

Ausblick Büroimmobilienmarkt: Im zweiten Halbjahr 2023 springt der Markt wieder an

- Investments in Büroimmobilien stehen in Konkurrenz zu Anleihen
- Rückgang des Transaktionsvolumens bei Büroimmobilien, Mietwachstum hält an
- Investoren schätzen weiterhin Büroinvestments an Wachstumsstandorten und zentralen Top-7-Lagen

Berlin/Hamburg/Frankfurt, den 19. Januar 2023 – Das Transaktionsgeschäft auf dem deutschen Büro-Immobilienmarkt ist im vierten Quartal 2022 stark eingebrochen. Die Renditen sind niedrig, Staatsanleihen werden als Anlagealternative wieder attraktiver und die Leerstände steigen. Doch die konjunkturellen Auswirkungen scheinen harmloser auszufallen als gedacht. Das bestätigen die Teilnehmer einer Online-Presskonferenz zum „Ausblick Büroimmobilienmarkt 2023“, die das Berliner Beratungsunternehmen RUECKERCONSULT gemeinsam mit Colliers, der HIH Invest Real Estate (HIH Invest) und PREA durchgeführt hat. Die Rezession werde milde verlaufen und in der zweiten Jahreshälfte zu einem Anspringen der Investmentmärkte führen. Laut Colliers zeigt sich schon jetzt, dass die für 2023 prognostizierten Transaktionen mit rund 20 Milliarden Euro nur leicht unter dem Wert von 2022 liegen werden. Zudem gebe es weiterhin stabile oder sogar steigende Spitzenmieten, vor allem für Objekte mit hochwertigen und ESG-konformen Flächen. Der Büroimmobilienmarkt ist weiterhin intakt, die Top-7-Standorte und Wachstumsstädte bieten Investmentchancen für institutionelle Investoren.

PREA: Investments in Büroimmobilien stehen in Konkurrenz zu Anleihen

Die hohe Inflation von rund 10 Prozent im vierten Quartal 2022 und die höheren Zentralbankzinsen haben den Blick auf Immobilien als Investment zum Ende des Jahres 2022 allerdings deutlich verändert. Denn mit einer durchschnittlichen Rendite von rund 3 Prozent im 4. Quartal 2022 sind sie nun im direkten Vergleich mit Renditen zehnjähriger Staatsanleihen weniger attraktiv. Diese notierten im vierten Quartal 2022 bei durchschnittlich 6 Prozent (Schweiz), 4,2 Prozent (Italien) und 3,9 Prozent (USA). Büroimmobilien sind somit im Hinblick auf Rendite, Liquidität und Sicherheit im Nachteil – mit entsprechenden Auswirkungen auf den Transaktionsmarkt.

Juri Ostaschov, Chief Data Scientist von PREA erläutert: „Die Kapitalströme werden von Immobilien zu anderen liquiden Anlagealternativen umgeleitet. Für viele Investoren ist es



derzeit attraktiver, ihr Geld in Anleihen zu investieren als langfristig in Büroinvestments zu binden. Entsprechend sehen wir auch für 2023 einen abgekühlten Transaktionsmarkt.“

Auch das Mietwachstum wird im Bürosektor laut PREA eher zurückgehen und die Spitzenmieten sich auf einem hohen Niveau einpendeln. Aufgrund der gestiegenen Baukosten (16,9 Prozent seit November 2021) werden deutlich weniger neue Büroflächen auf den Markt kommen als in den Vorjahren.

Juri Ostaschov führt aus: „Viele Marktteilnehmer sehen den Vermietungsmarkt viel zu optimistisch. Die Wirtschaft ist deutlich abgekühlt, Home Office und ESG sind nur bedingt als Treiber für neue Anmietungen oder der Vergrößerung von Büroflächen zu sehen. Entsprechend rechnen wir für 2023 mit weiterer Zurückhaltung auf dem Bürovermietungsmarkt. Eher wird es mehr Incentives wie mietfreie Zeiten geben, um neue Projekte vermieten zu können.“

Colliers: Rückgang auf etwa 20 Milliarden Euro Transaktionsvolumen bei Büroimmobilien, Mietwachstum hält an

Das Research von Colliers hat für 2022 ein Transaktionsvolumen von rund 21,5 Milliarden Euro für Bürotransaktionen ermittelt und rechnet mit einem weiteren Rückgang für 2023 auf rund 20 Milliarden Euro.

Andreas Trumpp, Head of Market Intelligence & Foresight bei Colliers, erläutert: „Das Marktumfeld bleibt für Immobilieninvestoren in den kommenden Monaten weiter herausfordernd. Dennoch wird es mit der Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch wieder mehr Transaktionen geben. Darunter auch Großvolumige, die wir nun schon länger nicht mehr gesehen haben. Im Ergebnis gehen wir aktuell von rund 20 Milliarden Euro Transaktionsvolumen aus.“

Zwar stünden derzeit Büroinvestments in direkter Konkurrenz zu Anleihen, doch bedeute dies keine Flucht vom Immobilieninvestmentmarkt. Colliers rechnet damit, dass sich der Renditeabstand zu Anleihen bis 2024 auf moderatem Niveau einpendeln wird.

Andreas Trumpp ergänzt: „Investoren, die ihr Kapital in Immobilien anlegen, sind risikoavers und haben einen sehr langfristigen Horizont. Zwar scheinen Anleihen bisweilen attraktiver, dennoch rechnen wir nicht mit einer Flucht aus dieser Assetklasse. Immobilien haben sich zu einem etablierten Investmentprodukt entwickelt und bieten Investoren nach wie vor die Vorteile von Anleihen wie kalkulierbare, regelmäßige Cashflows und von Aktien wie die Aussicht auf langfristiges Kapitalwachstum.“



Die Geschäftserwartungen haben sich seit dem Jahrestiefpunkt im September laut dem ifo-Geschäftsklimaindex merklich verbessert. Unternehmen bewerten die aktuelle Lage nach langer Durststrecke mit sechs aufeinanderfolgenden negativen Bewertungen bis zum Herbst 2022 wieder etwas besser.

Andreas Trumpp führt aus: „Der optimistischere Geschäftsausblick wird auch zur Verbesserung auf den Büovermietungsmärkten führen. Dabei sehen wir Mietpreisanstiege vor allen in nachhaltigen und flexiblen Immobilien in CBD-Lagen. Denn ESG sowie New Work als wichtige Treiber für Veränderungsprozesse im Unternehmen und den Anforderungen von Arbeitnehmern spielen hier eine tragende Rolle.“ Trumpp ergänzt: „Zwar wird das erste Halbjahr noch von Zurückhaltung geprägt sein, mit zunehmender Aufklärung der Konjunktur wird aber auch der Büovermietungsmarkt wieder etwas an Dynamik gewinnen.“

So wird angesichts des verhaltenen Jahresstarts der Flächenumsatz 2023 in den Top 7 mit rund 3,0 Millionen Quadratmetern voraussichtlich unter dem langjährigen Mittel liegen. Der Anstieg des Leerstandes von etwa 5,1 Prozent (2022) auf 5,6 (2023) Prozent liegt im marktneutralen Bereich.

HIH Invest: Investoren schätzen weiterhin Büroinvestments an Wachstumsstandorten und zentralen Top-7-Lagen

Auch die HIH Invest setzt die derzeitigen Renditen von Büroimmobilien mit denen deutscher Staatsanleihen ins Verhältnis: Die Differenz ist marginal und die derzeitigen Risikoprämien für Immobilien nicht adäquat.

Felix Meyen, Geschäftsführer der HIH Invest sagt: „Büroinvestments stehen unverändert auf der Wunschliste von institutionellen Investoren und sind wesentlicher Bestandteil der Asset-Allokation. Zudem stehen jüngere Asset-Klassen wie bspw. Logistik und Health Care im Fokus der institutionellen Investoren. Der Preisanpassungsprozess wird sich in den kommenden Monaten so lange fortsetzen bis adäquate Renditespreads zu Anlagealternativen wiederhergestellt sind.“

Dennoch ist der Büroimmobilienmarkt weiterhin intakt. Investmentchancen sieht die HIH Invest eher in Wachstumsstädten, die mit sehr hohen Vermietungsständen, einer geringen Volatilität sowie einer sehr stark nachfrageinduzierten Bautätigkeit bei gleichzeitig hoher Standorttreue der Mieter überzeugen.



Aber auch in den Top 7 gibt es weiterhin Opportunitäten. Felix Meyen erläutert: „Wir sehen eine positive Entwicklung der Vermietungsaktivitäten zu neuen und sehr hochwertigen Flächen. Die Unternehmen müssen ESG-Strategien erfüllen und benötigen hierfür passende Büros. Diese kommen aktuell nur wenig auf den Markt. Der Rückgang bei Fertigstellungen und Baugenehmigungen hat hier zu einer Verknappung geführt. So trifft eine hohe Nachfrage nach modernen drittverwendungsfähigen Flächen auf ein geringes Angebot.“

Für institutionelle Investoren bieten sich zum Einstieg Club Deals an, gerade vor dem Hintergrund einer konjunkturellen Erholung und einem Anziehen der Investmentmärkte im zweiten Halbjahr 2023.



Hinweis Bildmaterial:

Die Nutzung der übersandten Bilder ist im Rahmen der Berichterstattung über die Unternehmen PREA, Colliers und HIH gestattet. Bitte geben Sie das jeweilige Unternehmen als Bildquelle an. Eine Bearbeitung darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

Pressekontakt

c/o RUECKERCONSULT GmbH
Susanne Edelmann
Tel.: +49 176 1928 4402
edelmann@rueckerconsult.de

Über PREA

PREA ist ein Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen, das mittels künstlicher Intelligenz Wertzuwächse im Immobiliensektor schafft.

Mit dem inhouse entwickelten Datenanalysesystem mercury ist PREA in der Lage, Marktaktivitäten für jede Mikrolage in Deutschland zu messen, zu bewerten und zu prognostizieren.

Das Unternehmen nutzt Erkenntnisse aus mehr als 500 Milliarden relevanten Datenpunkten* für die Beratung von Investor:innen, Eigentümer:innen und Nutzer:innen. Die Beratungsleistung für sämtliche Assetklassen umfasst gewerbliche Transaktionen und Vermietung, Research und Strategieplanung, Finanzierungen und Investitionen, Architektur und Projektentwicklungen.

Entlang des Immobilienzyklus erzeugt PREA mit ihrem Analysesystem ein statistisches Bild unterschiedlicher Zukunftsszenarien und erreicht somit den größten Werthebel unter der Erfüllung soziokultureller, ökologischer und ökonomischer Aspekte. Dieser technologische Ansatz schafft Mehrwert für Immobilien- und Pensionsfonds, Banken, Versicherungen, Family Offices, Stiftungen und andere Investor:innen unter Einhaltung ihrer Corporate Social Responsibility.

Seit Gründung hat PREA mit ihren agilen Projektteams, bestehend aus Investment- und Finance Consultants, Data Scientists und -Engineers, Architekt:innen und Projektentwickler:innen ein Projektvolumen von ca. 4,7 Milliarden Euro betreut. PREA ist eine eingetragene Marke der PREA Group GmbH.

Weitere Informationen zur Colliers International Deutschland GmbH

Die Immobilienberater:innen von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung sowie den An- und Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Wohn- und Geschäftshäusern, Grundstücken und Land & Forst, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, sowie Occupier



Services, die Unterstützung von Unternehmen bei betrieblichem Immobilienmanagement und Workplace Advisory. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 18.000 Expert:innen in 63 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei Twitter @ColliersGermany, LinkedIn und Xing.

Über die HIH Invest Real Estate

Die HIH Invest Real Estate (HIH Invest) ist einer der führenden Investmentmanager für Immobilien in Deutschland und in Europa. Wir finden, entwickeln und steuern Immobilien und Investments mit zukunftsgerichtetem Blick im Sinne unserer Kunden. Die jahrzehntelange Erfahrung, die Nähe zu Immobilienmärkten und die enge Vernetzung ermöglichen es uns, Immobilienchancen aufzudecken und in der richtigen Marktphase schnell umzusetzen. Rund 260 institutionelle Kunden vertrauen der HIH Invest ihre Kapitalanlagen an. Ihnen stehen unsere Spezialisten aus den Bereichen Strukturierung, Produktentwicklung, Immobilienmanagement und Marktentwicklung zur Verfügung, um für sie passende Investmentlösungen zu entwickeln. Die HIH Invest ist an zehn Standorten europaweit vertreten. Als Teil der HIH-Gruppe decken wir die Wertschöpfungskette einer Immobilieninvestition vollständig mit eigenen Kapazitäten ab. Das frühzeitige Erkennen von Marktveränderungen, die Umsetzung von regulatorischen Anforderungen und zukunftsgerichtetes digitales Management sind Teil unserer Unternehmensphilosophie. Aktuell werden Assets mit einem Volumen von 17,5 Milliarden Euro in 89 Fonds verwaltet.

Weitere Informationen finden Sie im Internet: www.hih-invest.de