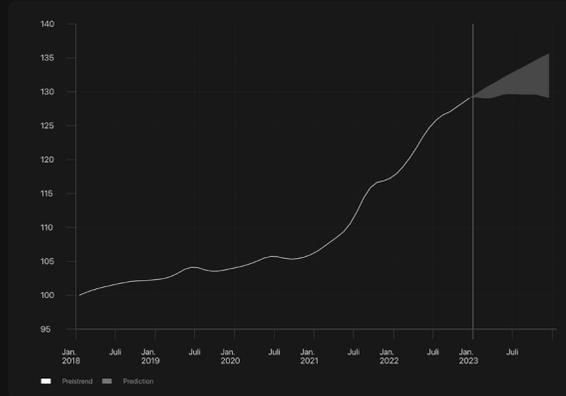
Abb. 10: Rendite-Spread in ausgewählten Ländern; Anmerkungen: Differenz aus zehnjährigen und zweijährigen Staatsanleihen; Quelle: mercury.

analysiert von mercury

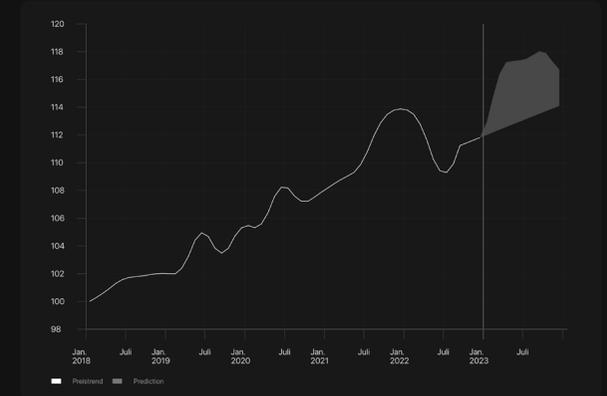
Fertigstellungsvolumen: Hohe Kosten belasten.

- Steigende Material- & Finanzierungskosten belasten aktuell das Fertigstellungsvolumen.
- Mangel an neuen, ESG-konformen Büroflächen wird Spitzenmieten beeinflussen.

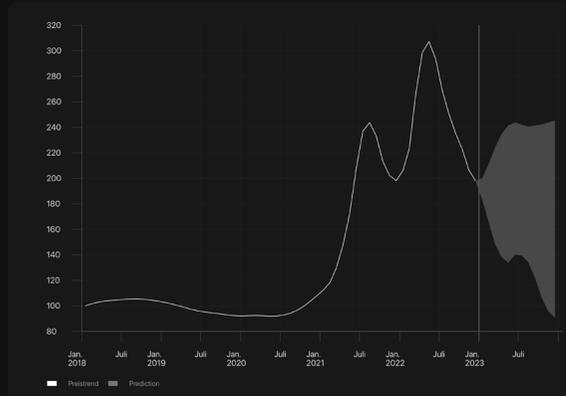
Baukostenindex



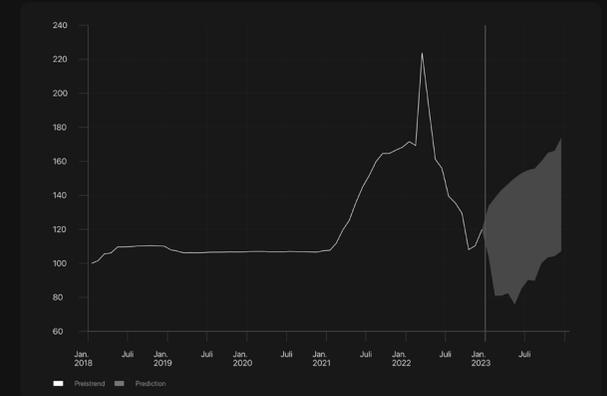
Arbeitskosten



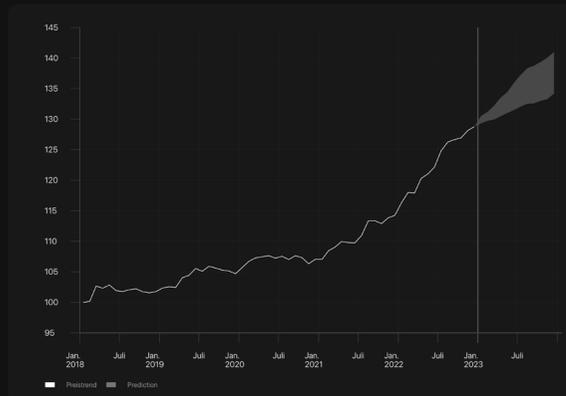
Massivholz



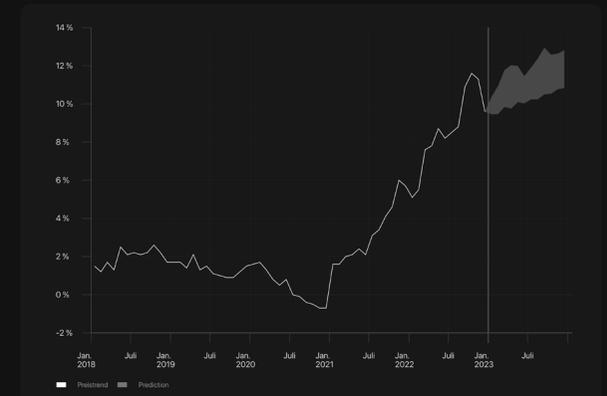
Baustahl



Beton



Kaufwerte-Bauland



Juri Ostaschov
Chief Data Scientist & Partner

Telefon
+49 157 77 917 694

E-Mail
management@prea.eu





rethink values.

 **PREA**

• DEUTSCHLAND

Colliers Ausblick 2023

Herausforderungen meistern. Chancen nutzen.

Das beschäftigt uns 2023:

1

Konjunktur

Rezession im Jahr 2023
erscheint unausweichlich.

2

Inflation & Zins

Inflation sinkt,
Zinsrally endet.

3

Wettbewerbs- druck

Wettbewerbsdruck: Ja.
Immobilienflucht: Nein.

4

Klimawandel & ESG

ESG-Regulierungsspirale
dreht sich weiter

5

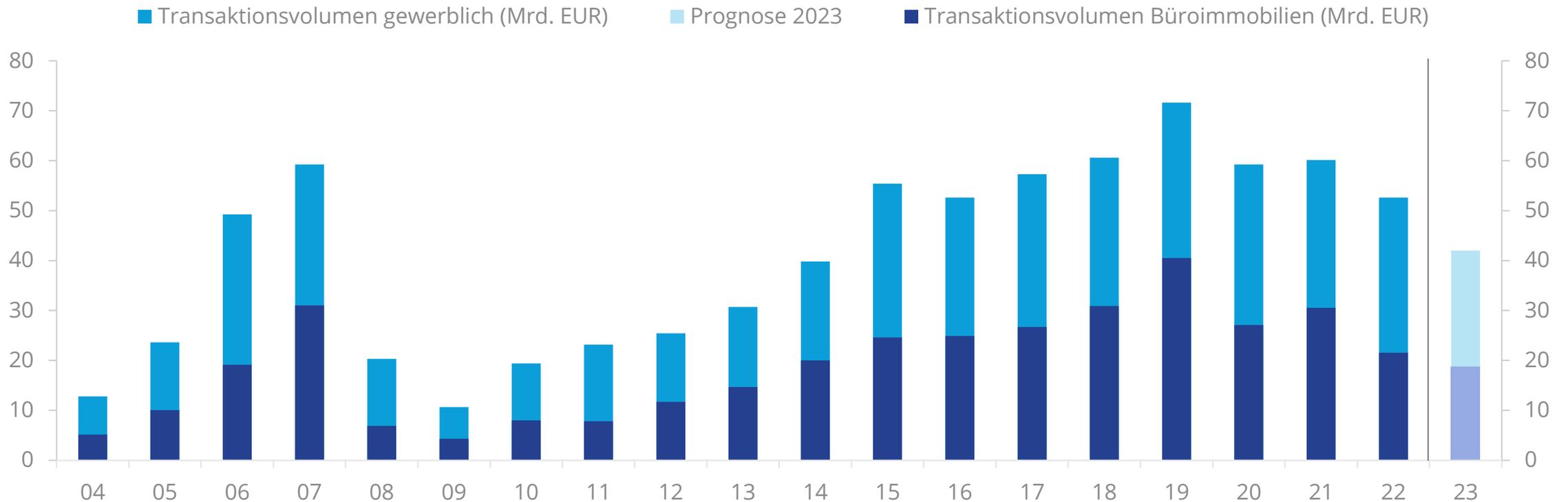
Technologie & New Work

Veränderung von
Nachfrage- und
Angebotsmustern

Immobilienmarkt Deutschland

Gewerblicher Investmentmarkt kühlt ab

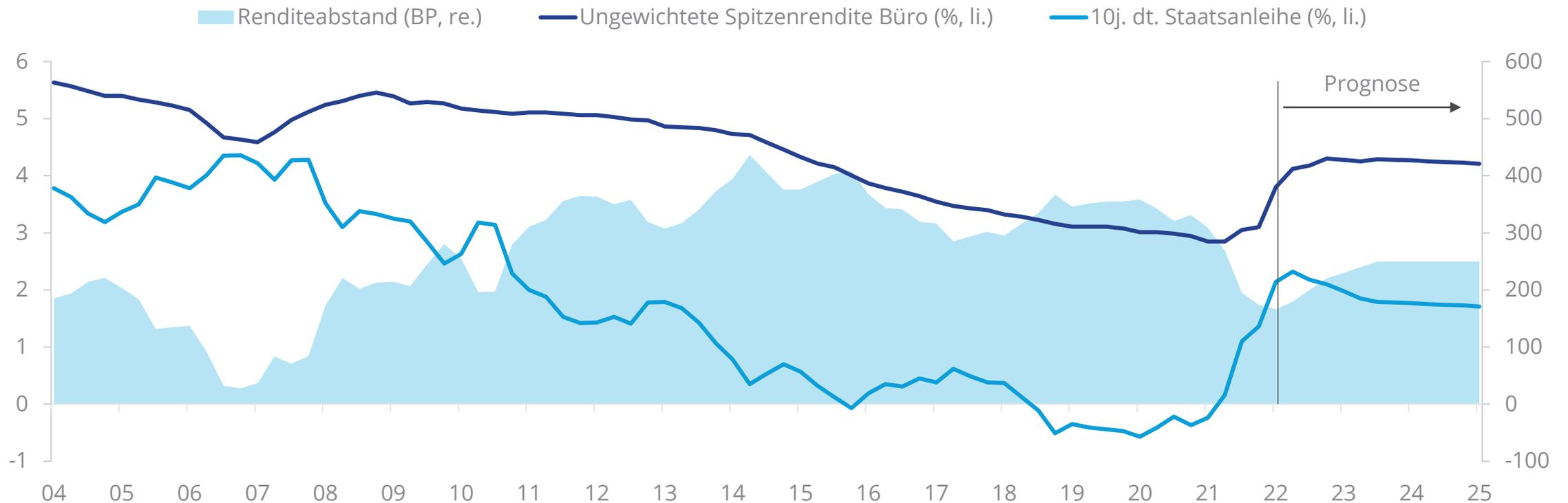
Prognose: Rund 42 Mrd. EUR Transaktionsvolumen im Jahr 2023



Quelle: Colliers (Januar 2023)

Wettbewerbsdruck: Ja. Immobilienflucht: Nein. Aufwärtsdruck auf die Anfangsrenditen

Renditeabstand zu Anleihen wird sich bis 2024 auf moderatem Niveau einpendeln



Rezession 2023 hinterlässt Spuren

Frühindikator signalisiert ruhigeres Jahr 2023

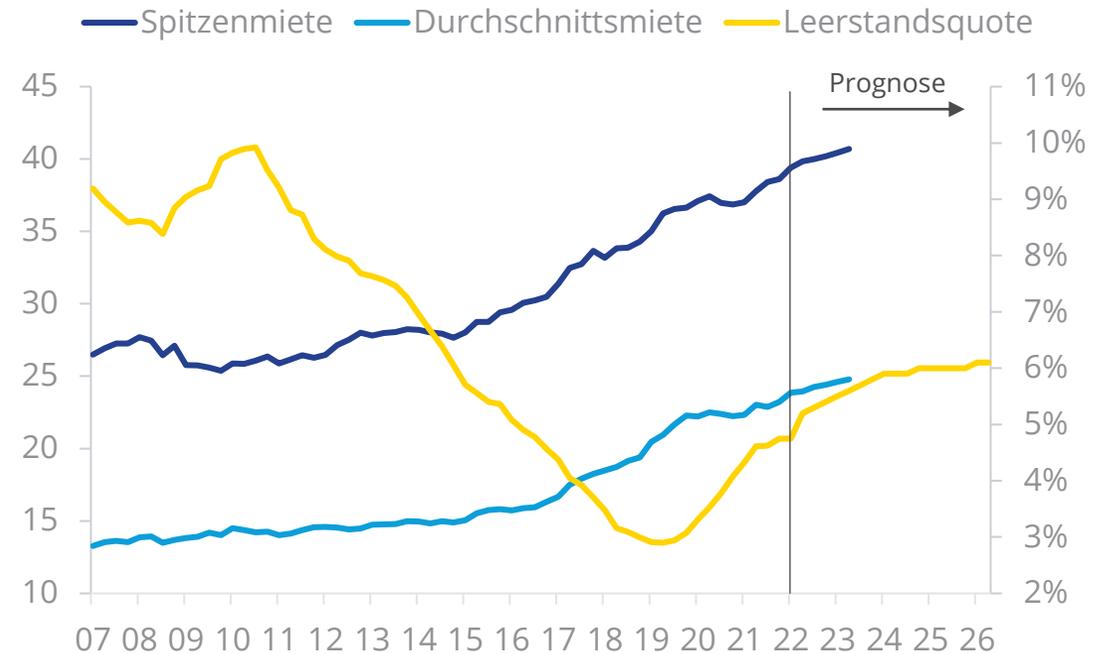
Frühindikator signalisiert schweres Jahr 2023, Mieten steigen trotzdem weiter an

Flächenumsatz Top 7 und Ifo Index



Quellen: ifo Institut (Dez 2022), Colliers (Jan 2023)

Mietentwicklung Top 7 (aggregiert)



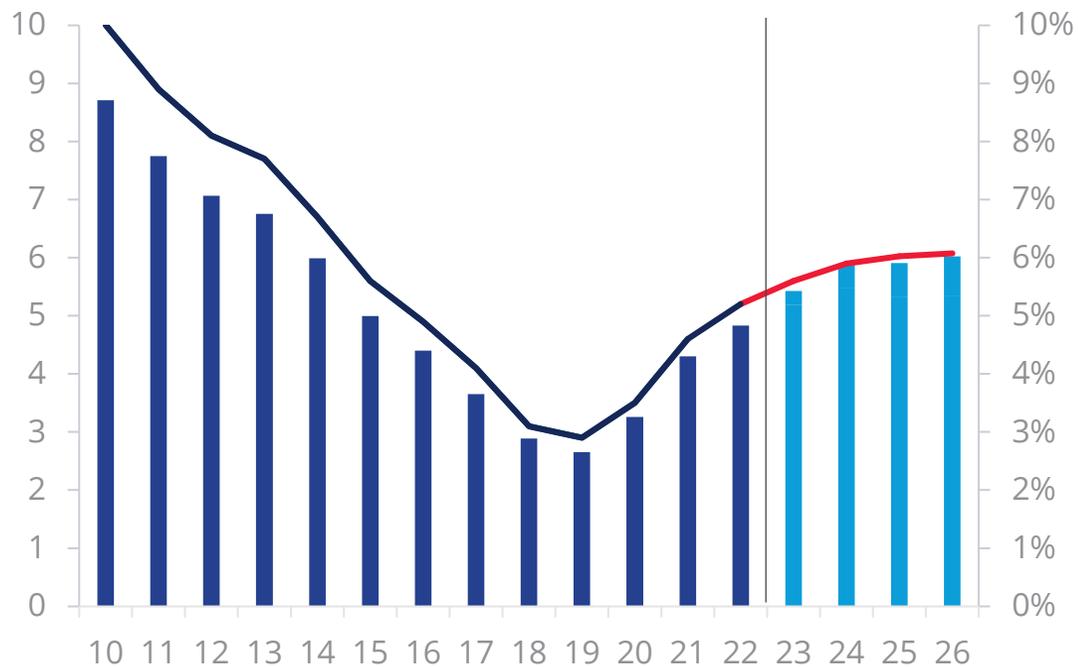
Quelle: Colliers (Jan 2023)

Büroflächenangebot

Flächenleerstand unter Kontrolle

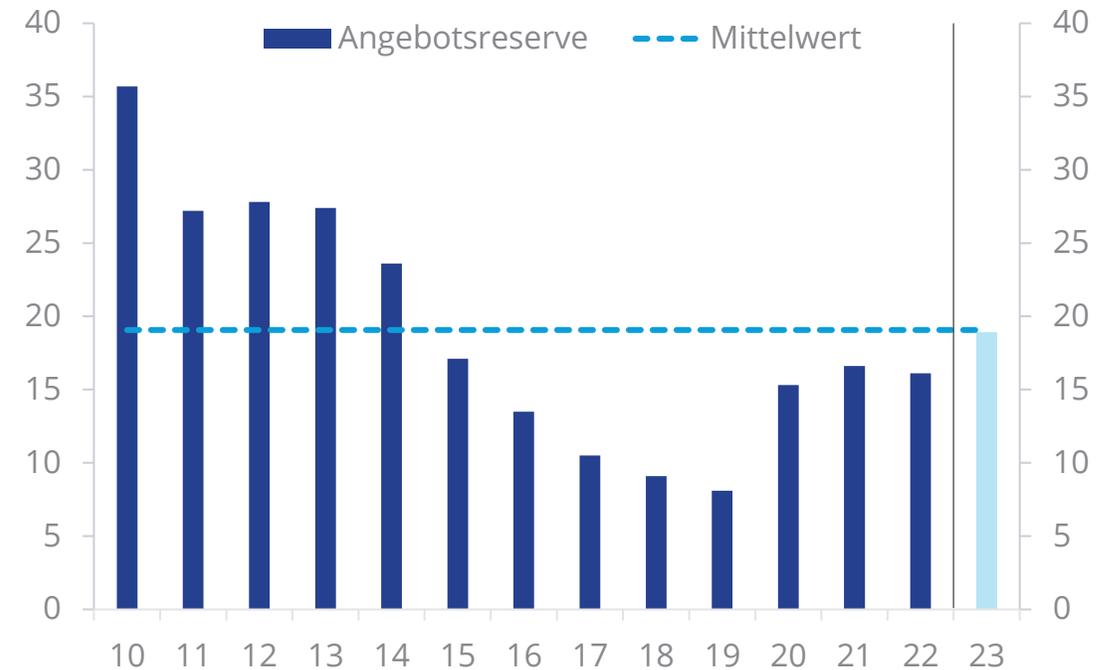
Leerstandsrate im marktneutralen Bereich, Angebotsreserve im langfristigen Mittel

Leerstandsprognose Top 7 (Basisszenario)



Quelle: Colliers (Jan 2023)

Angebotsreserve Büromarkt (in Monaten)

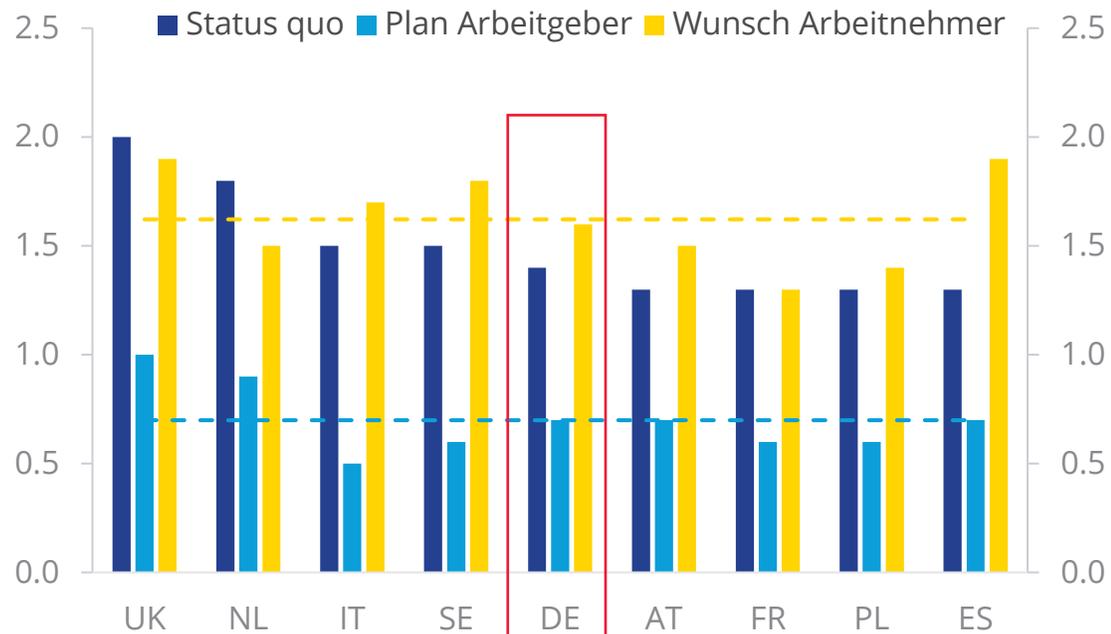


Quelle: Colliers (Jan 2023)

Technologie & New Work und ESG als Transformatoren Neue Nachfrage- und Angebotsmuster

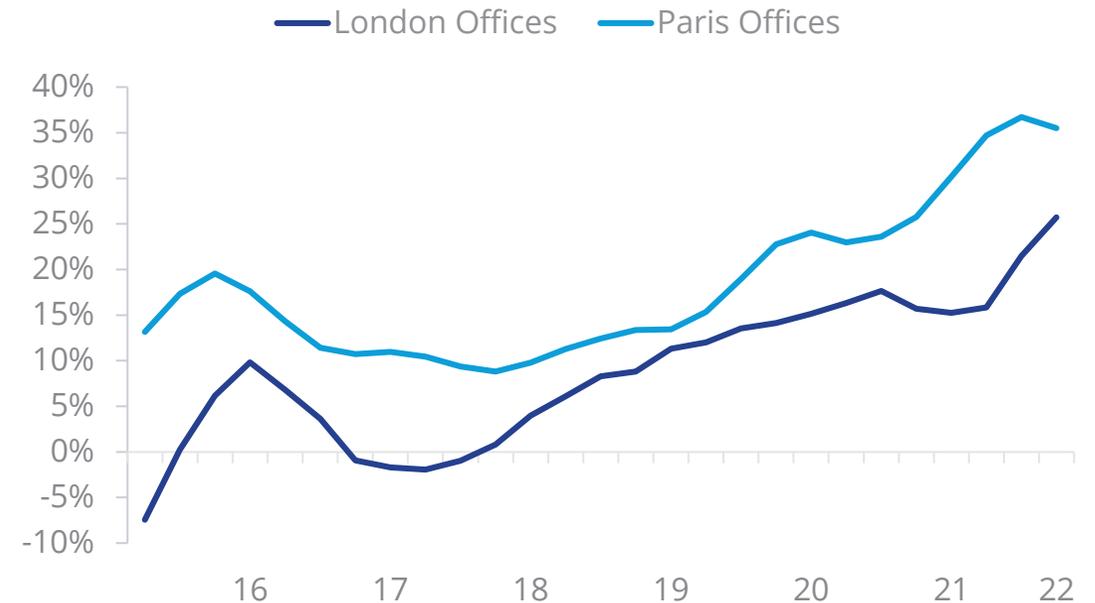
Obsoleszenzrisiken für Bestandsbüroimmobilien, moderner Neubau im Vorteil

Zahl der Homeoffice-Tage pro Woche



Quellen: CESifo (Sep 2022), Colliers

Preisunterschiede Bürogebäude mit Zertifizierung vs. ohne Zertifizierung



Quelle: MSCI (Dez 2022)

Ausblick 2023

Unsere Erwartungen

**Stabilisierung
im ersten,
mehr
Aktivitäten
im zweiten
Halbjahr**

**Druck auf
Anfangs-
renditen
nimmt
langsam ab**

**Polarisierung
der Nach-
frage,
moderate
Zunahme des
Angebots**

**Mietpreis-
anstieg v.a. in
„grünen“ und
flexiblen
Immobilien in
CBD-Lagen**

**ESG und New
Work als
Transforma-
toren haben
tragende
Rolle**

Ansprechpartner

ppa. Andreas Trumpp MRICS, CREA®
Managing Director
Head of Market Intelligence & Foresight | Deutschland
Tel.: +49 151 67140411
andreas.trumpp@colliers.com

Colliers International Deutschland GmbH
Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt am Main

Über uns

Colliers International

Colliers International ist einer der führenden Immobiliendienstleister weltweit – geprägt durch seinen Unternehmergeist. Durch eine Kultur höchster Dienstleistungsqualität und Eigeninitiative führen wir die Ressourcen von Immobilienspezialisten weltweit zusammen, um den Erfolg unserer Kunden zu steigern. Als unser Kunde arbeiten Sie nicht nur mit Colliers-Mitarbeitern zusammen, die ausgewiesene Experten auf ihrem jeweiligen Fachgebiet sind, sondern ihren Beruf mit Leidenschaft ausüben. Denn Ihr Erfolg steht im Mittelpunkt unseres Handelns.

Dieser Grundsatz spiegelt sich auf allen Ebenen unseres Unternehmens wider – angefangen von der Colliers University, unserer unternehmenseigenen Aus- und Weiterbildungsplattform, über unseren Ansatz der Kundenbetreuung, der die bereichs-übergreifende Integration von Dienstleistungen umfasst, bis hin zu unserer Kultur der sozialen Verantwortung. Uns verbinden gemeinsame Werte, die ein partnerschaftliches Umfeld formen, das ganz Colliers prägt und in der Immobilien-wirtschaft seinesgleichen sucht.

Unsere Dienstleistungen

Basis aller unserer Dienstleistungen ist das Know-how und die Expertise unserer Immobilienexperten. Unsere Mitarbeiter verfügen über umfassendes Know-how und höchste Kompetenz. Auf unsere jahrelange unmittelbare Erfahrung auf den lokalen Märkten können Sie jederzeit bauen – wir kennen die Regionen und Branchen wie unsere eigene Westentasche.

Unabhängig davon, ob Sie ein lokal, national oder global agierendes Unternehmen sind – Wir bieten kreative Lösungen für Ihre Immobilienentscheidungen.

Colliers International bietet Immobiliennutzern, Eigentümern, Investoren und Projektentwicklern ein umfangreiches Leistungsspektrum auf lokaler, nationaler und internationaler Ebene. Zusätzlich zu diesen Bereichen bieten wir spezialisierte Beratungsdienstleistungen für bestimmte Branchen an, wie zum Beispiel für Rechtsanwälte, das Gesundheitswesen und die IT-Branche.

62 Länder

3,9 €

Mrd. Umsatz

185

Mio. Quadratmeter unter Verwaltung

20.000+

Mitarbeiter

Haftungsausschluss

Diese Präsentation wurde **ausschließlich zum Gebrauch für die OPK von Rücker Consult am 19.1.2023** erstellt.

Die Offenlegung oder Verbreitung der in dieser Präsentation enthaltenen Informationen an Dritte ist untersagt. Weder die gesamte Präsentation noch einzelne Bestandteile dürfen zu anderen als den genannten Zwecken ohne schriftliche Zustimmung der Colliers International Deutschland GmbH genutzt werden.

Die Informationen in dieser Präsentation beziehen sich auf den Zeitpunkt, zu dem die Präsentation erstellt wurde. Änderungen bleiben vorbehalten. Bei der Erstellung der Präsentation hat Colliers International Deutschland GmbH die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen aus öffentlichen oder anderen uns zur Verfügung gestellten Quellen unterstellt und keine weitere Prüfung vorgenommen.



Büromärkte in 2023

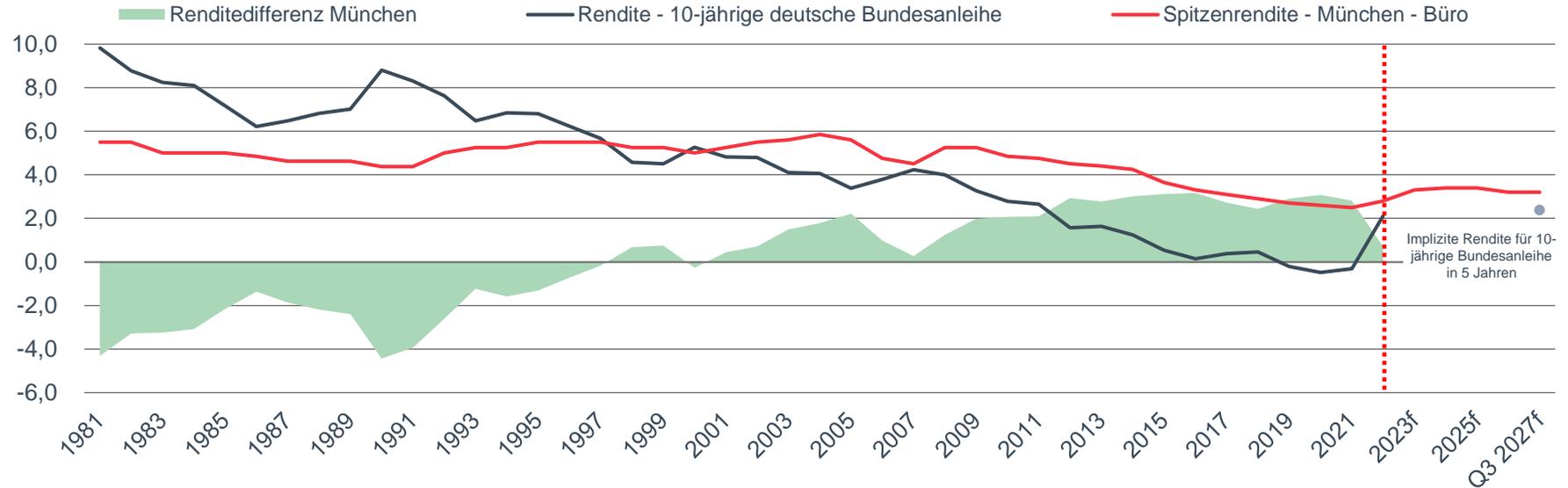
*Pressekonferenz – Herausforderungen am
Büromarkt*

Felix Meyen, Geschäftsführer HIH Invest

19.1.2023

Risikoprämie für Immobilien derzeit nicht adäquat – Rendite-/Preisadjustierungen notwendig

Renditen deutscher Bundesanleihen mit einer Restlaufzeit von 10 Jahren (in %), Spitzennettoanfangsrenditen in München für Büro (in %) sowie die Renditedifferenz für München (in %-Punkten)

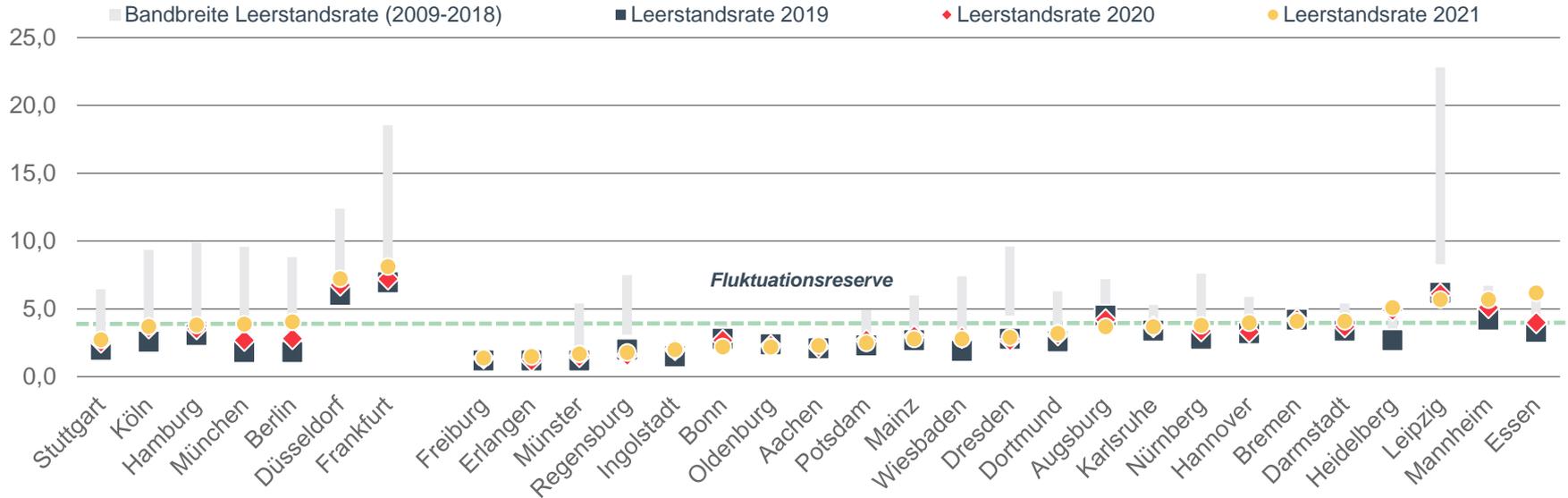


Eingeschränkte Liquidität begrenzt weiterhin bei Anfangsrenditen

Quelle: HIH Invest; Oxford Economics (2022); PMA (2022); investing.com (2022); eigene Berechnungen; Stand Q3 für 2022

Büromarkt fundamental intakt – Vollvermietung auch in Wachstumsstandorten

Entwicklung der Leerstandsrate von 2009 bis 2021 (in % des Flächenbestands)

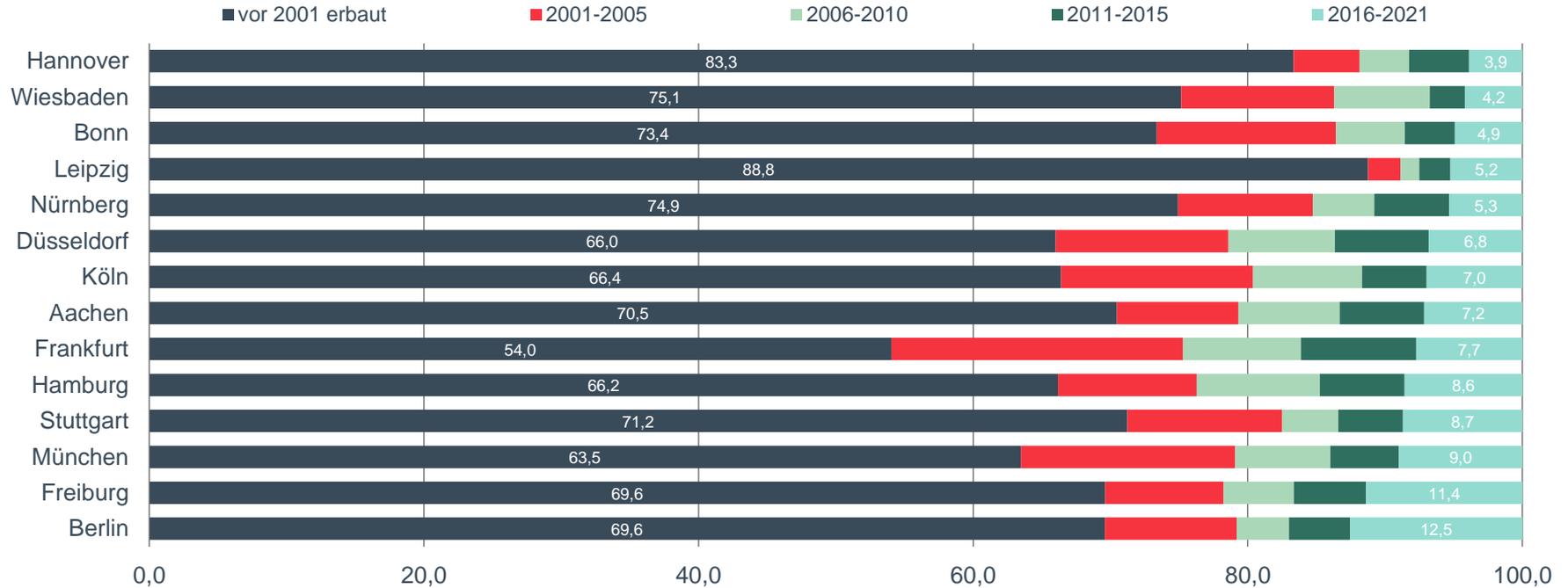


- Wachstumsstädte mit sehr hohen Vermietungsständen und geringer Volatilität
- Sehr stark nachfrageinduzierte Bautätigkeit bei gleichzeitig hoher Standorttreue der Mieter

Quelle: HIH; PMA (2022); Bulwiengesa (2022)

Geringes Angebot an jungen, ESG-konformen Gebäuden in CBDs sorgt für Flächenknappheit und steigende Spitzenmieten

Altersstruktur des Flächenbestandes nach Baujahr (in % des Büroflächenbestands)



Quelle: HIH Invest; PMA (2022); RIWIS (2022)

Ausblick für die deutschen Büromärkte in 2023

Wesentliche Rahmenparameter der Büromärkte geben positive Entwicklung vor.

- Hohe Nachfrage und geringes Angebot an modernen, drittverwendungsfähigen Flächen in zentralen Lagen – Top 7 und Wachstumsstandorte bleiben im Fokus der Mieternachfrage
- Qualitätsanforderungen der Mieter an die Flächen nehmen zu
- Raumkonzepte passen sich dem geänderten Nutzungsverhalten an
- Preisbereitschaft großer Unternehmen ist hoch
- Rückgang der Fertigstellungspipeline und Baugenehmigungen wird mittelfristig das Angebot verknappen
- Leerstandsdaten verharren auf niedrigem Niveau
- Konzentration auf aktive Asset-Management-Strategien
- ESG-Parameter sind fester Bestandteil von Anmietentscheidungen

Ausblick Büroinvestmentmarkt in 2023

Assetklasse Büro bleibt wesentlicher Bestandteil der institutionellen Kapitalallokation

- Attraktivität alternativer Assetklassen – insbesondere Anleihen – ist gestiegen
- Immobilienquoten institutioneller Anleger haben sich „passiv“ erhöht
- Büroinvestments stehen neben anderen Assetklassen wie Wohnen und Healthcare, Infrastruktur und Logistik im Fokus
- Hohe Nachfrage nach Artikel-8- und Artikel-9-Fonds nach Offenlegungsverordnung und taxonomiekonformen Investments
- Chancen: Opportunitäten am Investmentmarkt für Club Deal Investments
- Poolfonds mit ausgewählten Investitionsstrategien (bspw. Wachstumsstädte)
- Erwartungen: Anziehende Investmentmärkte sowie einsetzende konjunkturelle Erholung im zweiten Halbjahr 2023

Ihr Referent



Felix Meyen

**Geschäftsführer,
Transaction Management**

T +49 40 3282 3135

E fmeyen@hih.de

HIH Invest Real Estate GmbH

Gertrudenstraße 9 | 20095 Hamburg

Rechtliche Hinweise

Diese Präsentation dient Werbezwecken. Sie enthält keine Handlungsempfehlung und stellt keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder ein Vertragsangebot dar.

Dieses Dokument und die hierin enthaltenen Annahmen wurden von der HIH Invest mit Sorgfalt und im Vertrauen auf die Richtigkeit der uns von Dritten überlassenen Daten erstellt. Die HIH Invest übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität des Inhalts dieses Dokuments. Der Inhalt dieser Präsentation basiert sowohl auf öffentlichen Daten und Dokumenten, als auch auf Informationen, die der HIH Invest von Dritten gesondert zugänglich gemacht wurden. Alle in dieser Unterlage enthaltenen Aussagen, Meinungen und Beurteilungen entsprechen aktuellen, z. T. subjektiven Einschätzungen und Bewertungen und sind nicht als eine konstante, unveränderliche oder absolute Aussage zu betrachten. Die diesem Dokument zugrundeliegenden Parameter und Annahmen können sich jederzeit ändern, so dass es möglich ist, dass die gemachten Ausführungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr aufrechterhalten werden können.

Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der HIH Invest gestattet und unter der Voraussetzung, dass diese zur Verschwiegenheit und Nichtweitergabe verpflichtet sind und eine Haftung der HIH Invest ausdrücklich ausgeschlossen ist.

Quelle: HIH Invest (Stand: 19.1.2023), soweit keine anderen Quellen angegeben.