



Colliers Umfrage: Keine Krise im Büro-Projektentwicklungsmarkt

- Drei von vier der Befragten spüren Baukostensteigerungen stark, Flächennachfrage bleibt dennoch stabil
- ESG hat für zwei Drittel der Entwickler starke Auswirkungen auf Neubautentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen
- Anpassung der Büromieten zwischen 5 und 10 Prozent bei zwei Drittel der Befragten
- Mehrheit der Bauprojekte liegt im Zeitplan
- Top-Objekte mit Renditeaufschlag von rund 50 Basispunkten

Frankfurt am Main, 29. September 2022 – Vor dem Hintergrund einschneidender konjunktureller und struktureller Veränderungen des Marktumfeldes seit Jahresbeginn zeigt sich der Büro-Projektentwicklungsmarkt robust. Trotz steigender Bau- und Finanzierungskosten, ESG-Vorgaben und Mietanpassungen ist die Flächennachfrage insbesondere im kleineren und mittleren Segment weiterhin stabil. Projektverzögerungen über einem Jahr sind eher eine Ausnahme.

Renditeaufschläge bleiben bei Top-Objekten am geringsten.

Dies sind die Kernergebnisse der aktuellen Expertenbefragung von Colliers unter den größten nationalen Projektentwicklern und Bestandshaltern, die ein umfassendes Stimmungsbild auf dem deutschen Entwicklungsmarkt zeichnen.

Belastungen auf Kostenseite hoch, Flächennachfrage zeigt sich stabil

Bau- und Finanzierungskosten stellen alle Entwickler vor Herausforderungen. So spüren fast drei Viertel der Befragten die steigenden Baukosten stark. Zwei von drei Teilnehmern machen die erhöhten Finanzierungskosten zu schaffen. Für die Hälfte der Entwickler stellen Lieferengpässe eine Belastung dar. Insgesamt bleibt die Flächennachfrage aber stabil: Rund zwei Drittel registrieren eine weiterhin hohe Nachfrage nach Büroflächen.



Andreas Trumpp, Head of Market Intelligence & Foresight Germany bei Colliers erläutert:

„Stabilisatoren der aktuellen Marktphase sind die kleineren Flächensegmente bis 1.000 Quadratmeter. Sie verzeichnen seit Jahresbeginn eine weitgehend stabile Nachfrage. Anders als bei Flächen ab 5.000 Quadratmetern, wo die Hälfte der Befragten eine Zurückhaltung spürt. Denn große Corporates und die öffentliche Hand verhalten sich im volatilen Marktumfeld eher abwartend. Der Ausblick bis zum Jahresende ist aus Sicht der Befragten aber insgesamt positiver.“

Die grundsätzliche Unsicherheit im Markt schlägt sich auch in längeren Mietvertragsverhandlungen nieder: Jeweils knapp die Hälfte der Befragten berichtet von einer Zunahme der Verhandlungsdauer über alle Größenklassen hinweg.

ESG und New Work stellen Entwickler vor neue Herausforderungen

Die dominierende Herausforderung bei den Projektentwicklern ist Nachhaltigkeit. So sehen zwei Drittel der Befragten hier starke Auswirkungen auf ihre Neubauentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen im Bürosegment. Auch das mobile Arbeiten verändert die Anforderungen an Büros und stellt knapp die Hälfte der Entwickler vor neue Herausforderungen. New-Work-Konzepte haben für gut 40 Prozent der Befragten starke Auswirkungen auf ihre Büroentwicklungen oder Revitalisierungen.

Stephan Bräuning, Head of Office Letting Germany bei Colliers ergänzt: „New Work ist weiter auf dem Vormarsch. Dabei stehen Flächenreduzierungen jedoch weniger im Vordergrund als die Planung von neuen attraktiven Arbeitswelten. Vergrößerte Meeting- und Konferenzbereiche sowie der Wunsch nach mehr Rückzugs- und Erholungsorten stehen bei fast allen auf der Agenda.“

Anpassung der Mietpreise, keine Abstriche bei Qualität und ESG

Zur Kompensation der gestiegenen Kosten erhöht die Mehrzahl der befragten Projektentwickler die Mietpreise. Zudem kommen verstärkt Gleitklauseln zum Einsatz, bei denen gestiegene Lohn- und Baupreise weitergegeben werden können. Über ein Drittel der Entwickler plant, Projekte zu

verschieben, besonders bei ausbleibenden Vorvermietungen. Auch aufgrund gestiegener Anforderungen der Banken werden die Vorvermietungsquoten heraufgesetzt.

Bräuning erklärt: „Kosteneinsparungen durch geringere Bau- und Ausstattungsqualität stehen für die meisten Entwickler nicht zur Diskussion. Im Gegenteil: Jeder Fünfte plant die Qualität zu erhöhen, schließlich wollen Arbeitgeber ihre Angestellten mit hochwertigen Flächen zurück ins Büro locken. Auch die Bedeutung von Nachhaltigkeit zeigt sich in der erhöhten Nachfrage entsprechender Gebäudezertifikate.“

Moderate Anpassung der Angebotsmieten

Die Anpassung der Angebotsmieten aufgrund der gestiegenen Gestehungs- und Finanzierungskosten ist die am häufigsten genannte Maßnahme in der Befragung. So heben zwei von drei Befragten die Büromieten an. Eine Absenkung kommt bei keinem Entwickler in Frage und nur jeder Zehnte hält eine Anpassung der Mieten für nicht notwendig, bei weiteren zehn Prozent ist dies nicht möglich.

Trumpp führt aus: „Besonders in den angespannten Büromärkten der Top 7 mit einer hohen Nachfrage und niedrigen Leerständen lassen sich die Angebotsmieten anheben. Die Mehrheit der befragten Entwickler setzt diese aber moderat, zwischen fünf und zehn Prozent, an und orientiert sich dabei an der Inflation. Hohe Mietpreisanpassungen über zehn Prozent bleiben eher die Ausnahme.“

Zudem akzeptierten Mieter auch bei neu abgeschlossenen Verträgen Indexierungen: Fast drei Viertel der Befragten greifen derzeit auf dieses Instrument zurück. Als häufigste Alternative wird die Vereinbarung einer Staffelmiete von den Befragten genannt.

Verzögerungen von Projekten bleiben meist unter einem Jahr

Gefragt nach einer Verzögerung von Bau- und Revitalisierungsprojekten im aktuellen Marktumfeld zeigt sich eine angespannte, aber planbare Lage. Dabei kommt es bei in Planung befindlichen



Projekten tendenziell häufiger zu Verzögerungen als bei bereits im Bau befindlichen. Hier werden über ein Drittel der Projekte um bis zu ein Jahr nach hinten gestellt. Bei lediglich sechs Prozent planen die befragten Entwickler mit einer Verzögerung von bis zu zwei Jahren.

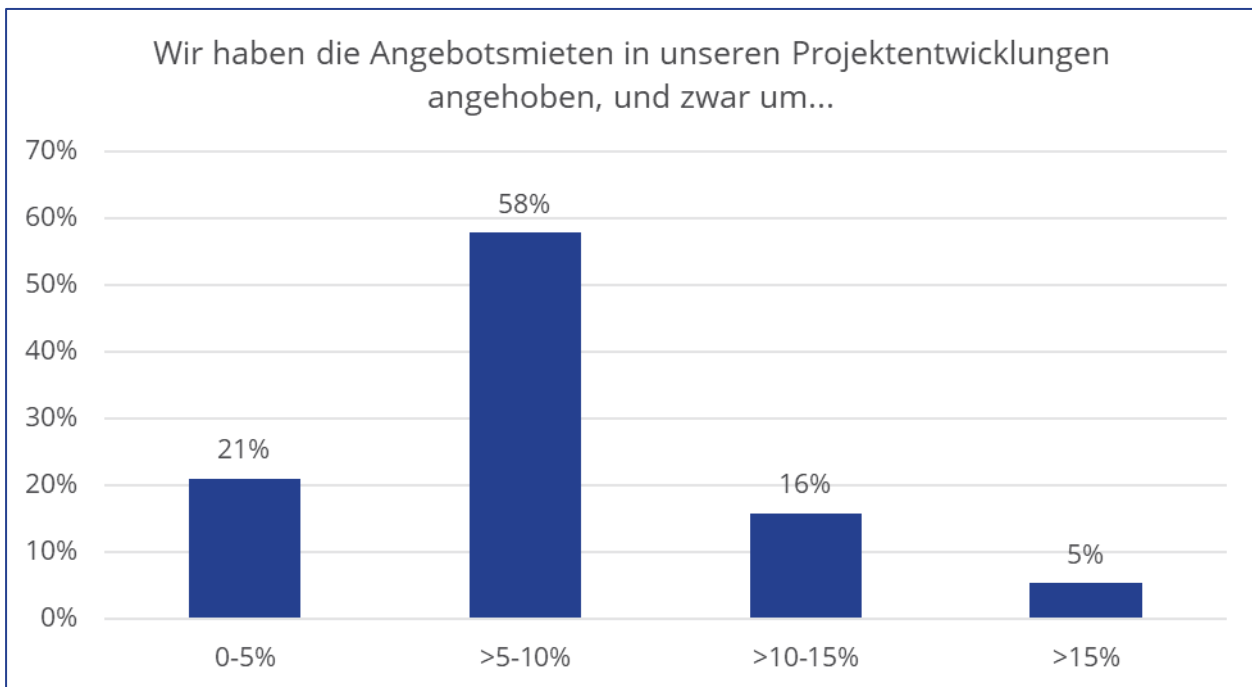
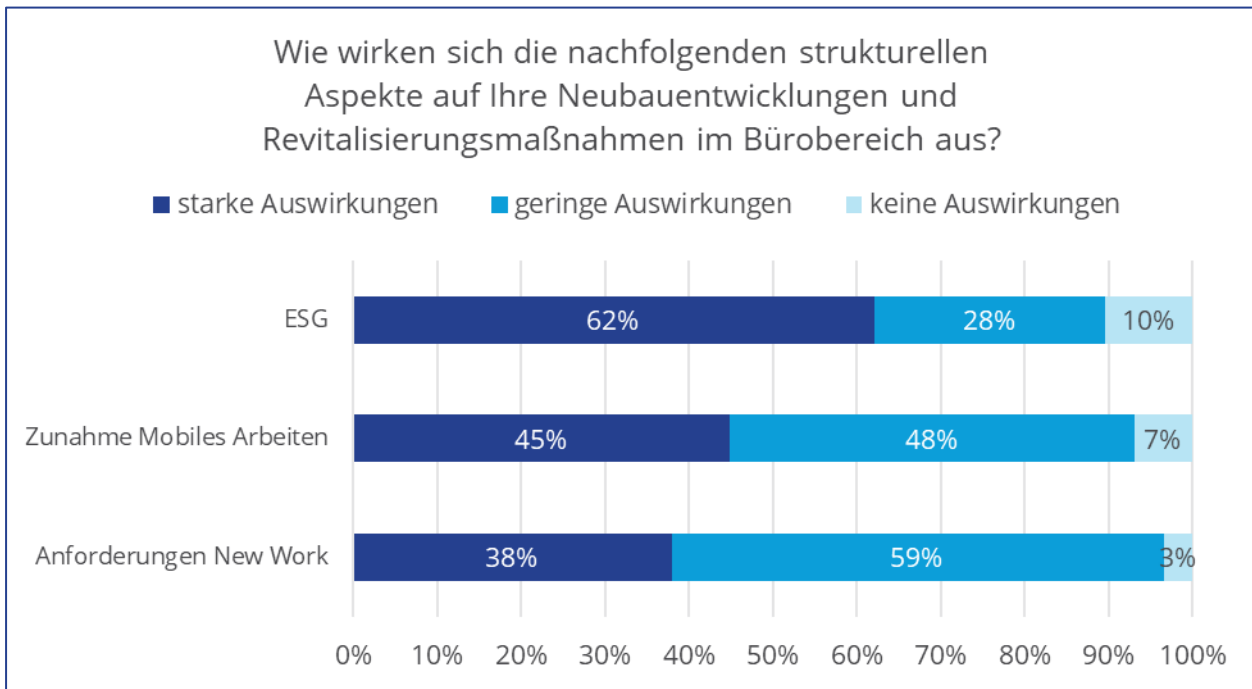
Verkauf von Projekten schwieriger als Vermietung, Top-Objekte mit geringsten Renditeaufschlägen

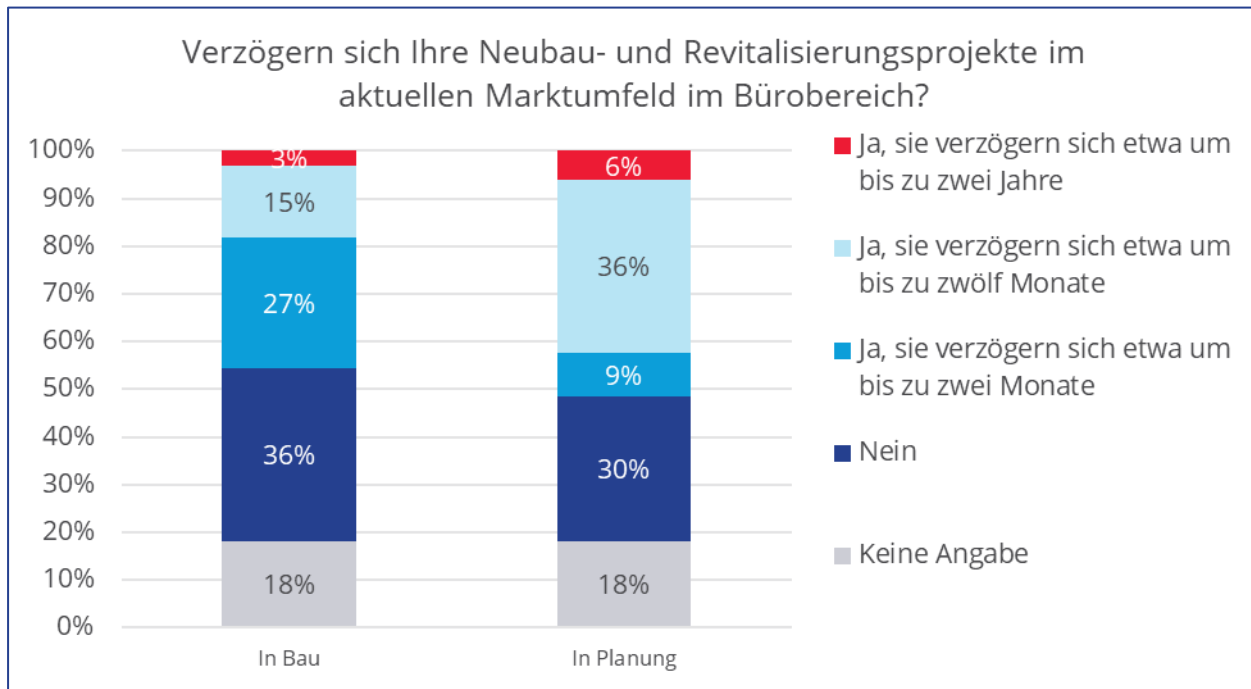
Für die befragten Entwickler waren kleinere Objekte seit Jahresanfang marktgängiger als Großprojekte. Bräuning erläutert: „Der Markt bleibt auch weiterhin abwartend. Die Befragten rechnen nicht mit einer schnellen Erholung der Investorennachfrage bis Jahresende. Insbesondere bei Anlageobjekten über 100 Millionen Euro erwarten rund 70 Prozent der Entwickler sogar noch eine weitere Eintrübung, während für geringere Investitionssummen das Stimmungsbild tendenziell positiver ist.“

Im Durchschnitt erwarten die Entwickler bei Core-Investments einen Renditeaufschlag von rund 50 Basispunkten. Core Plus-Opportunitäten werden bei rund 60 Basispunkten gesehen. Bei Value Add (+94 Basispunkte) und Opportunistic-Deals (+126 Basispunkte) werden die höchsten Renditeaufschläge erwartet. Ankäufer sind nur noch bei steigenden Renditen bereit, ein höheres Risiko einzugehen.

Die Expertenbefragung wurde von Colliers im Zeitraum vom 12. August bis 2. September 2022 unter Projektentwicklern und Bestandshaltern durchgeführt, die ein Projektvolumen von mehr als 10 Milliarden Euro und rund 1,7 Millionen Quadratmeter Bürofläche realisieren. Rund zwei Drittel befinden sich derzeit in Verkaufs- und drei Viertel in Ankaufsprozessen.

Grafiken





Die vollständigen Umfrageergebnisse können Sie [hier herunterladen](#).

Medienkontakt:

RUECKERCONSULT GmbH
 Susanne Edelmann
 M +49 176 1928 4402
colliers@rueckerconsult.de
www.rueckerconsult.de

Weitere Informationen zur Colliers International Deutschland GmbH:

Die Immobilienberater von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung sowie den An- und Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Wohn- und Geschäftshäusern, Grundstücken und Land & Forst, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, sowie Occupier Services, die Unterstützung von Unternehmen bei betrieblichem Immobilienmanagement und Workplace Advisory. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 17.000 Experten in 63 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).