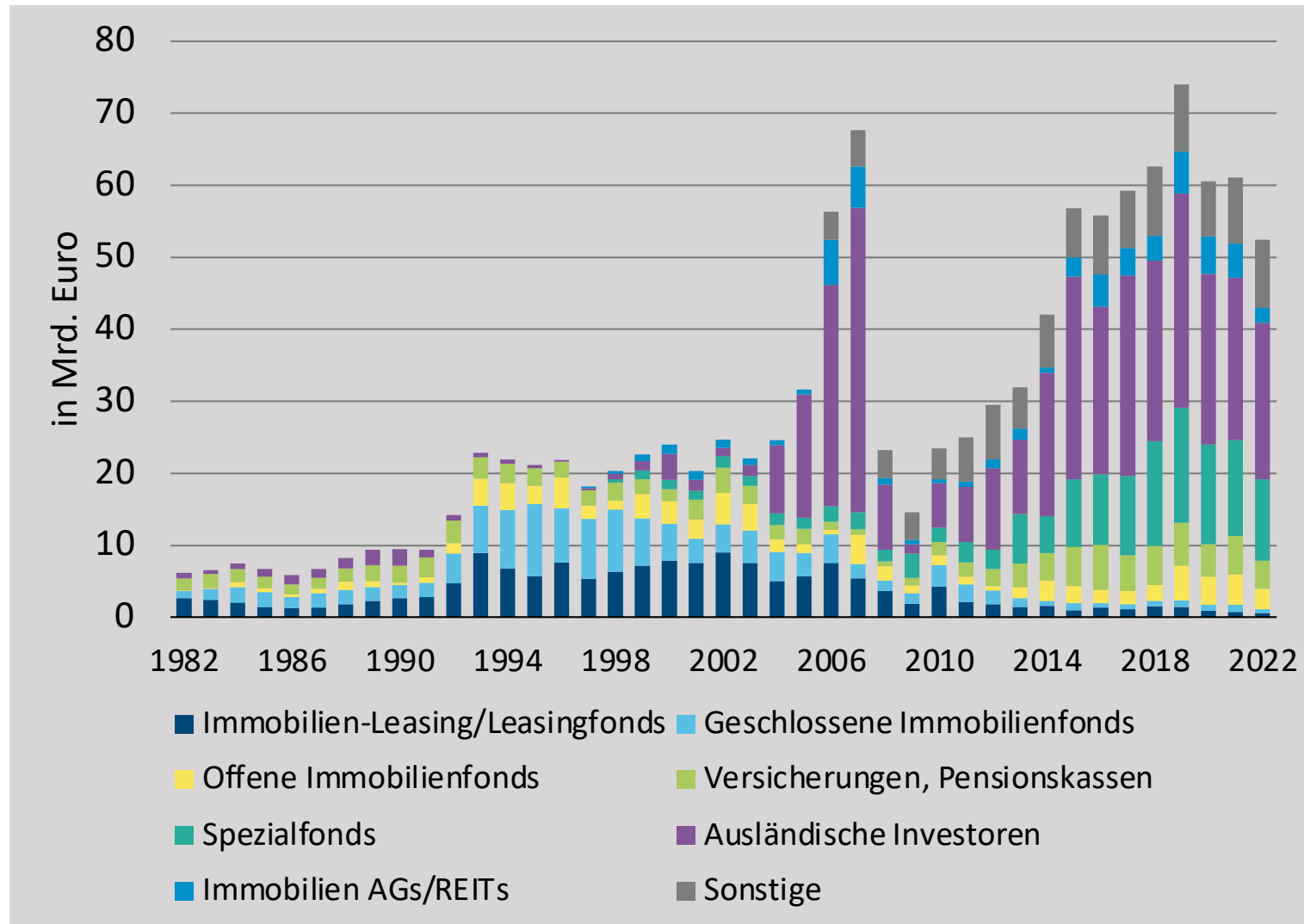




Büro, Logistik, Leichtindustrie im Krisenmodus? crenet Neujahrsempfang, Februar 2023

Immobilien-Neuanlagen in Gewerbeimmobilien

1982 bis 2022

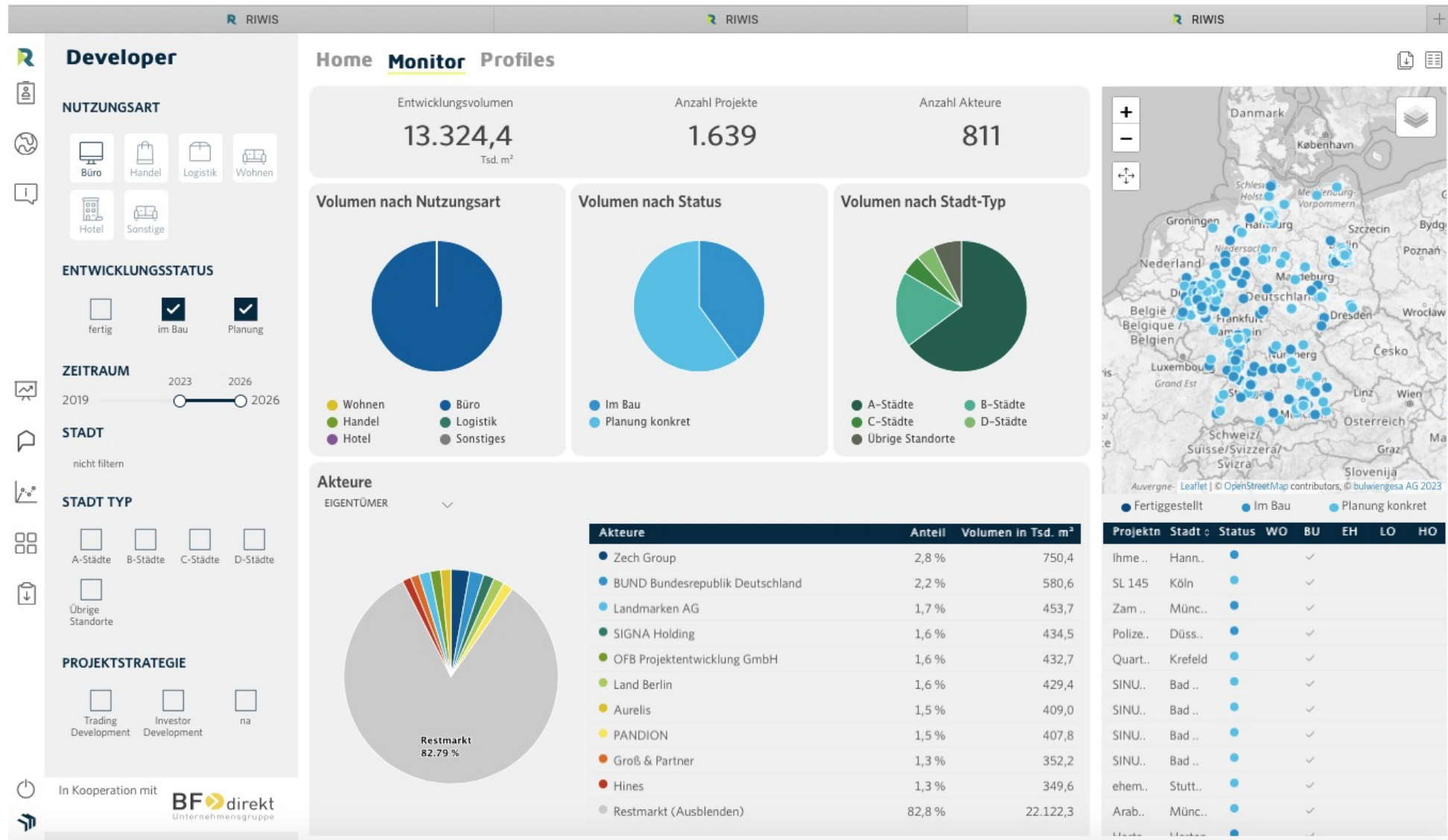


Institutionelle Immobilieninvestments sind im Gewerbesektor seit Jahren rückläufig

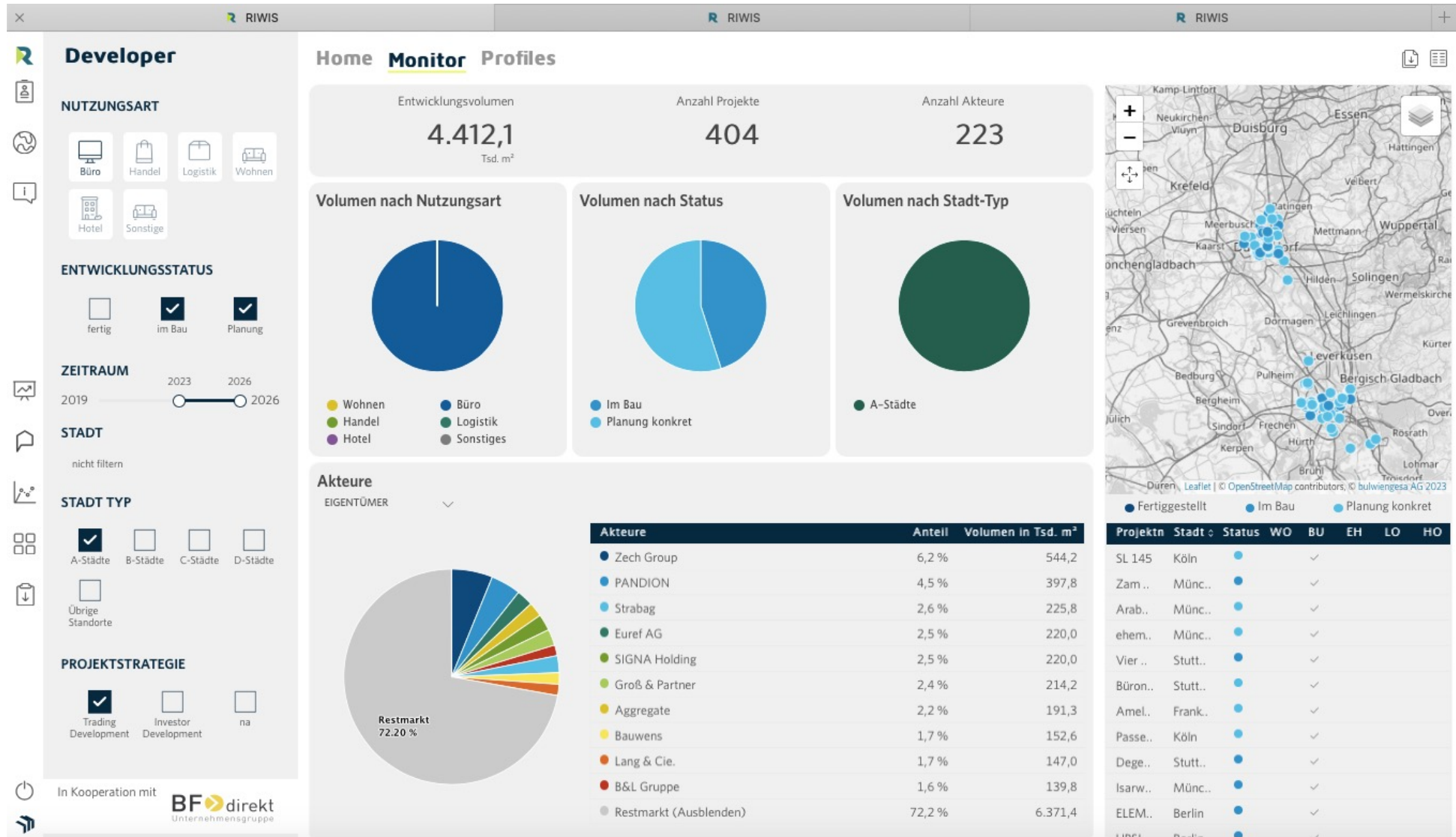
2022:

52,4
Mrd
Euro

13,3 Mio qm neue Büros in Bau und Planung in Deutschland

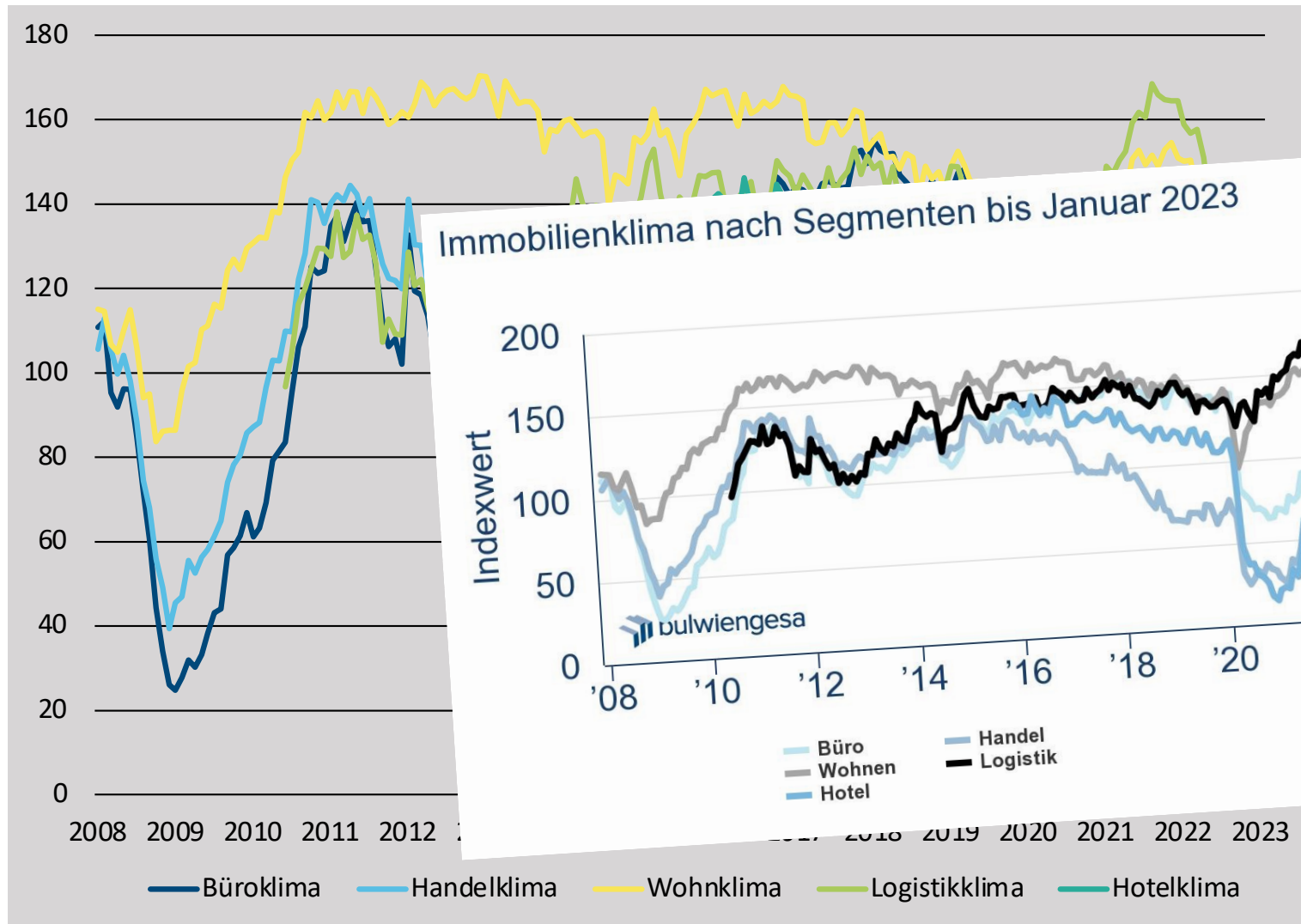


Aber nur 4,4 Mio qm als Trading Development in A-Städten



Herbststimmung bei den Marktakteuren

Deutsche Hypo Immobilienklima nach Segmenten, 01/2008 – 12/2022



In Krisen nehmen Unwägbarkeiten zu – Resilienz wird wichtiger.

Herbstblues – Was stärkt die Resilienz von Unternehmen?

Veränderung seit Februar 2022:

- Hotel: 6,4 %
- Logistik: -28,8 %
- Handel: -32,6 %
- Büro: -38,3 %
- Wohnen: -42,7 %

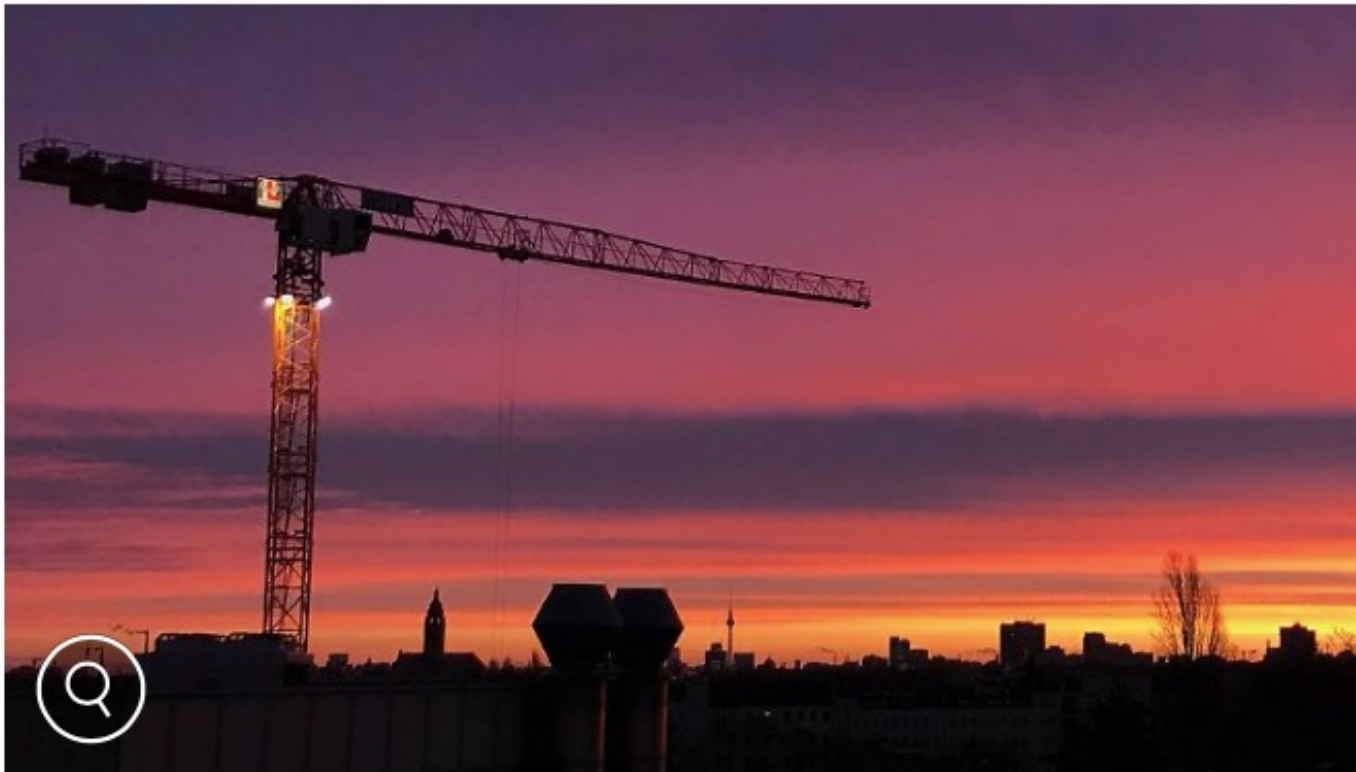
Startseite > Wirtschaft > Hohe Baukosten und Zinsen: Vonovia stoppt alle Wohnungs-Neubauprojekte

WIRTSCHAFT

Hohe Baukosten und Zinsen

Vonovia stoppt alle Wohnungs-Neubauprojekte

31.01.2023, 11:46 Uhr



Dieses Jahr wird wohl ein schwarzes für den Wohnungsbau.

(Foto: IMAGO/Frank Sorge)

Welche
Parameter
müssten neu
justiert werden,
um den
Wohnungsbau
wieder
anzukurbeln?

Drei Zäsuren für Wirtschaft und Finanzmärkte

1. • Zäsur im Inflationsgeschehen / Wechsel des Inflationsregimes (national / weltweit)
2. • Zäsur bei der Zinsentwicklung / Wechsel des geldpolitischen Regimes (national / weltweit)
3. • Zäsur bei der Sicherheitsdividende: „From Geopolitics to Geoeconomics“

- demografischer Wandel
- Fachkräftemangel
- regionale Disparitäten
- Klimawandel



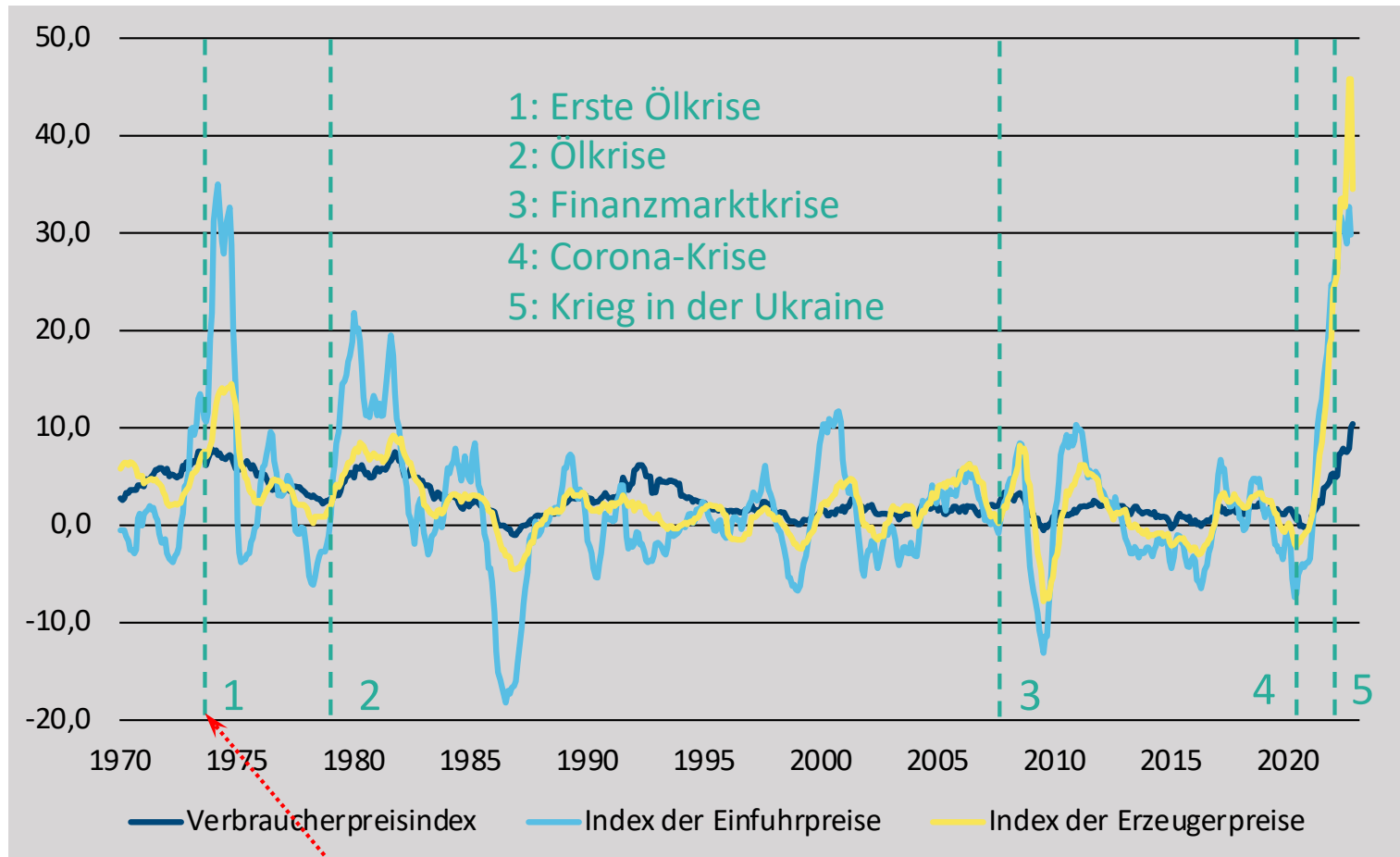
Drei Dekaden waren die Finanzmärkte von niedriger Inflation, sinkenden Zinsen und gutmütigen Zentralbanken geprägt. Nun hat eine neue Ära begonnen.

Der Ukraine-Krieg verstärkt die Trends.

Im Detail: Zäsur Inflation und Preisentwicklung

Preisindex nach ausgewählten Wirtschaftsstufen

Veränderung zum Vorjahresmonat in Prozent, 01/1970 – 10/2022



Sozialliberale Koalition: „Lieber 5 % Inflation als 5 % Arbeitslosigkeit“, Juli 1972 (Helmut Schmidt) → Folge: deutlicher Anstieg der Schuldenquote



Verbraucherpreisindex, Oktober 2022

+10,4 % zum Vorjahresmonat

Binnen Jahresfrist:

Energieprodukte: +43,0 %

Nahrungsmittel: +20,3 %

VPI ohne Energie: +5,0 %

Waren: +17,8 %

Dienstleistungen: +4,0 %

Der Ukraine-Krieg verstärkt die Trends.

Mittelfristig (weiterhin) wachsende Inflationsrisiken

- ✓ **Demografischer Wandel:** Verknappung des Arbeitskräfteangebots
- ✓ **Friktionen im Außenhandel, Reshoring:** Wachsende Kosten, sinkendes Angebot
- ✓ **Verknappung und steigende Kosten des Energieangebots**
- ✓ **Dekarbonisierung:** Aufwand für Ersetzen eines Kapitalstocks durch einen anderen, der einen ähnlichen Output produziert
- ✓ **Finanzpolitik:** Hohe Ansprüche der Bürger und Unternehmen an staatliche Leistungen (Sozialstaat, Klimapolitik, Sicherheitspolitik, ...)
- ✓ Fokus der EZB auf **hoch verschuldete Länder in der Eurozone**
- ✓ ...



Die Inflation ist gekommen, um zu bleiben.

Argumente für einen gegenläufigen Trend:

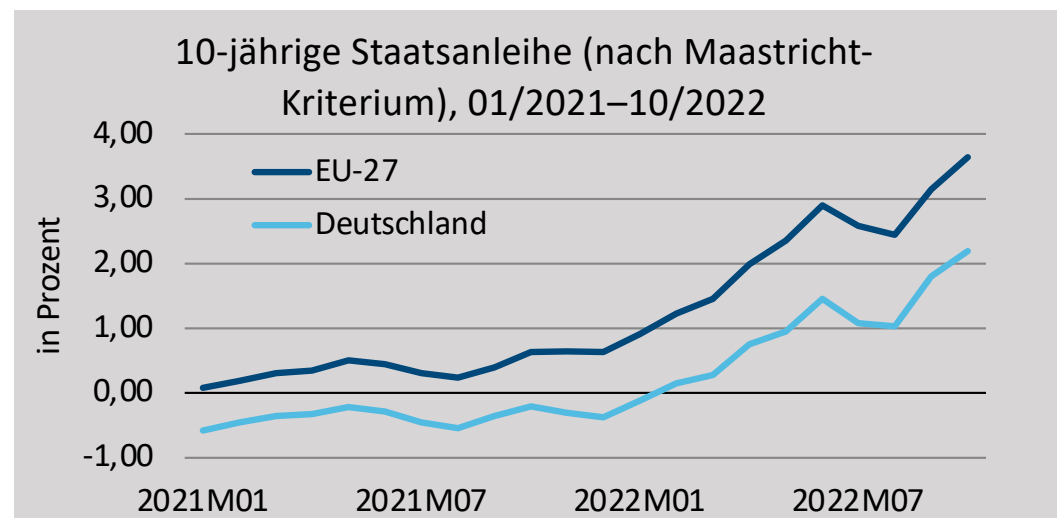
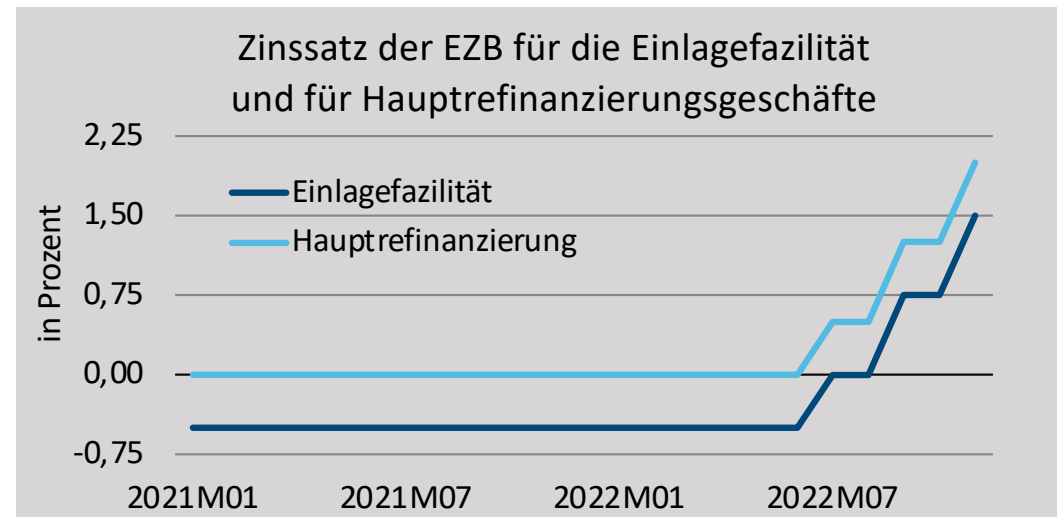
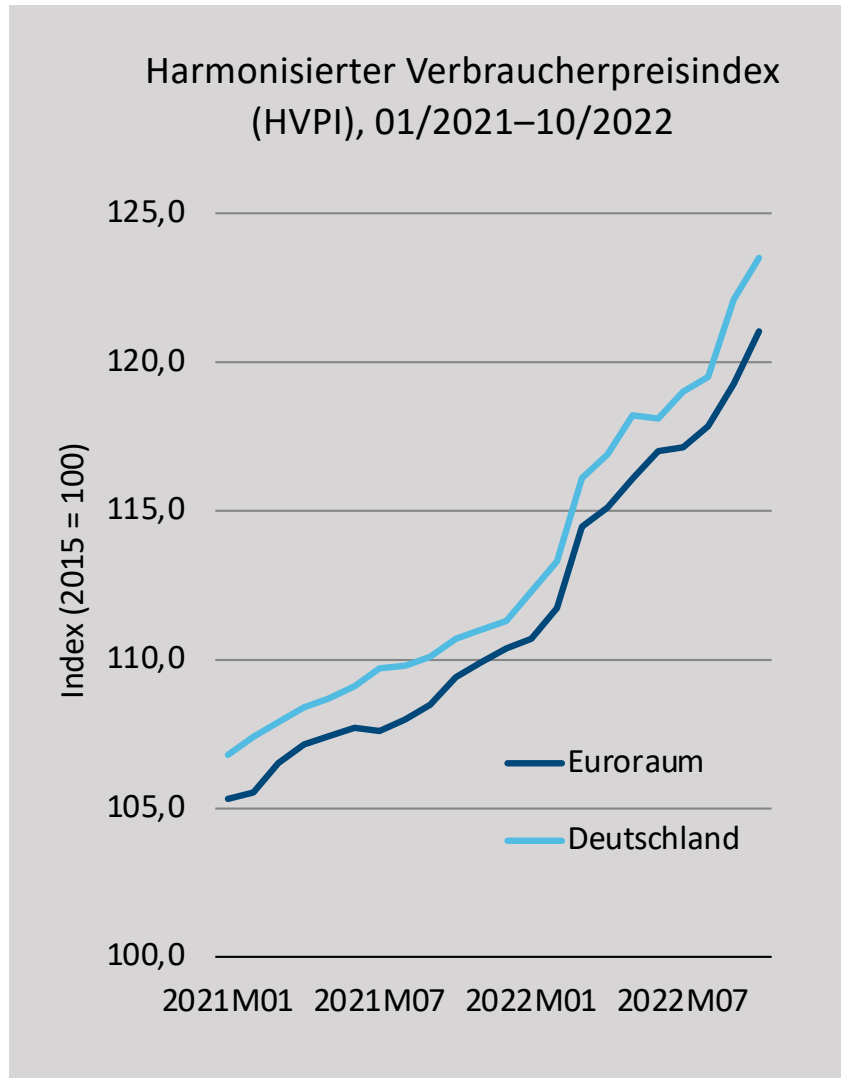
- ✓ Produktivitätsgewinne durch **Automatisierung**



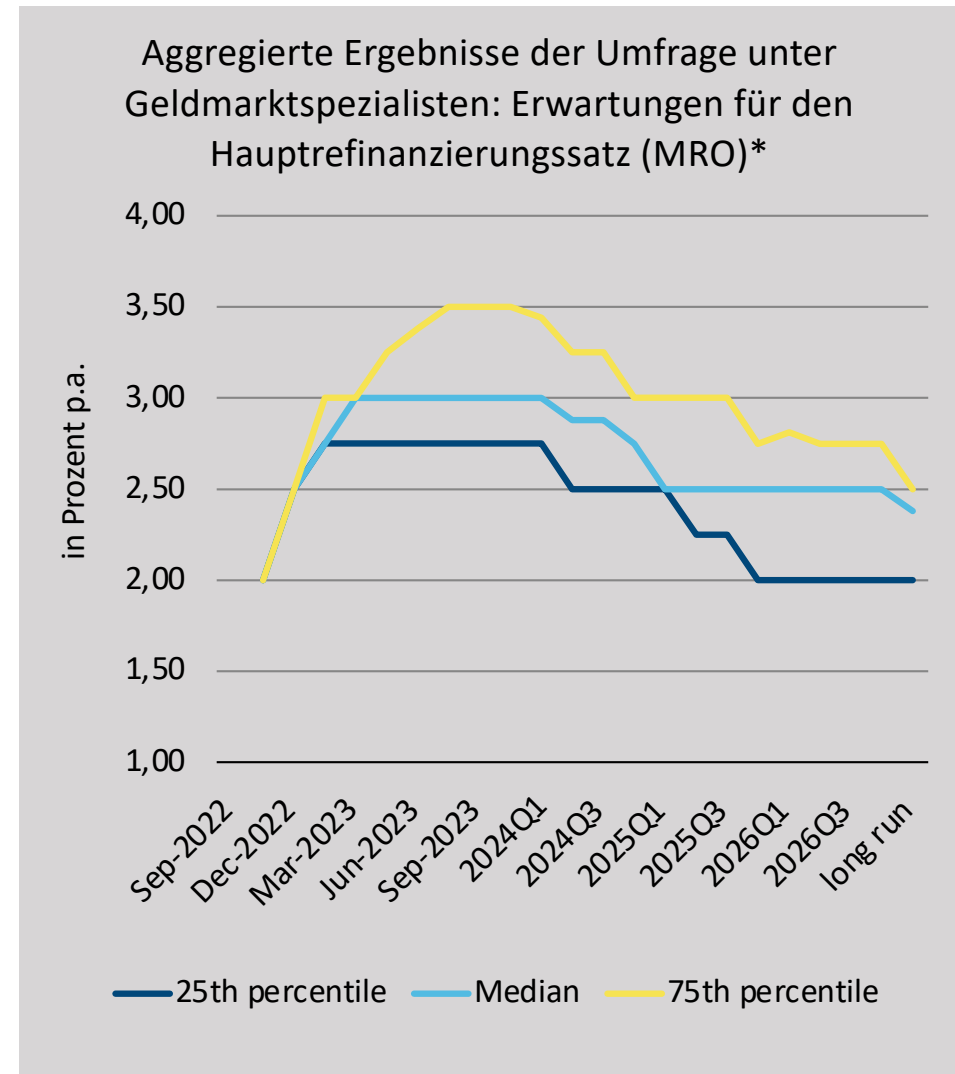
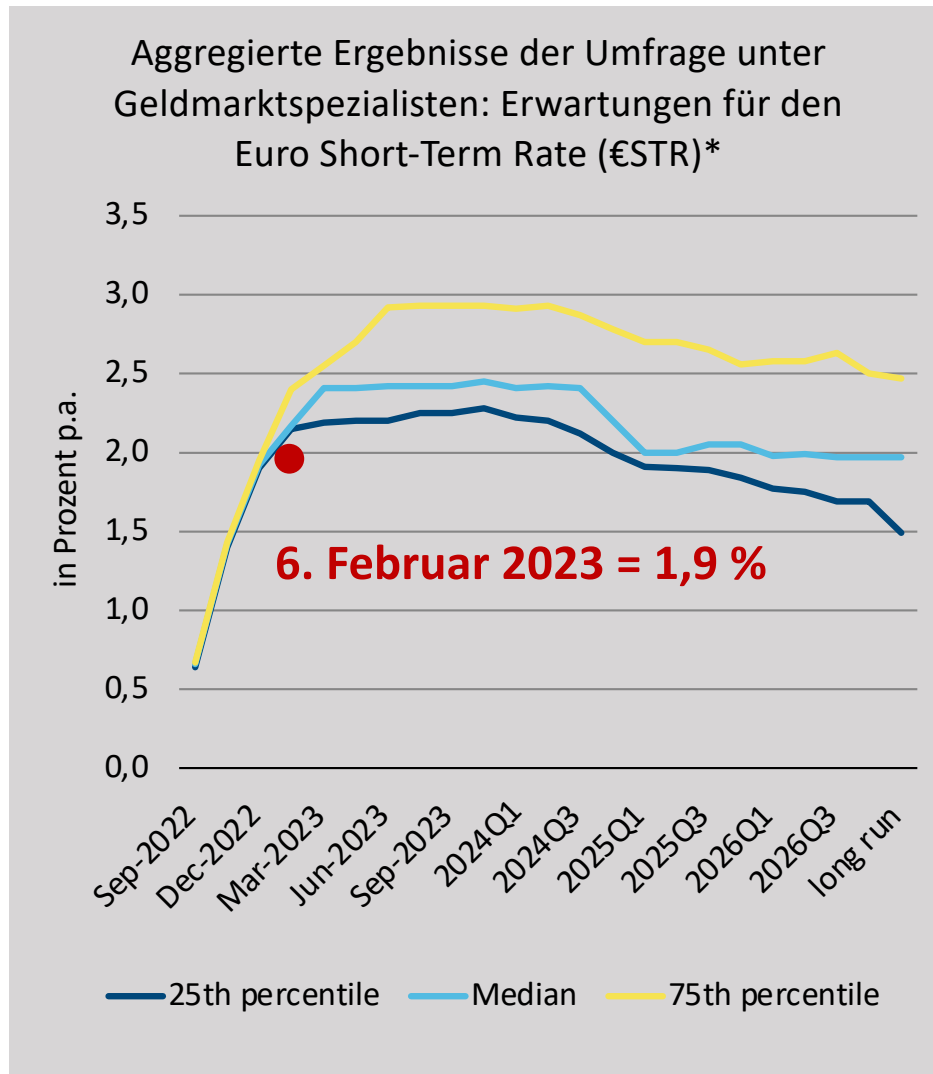
Baubot

**Mit dem Roboter auf die Baustelle –
So modernisiert sich der
Dübelspezialist Fischer**

Zäsur Zinsen: Farbe bekennen – Quo vadis EZB?



Der Zinshöhepunkt wird Ende 2023 / Anfang 2024 erwartet



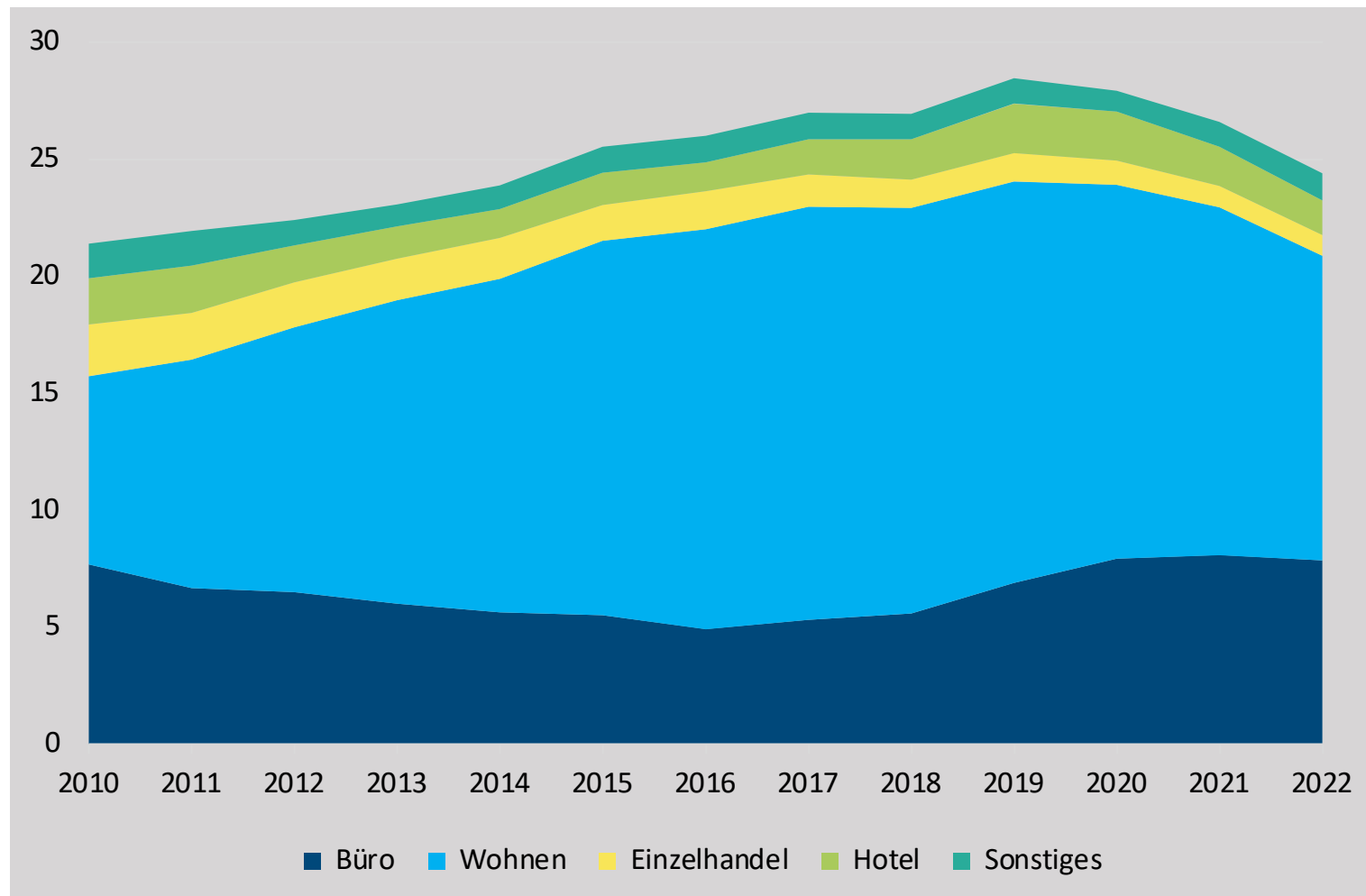
Quelle: Europäische Zentralbank, The ECB Survey of Monetary Analysts Aggregated Results, 10/2022.

Konjunktur- und Arbeitsmarktprognose (vom 17.10.2022)

	2018	2019	2020	2021	2022*	2023*	2024*	2025*	2026*
Bruttoinlandsprodukt, in %	1,0	1,1	-3,7	2,6	1,5	-0,5	1,6	1,4	1,0
Priv. Konsumausgaben, in %	1,4	1,6	-5,6	0,4	4,2	-2,0	1,2	1,5	0,9
<i>Eckwerte der nationalen Arbeitsmarktbilanz (in 1.000, in Klammern Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr)</i>									
Erwerbstätige (Inland)	44.866 (1,39)	45.277 (0,92)	44.915 (-0,80)	44.980 (0,14)	45.538 (1,24)	45.712 (0,38)	45.761 (0,11)	45.738 (-0,05)	45.651 (-0,19)
Selbständige	4.225 (-1,12)	4.160 (-1,54)	4.056 (-2,50)	3.958 (-2,42)	3.899 (-1,49)	3.854 (-1,15)	3.818 (-0,93)	3.812 (-0,16)	3.809 (-0,08)
Arbeitnehmer	40.641 (1,66)	41.117 (1,17)	40.859 (-0,63)	41.022 (0,40)	41.639 (1,50)	41.858 (0,53)	41.943 (0,20)	41.926 (-0,04)	41.842 (-0,20)
<i>darunter:</i>									
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (zum 30.06.)	32.870 (2,19)	33.407 (1,63)	33.323 (-0,25)	33.802 (1,44)	34.442 (1,89)	34.708 (0,77)	34.771 (0,18)	34.785 (0,04)	34.747 (-0,11)
Registrierte Arbeitslose	2.340	2.267	2.695	2.613	2.418	2.496	2.455	2.358	2.274
Arbeitslosenquote (BA-Konzept), in %	5,2	5,0	5,9	5,7	5,3	5,4	5,3	5,1	4,9
Verbraucherpreise (VPI), in %	1,8	1,4	0,5	3,1	8,5	8,7	2,5	2,2	2,0

Trading Development-Projektvolumen in den deutschen A-Städten

Analysejahre 2010 – 2022, in Mio. qm



Im Trading-Development geht die Talfahrt weiter.

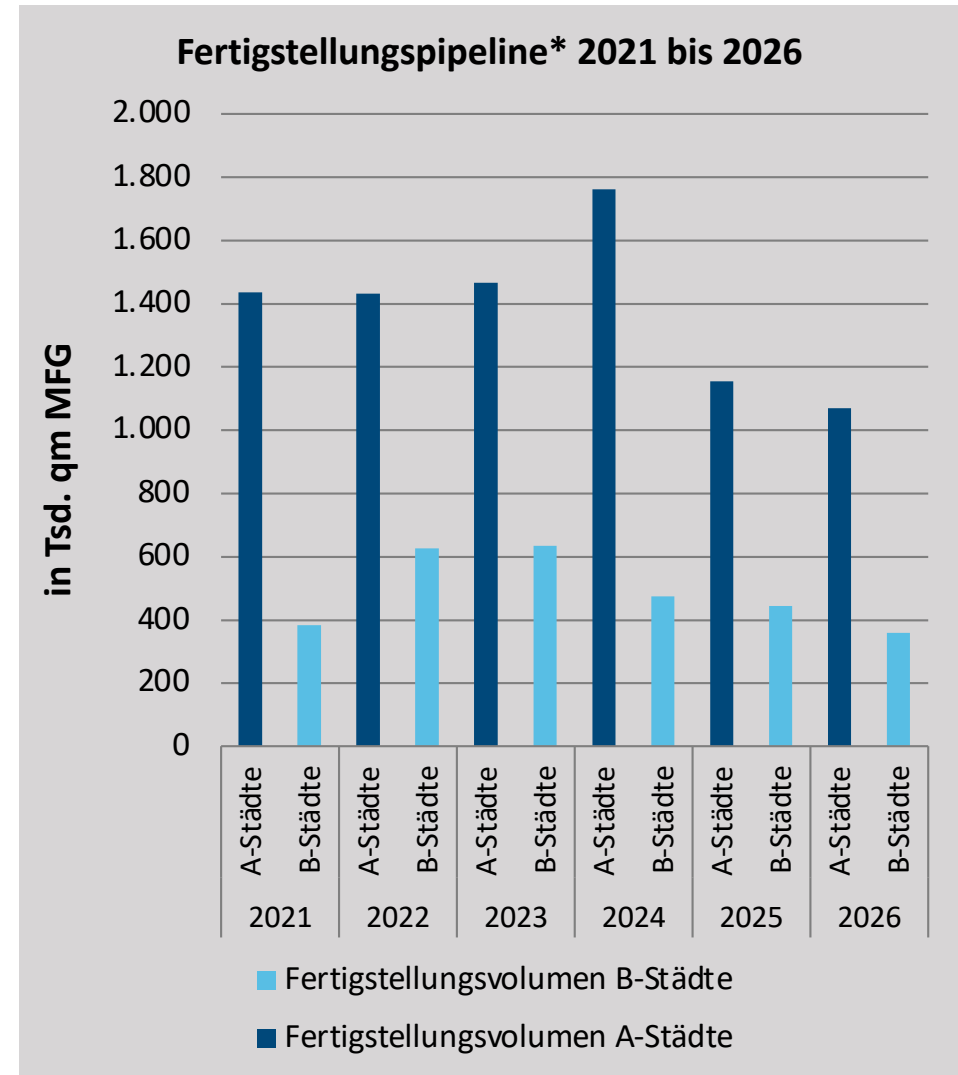
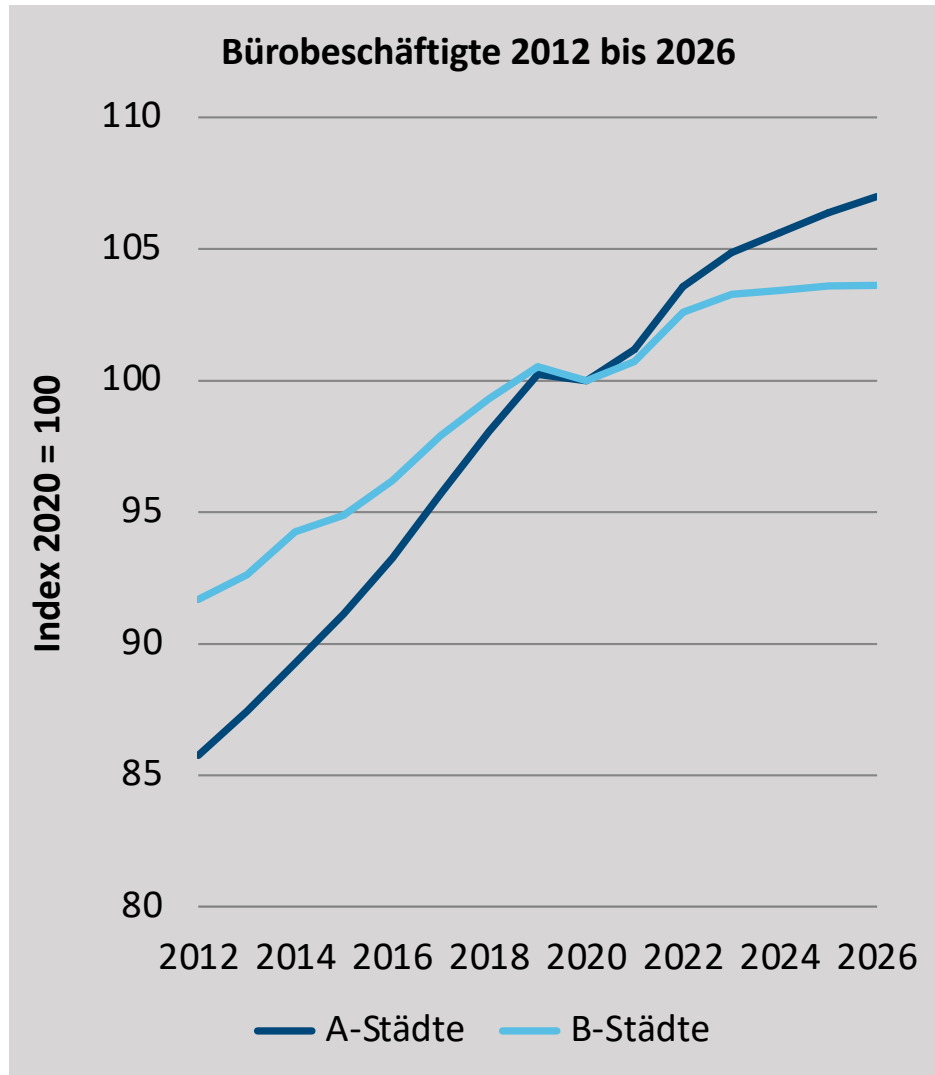
Mit **-8,3 %** ist der bisher stärkste Rückgang nach der Finanzmarktkrise gemessen worden.

Nur noch

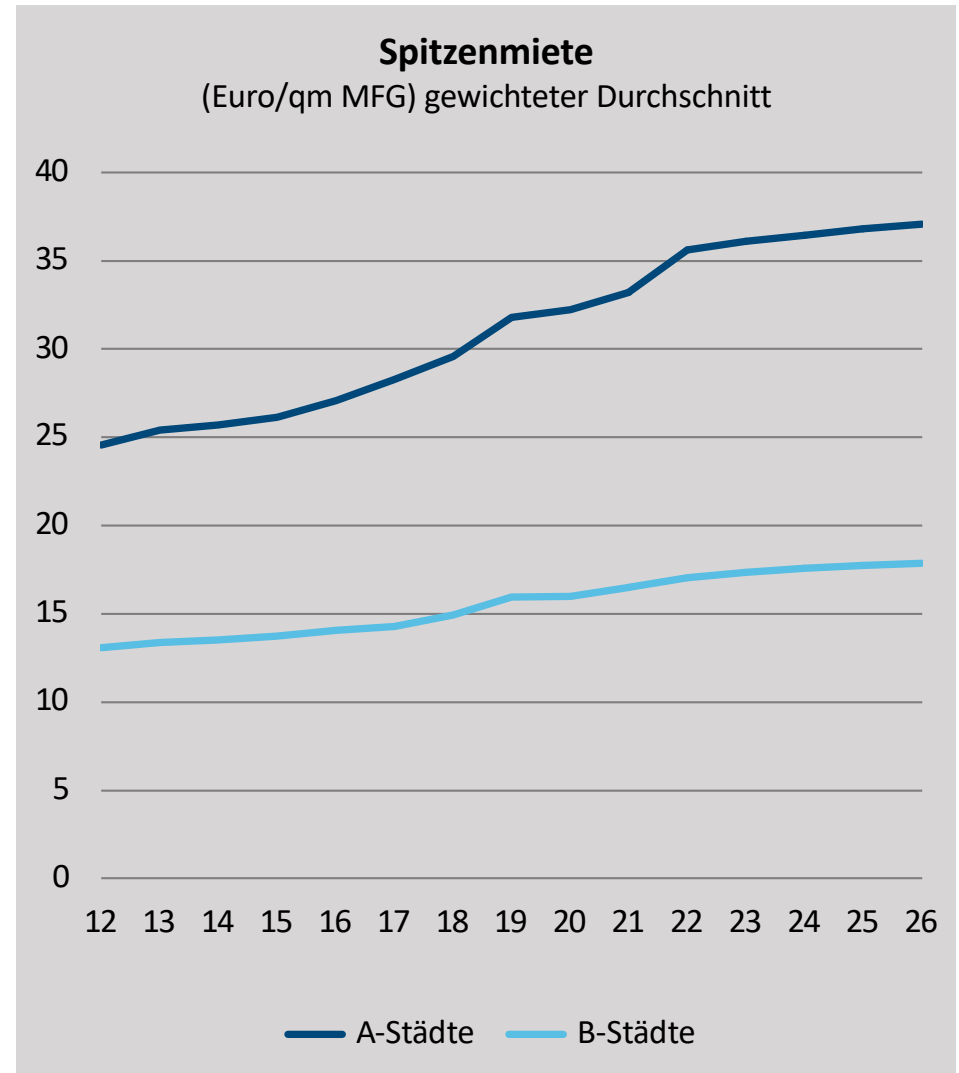
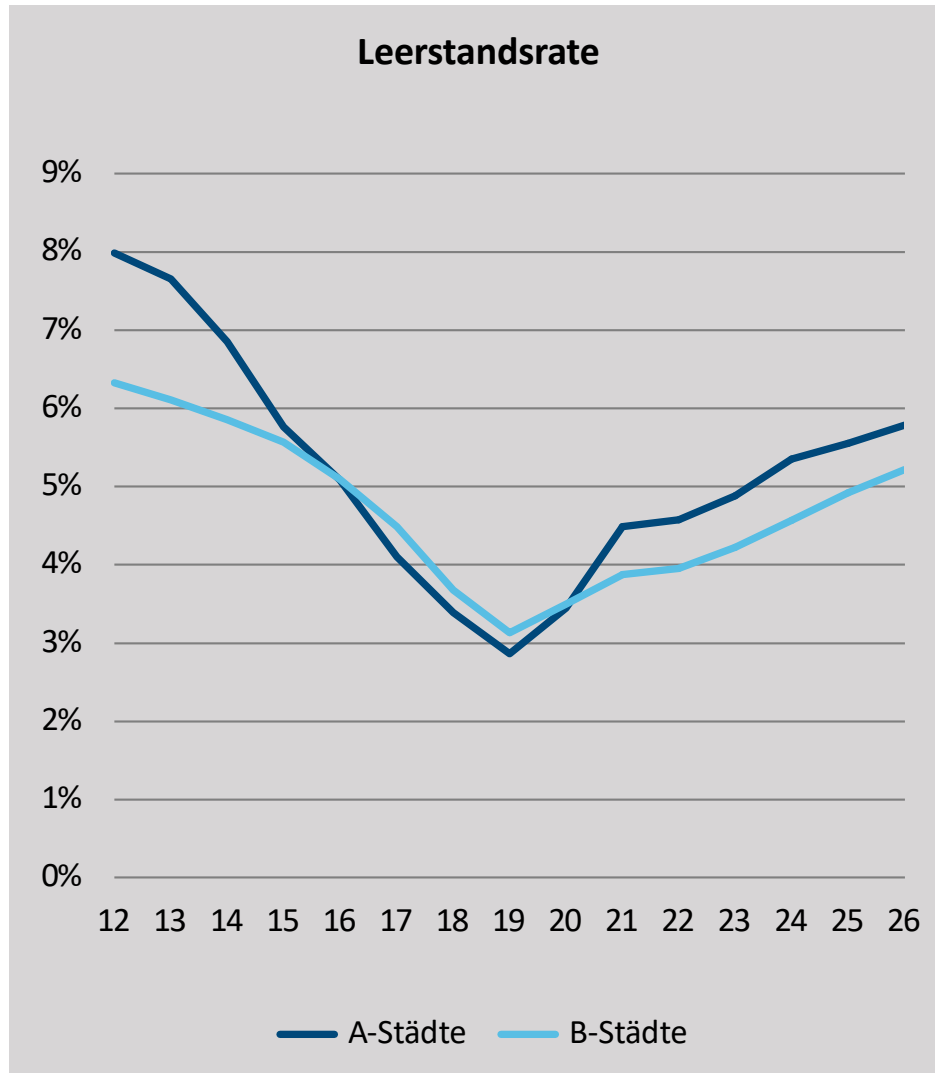
24,4 Mio. qm

Trading Development-Projektfläche in den 7 A-Städten.

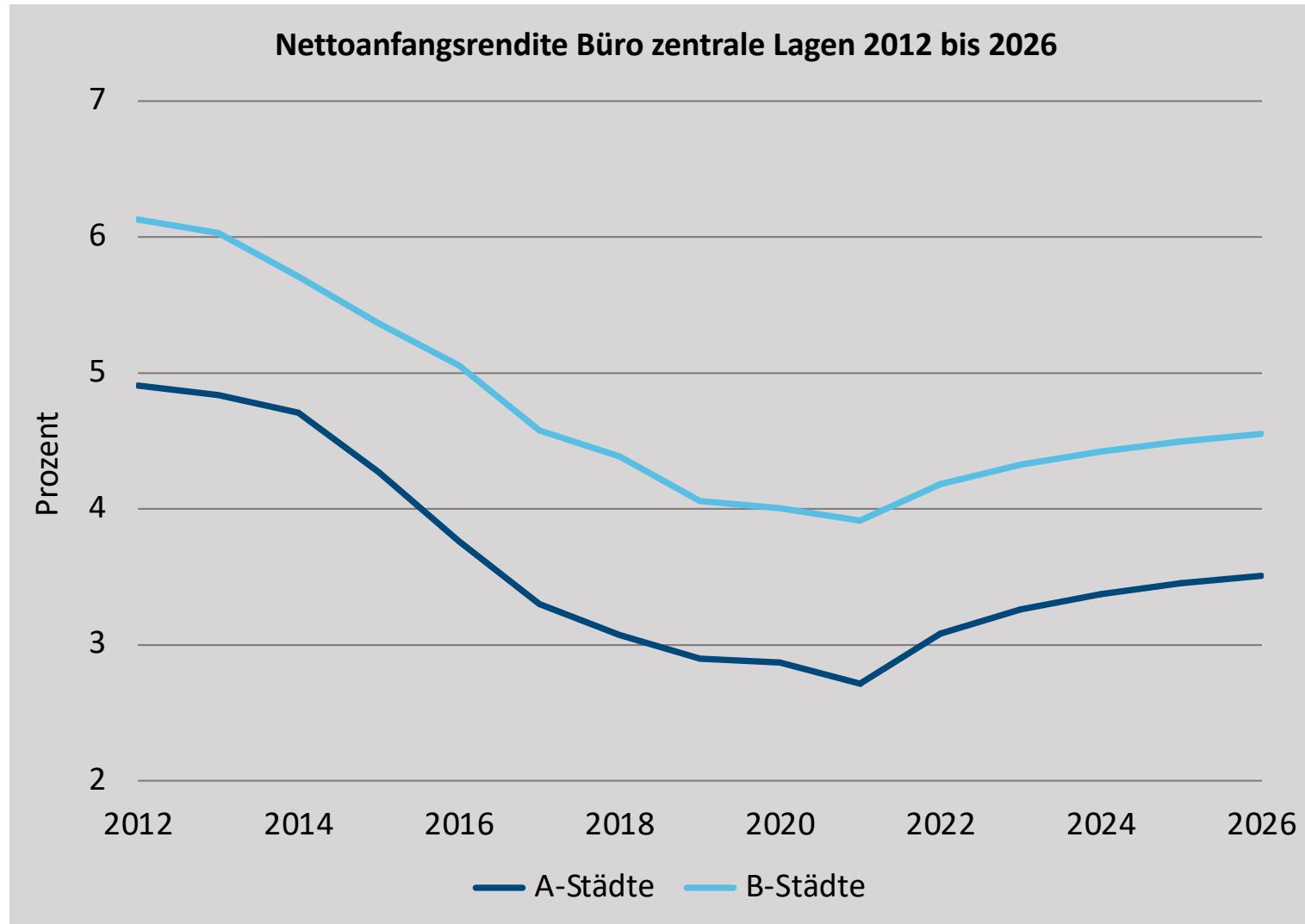
Bürobeschäftigtenzahl steigt, Pipeline baut sich mittelfristig ab



Leerstand und Mieten steigen



Trendwende auf dem Investmentmarkt



Findungsphase zwischen Käufern und Verkäufern hält weiter an.

Büros werden weiterhin gebraucht ...

Marktumfeld

- **Anforderungsprofil an Büros ändert sich**
 - War for Talents
 - Neue Bürokonzepte



- **ESG ist nicht mehr wegzudenken**

ist das bestimmende Thema im Investmentmarkt, Zunehmende Renditespreizung zwischen Core und Non-Core absehbar



- **Liquidität ist Trumpf**
Für Projektentwickler und Investoren



Marktzahlen

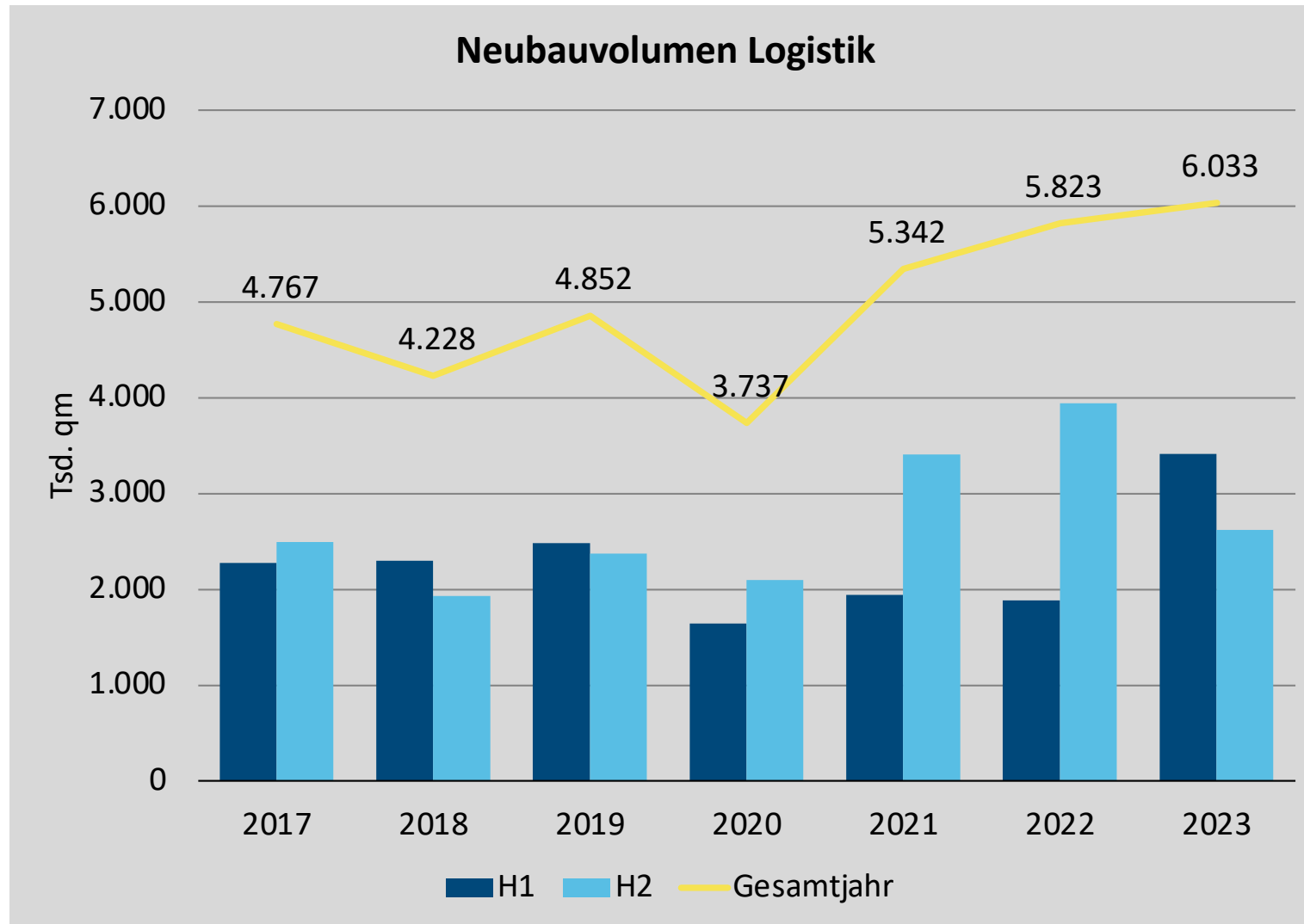
- **Leerstand steigt moderat**
- **Mieter und Vermieter wieder auf Augenhöhe**
- **Incentives nehmen zu**
- **Zentrale Lagen im Fokus, hier steigen die Mieten**
- **Mangel an Kapazitäten und hohe Baukosten**
- **Mittelfristig rückläufiger Neubau**
- **Renditen steigen und Preisdruck vor allem auf Objekten mit Mängeln**





Logistikimmobilien 2022/2023

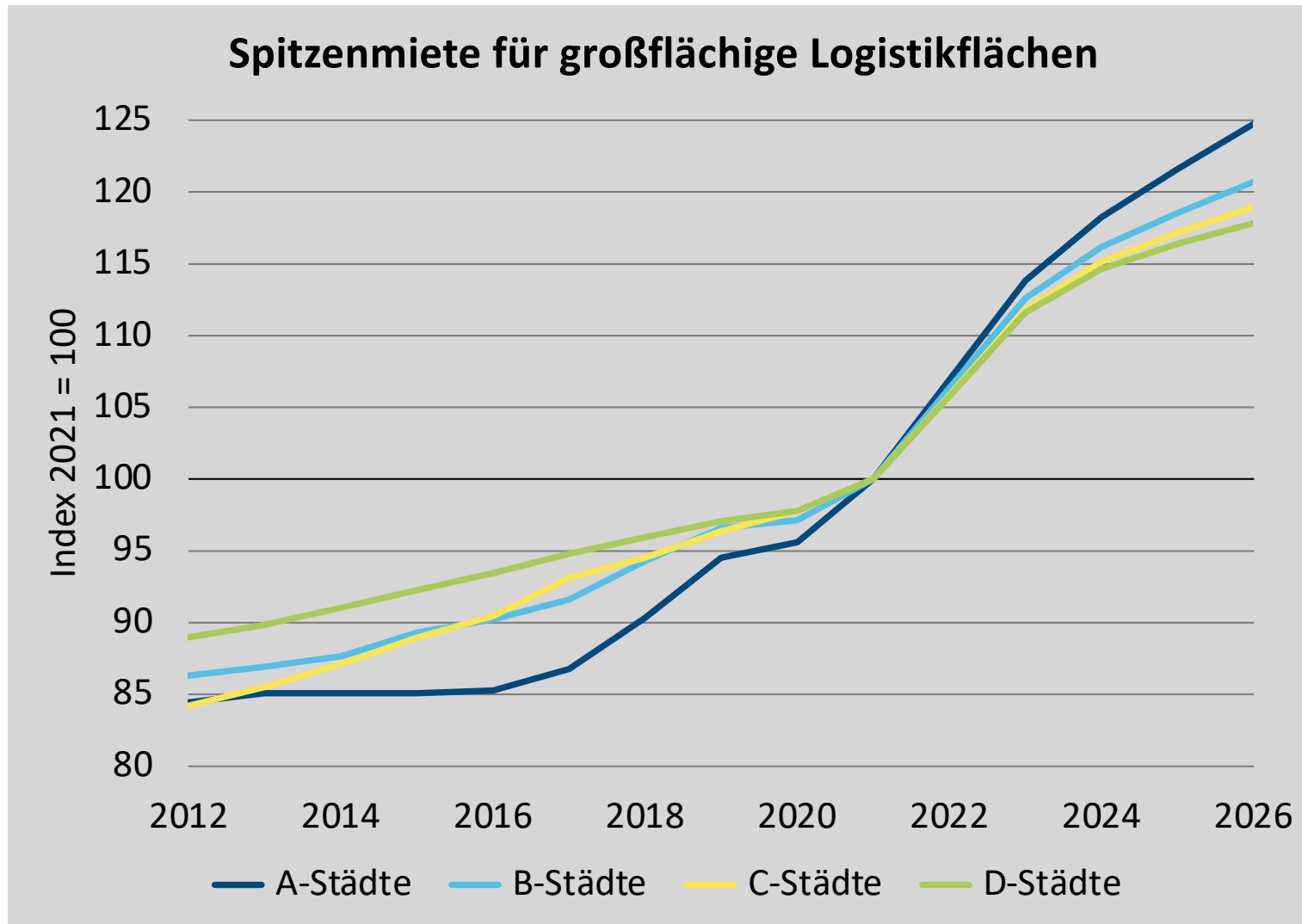
Flächenneuzugang knackt 2023 die 6-Mio.-qm-Marke



Neubauvolumen steigt nach einer Corona-bedingten Delle sukzessive an.

* Ab 2022 Prognose

Mietwachstum wird deutlich an Dynamik gewinnen

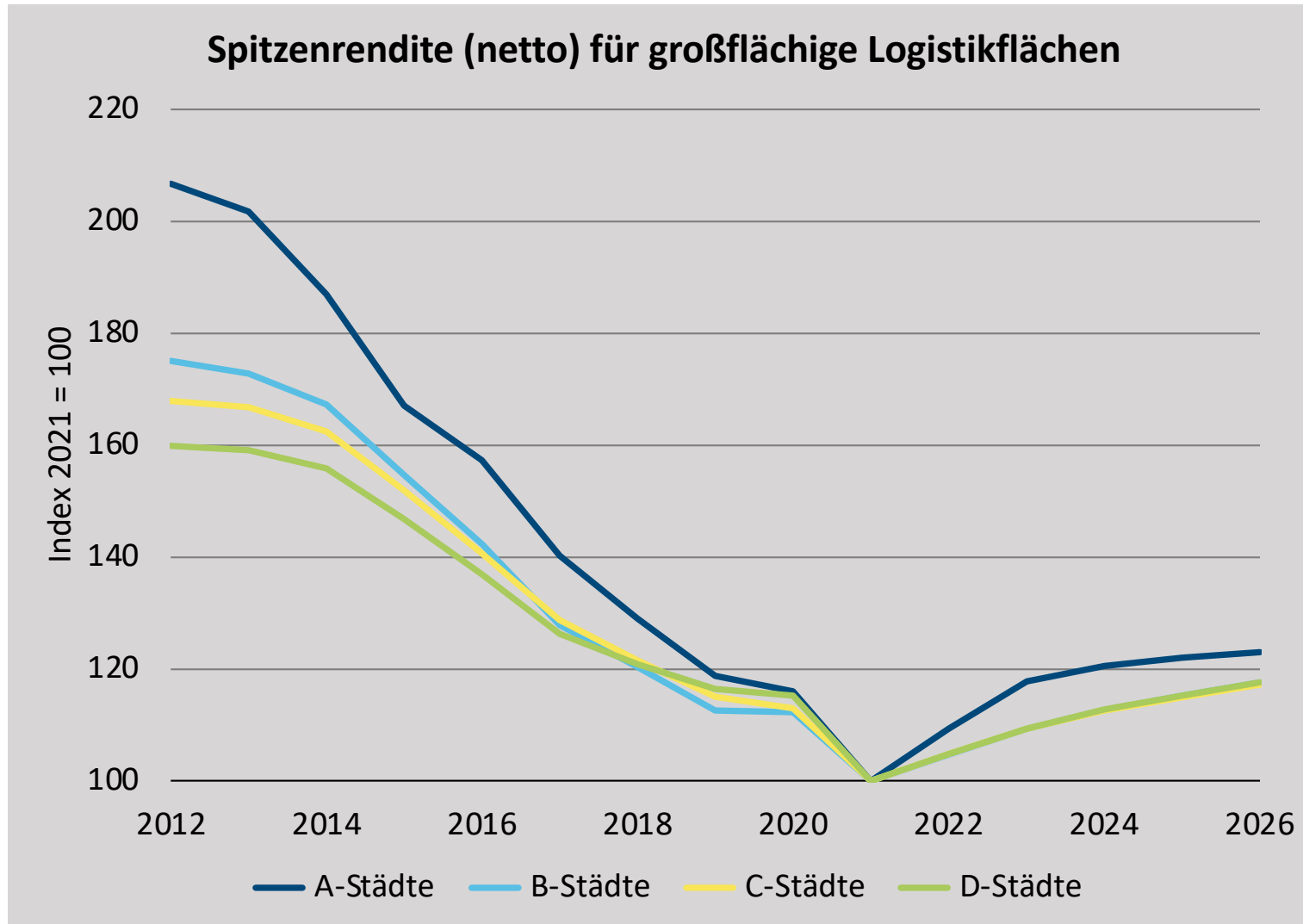


Top-Standorte
mit stärkstem
prognostizier-
ten Wachstum
von

+25%

In den übrigen
Standorten
legen die
Mieten
zwischen 18 %
und 21 % zu.

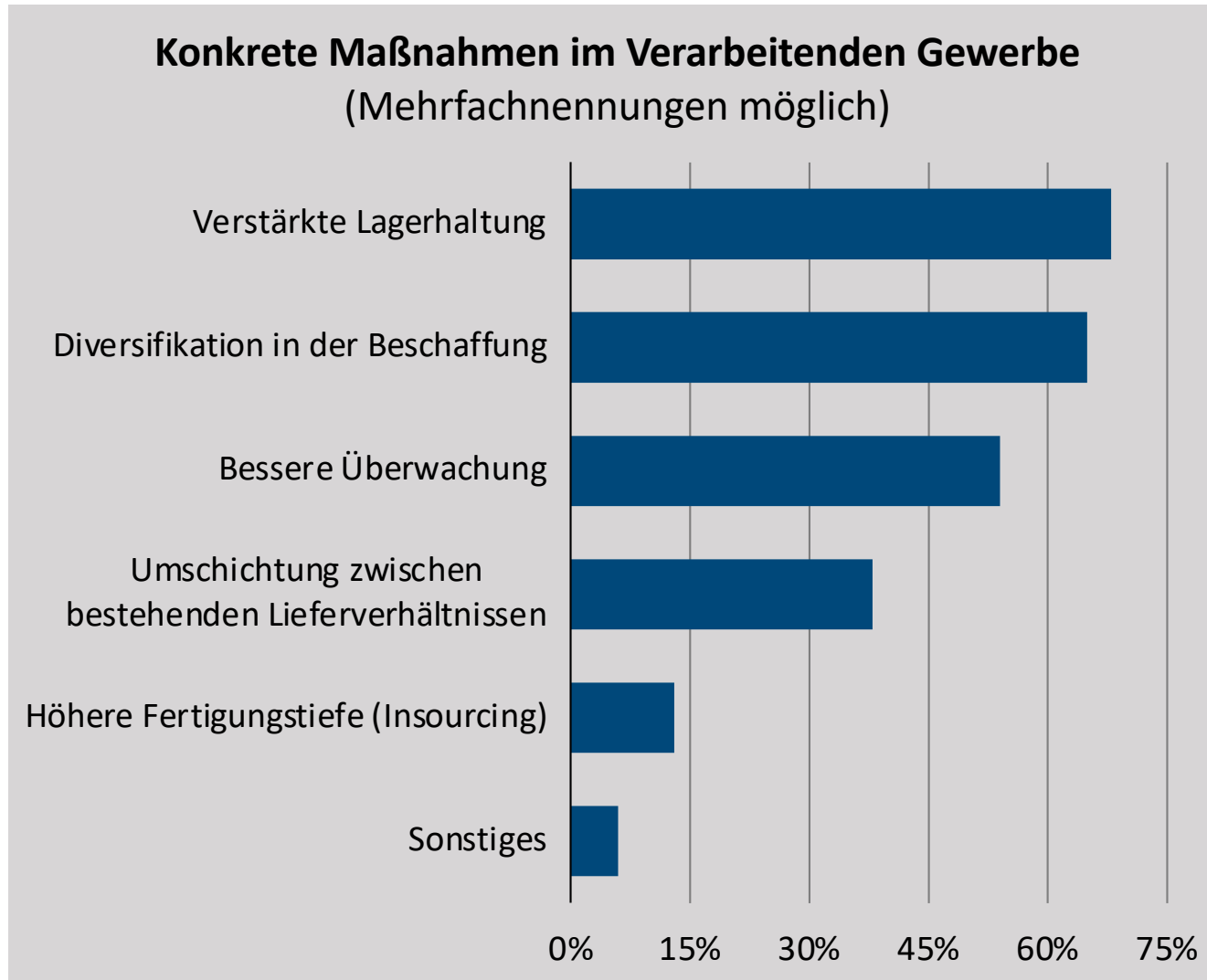
Renditekompression hat ihr vorzeitiges Ende gefunden



Kurzfristig werden die Renditen deutlicher zulegen.

Zum Prognosehorizont wird der Anstieg abflachen bzw. werden sich die Renditen stabilisieren.

Ausblick Logistikimmobilien – Maßnahmen von Unternehmen auf die Störung der globalen Lieferketten



Verstärkte Lagerhaltung
bei Großunternehmen: 64 %
bei KMU: 73 %



Der Markt für Logistikimmobilien wird verstärkt mit Reshoring, Nearshoring und Auswirkungen des Krieges in der Ukraine konfrontiert sein. Das Wachstum bleibt bei einer verstärkten Risikovorsorge seitens Investoren bestehen.

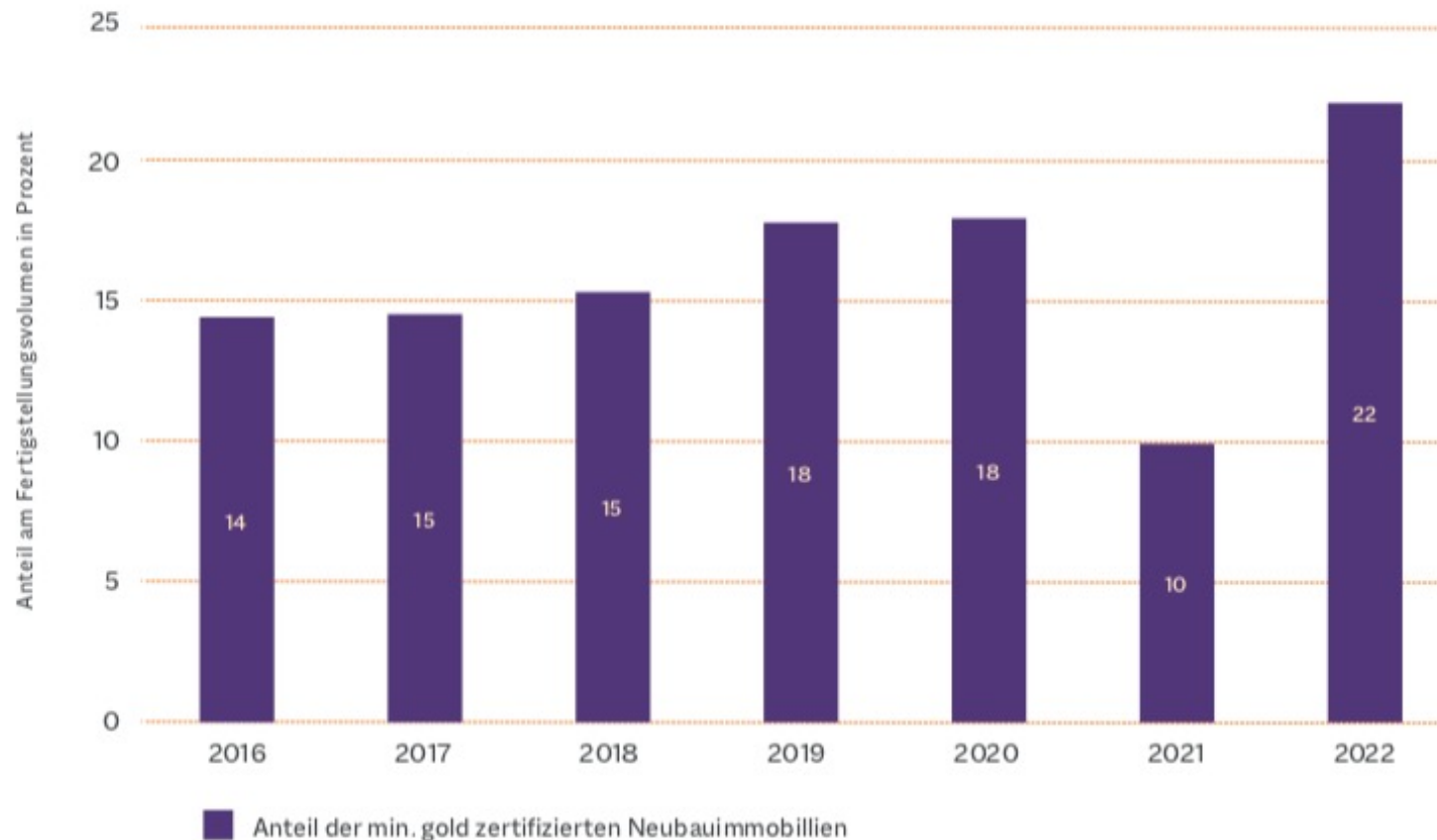


SPOTLIGHT
ESG

**Nachhaltigkeit,
Ressourcen
und Klima-
neutralität**

sind als
Merkmale für
die Asset Klasse
**Unternehmens-
immobilien** und
Leichtindustrie
Standard
geworden

Anteil der zertifizierten Unternehmensimmobilien am Fertigstellungsvolumen in % 2016 - 2022



* Produktionsimmobilien wurden nicht in die Auswertung einbezogen

Stetiger Anstieg der neuen Unternehmensimmobilien mit Zertifikaten (DGNB, LEED, BREEAM, BNB etc.)

