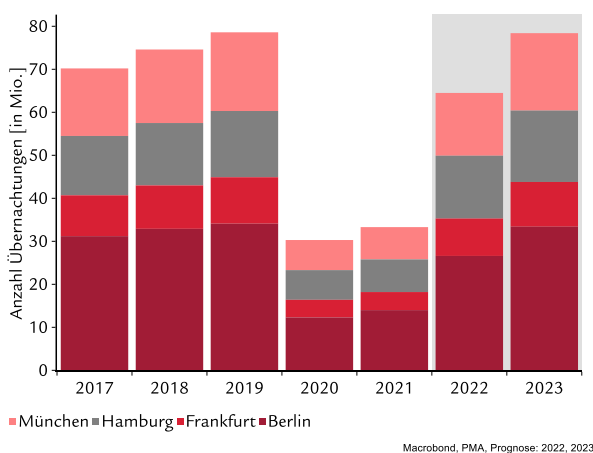


Erstes Halbjahr 2023

Kernaussagen

- **Fundamentaldaten der Märkte intakt:** Der Bedarf an modernen Mietflächen besteht in allen Immobilien-sektoren unabhängig von temporären konjunkturellen oder geopolitischen Einflüssen unverändert fort.
- **Mieten unter Aufwärtsdruck:** Knappheit an Wohnraum oder modernen Büroflächen sorgt für weiteres Mietwachstumspotenzial. Die Differenzierung der Märkte nimmt jedoch zu: Geringe Objektqualitäten und dezentrale Lagen verlieren an Nachfrage und Mieteinnahmen.
- **Cashflows als Performancetreiber:** Das Wachstum an den Mietmärkten wird zum entscheidenden Treiber für die Performance von Immobilien.
- **Immobilienanlage langfristig denken:** Konjunktur, Zinsumfeld und geopolitische Unsicherheiten lasten aktuell auf den Investmentmärkten. Hochwertige Immobilien werden auf mittlere Sicht durch Mietwachstum den temporären Rückgang in Preisen und Werten überkompensieren.
- **Bedeutung des Asset Management steigt weiter:** Langfristiger Investorserfolg braucht aktives Asset Management und (lokale) Marktexpertise, um die Anforderungen an die Immobilien professionell umzusetzen, die sich unter anderem aus dem Erhalt eines stabilen, diversifizierten Mieterbesatzes oder aus bautechnischen Fragen rund um ESG ergeben.

Grafik im Fokus



Die Erholung der Tourismusbranche schreitet voran: 2022 stieg die Zahl der Gästeübernachtungen in Deutschland gegenüber dem Vorjahr um 45%, lag aber 9% unter dem Niveau von 2019. Die Zahl ausländischer Gäste hat sich mehr als verdoppelt, hat aber noch viel Potenzial (-24% gegenüber 2019). Da die Sommermonate bereits an die Zeit vor der Pandemie anknüpfen konnten, sind die Prognosen nicht zu gewagt, wonach der Hotelmarkt 2023 von den Übernachtungszahlen den Einbruch der letzten Jahre überwinden kann. Kostendruck und eine preissensible Kundschaft beeinträchtigen jedoch den Sektor und begünstigen kapitalstarke Betreibergesellschaften.

Deutschlands Konjunkturdaten präsentieren sich zu Beginn des Jahres 2023 uneinheitlich. Unter den grossen Ländern der Eurozone dürfte Deutschland im ersten Quartal den stärksten Wachstumsrückgang erfahren. Im Jahresdurchschnitt wird das reale Bruttoinlandsprodukt gerade einmal um 0,3% wachsen. Dies wird aber nicht zu einem starken Anstieg der Arbeitslosenquote führen. Gemäss Umfragen der Europäischen Kommission sind deutsche Firmen europaweit am stärksten vom Fachkräftemangel betroffen und rechnen in den kommenden Monaten eher mit einer Verschärfung dieser Engpässe. Sie dürften deshalb mit Entlassungen zurückhaltend bleiben. Es ist zu erwarten, dass die Inflationsraten im Verlauf des Jahres unter 4% sinken werden. Im Jahresdurchschnitt rechnen wir mit einer Inflationsrate von 5,8% für 2023. Werte unterhalb von 2% sind allerdings erst wieder für 2024 zu erwarten.

Moderne Büros bleiben gefragt

Die Flächennachfrage 2022 unterstreicht die heutige und die künftige Präferenz der Büronutzung: hochwertige Büroflächen an zentraler Lage, die Beschäftigten ein attraktives Arbeitsumfeld bieten und zugleich ESG-Kriterien erfüllen. Rund 70% der Anmietungen in den Top-7-Märkten entsprachen letztes Jahr diesen Kriterien. Deren geringe Verfügbarkeit – und Neubau wird nicht günstiger – sorgt für steigende Mieten, auch wenn die Dynamik etwas nachlassen dürfte (+7% in den Top 7 im Jahr 2022). Flächen geringer Qualität finden hingegen immer schwerer Mieterschaft mit entsprechender Konsequenz für Leerstände und Mieten.

Wohnungsmangel verschärft sich

Deutschland wächst: Im Jahresverlauf 2022 nahm die Bevölkerungszahl infolge starker Zuwanderung, massgeblich aus der Ukraine, um mindestens 1,1 Mio. Menschen zu. Vor allem Grossstadtregionen erfahren steigende Zahlen hinsichtlich Einwohnern und Haushalten und treffen auf ungenügend Wohnraum – bei geringer Aussicht auf mehr Neubau. Bereits 2022 zogen die Mieten in der Neuvermietung kräftig an: Die Angebotsmieten legten im Bundesschnitt um 5,7% im Vergleich zum Vorjahr zu (2021: 4,6%). Das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage schafft auf lange Sicht die Grundlage für deutliches Wachstum der Marktmieten, die 2023/24 in Grossstädten um ca. 5%

zulegen dürften. Einschränkungen bleiben: Budgets mancher Mieter werden von hohen Nebenkosten belastet, Regulierungen setzen lokal Grenzen und könnten weiter verschärft werden.

Stabiler Lebensmittelhandel

Auf Handelsformate für Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs fokussieren sich Investoren seit Jahren. Geringe Schwankungen in der Kundennachfrage, geringe Online-Konkurrenz und bonitätsstarke Mieter unterlegen diesen Ansatz. In Zeiten sinkender Kaufkraft sinkt zwar die Konsumneigung, v. a. im Non-food-Segment, und das Kostenbewusstsein steigt auch bei Lebensmitteln, doch rüttelt dies nicht an den Strukturfaktoren. Lebensmittel- und Fachmärkte bleiben wenig krisenanfällig, während die Transformation von 1a-Lagen und Shopping-Centern fortschreitet.

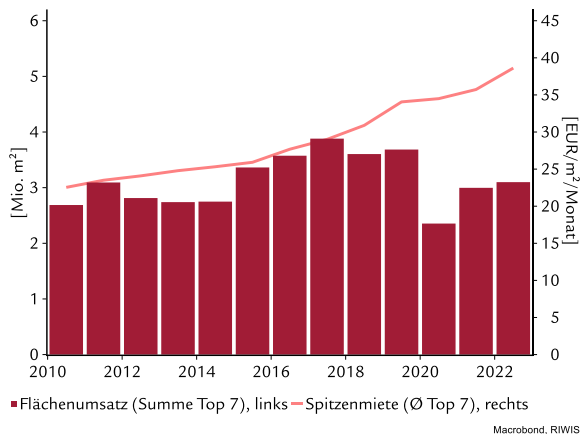
Lieferketten brauchen Logistik

Flächenmangel prägt den Logistikmarkt in Deutschland. Unternehmen stellen ihre Lieferketten breiter auf und benötigen mehr moderne Flächen für Lager und Produktion. Zudem wird der Onlinehandel auf mittlere Sicht wieder Fahrt aufnehmen und zusätzlichen Bedarf verzeichnen. Aus Mangel an Grundstücken kann in Ballungsräumen wenig gebaut werden, sodass sich die Fertigstellungen auf weniger attraktive Standorte konzentrieren und die Spitzenmieten 2022 in den Top-7-Regionen laut bulwiengesa im Schnitt um 8% zugelegt haben. Ein Mietwachstum von 3 bis 4% ist wegen des Angebotsmangels 2023/24 zu erwarten.

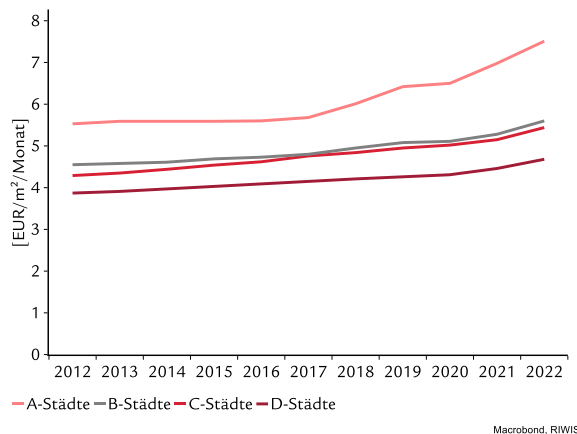
Investments fundamental denken

Ob steigender Bedarf an modernen Büros, Logistikhallen oder Wohnungen: Die langfristigen fundamentalen Trends bilden ungeachtet kurzfristiger Einflüsse durch Konjunktur oder Kapitalmärkte die Basis für institutionelle Immobilienanlagen. Marktmietwachstum und Indexierungen werden für steigende Cashflows sorgen. Aktuell ist der Markt gedämpft, es wird sondiert, und einzelne Opportunitäten werden genutzt. Wenn sich das Zinsumfeld 2023 wie erwartet aufklärt, ist zum Jahresende mit mehr Transaktionen und dem Beginn einer Erholung der Preise zu rechnen.

Grafik 1: Büroflächenumsatz und Miettrend in den Top-7-Märkten



Grafik 2: Spitzenmiete Logistik-/Lagerflächen



Autoren

Swiss Life Asset Managers, Germany

Andri Eglitis

Head Research

andri.eglitis@swisslife-am.com

Gudrun Rolle

Research Analyst Real Estate

gudrun.rolle@swisslife-am.com

Swiss Life Asset Managers

Francesca Boucard

Head Real Estate Research & Strategy

francesca.boucard@swisslife-am.com

Marc Brüttsch

Chief Economist

marc.bruetsch@swisslife-am.com

Haben Sie Fragen an uns oder möchten Sie unsere Berichte abonnieren?

Senden Sie eine E-Mail an: info@swisslife-am.com.

Für mehr Informationen besuchen Sie auch unsere Website: www.swisslife-am.com/research.



Erstellt und verabschiedet durch das Economics Department, Swiss Life Asset Management AG, Zürich

Swiss Life Asset Managers hält fest, dass die oben stehend erläuterten Empfehlungen möglicherweise vor der Publikation dieses Dokuments durch Swiss Life Asset Managers umgesetzt worden sind. Wir stützen uns in der Erstellung unserer Prognosen auf Quellen, die wir für vertrauenswürdig halten, lehnen jedoch jede Garantie betreffend Richtigkeit oder Vollständigkeit der verwendeten Informationen ab. Dieses Dokument beinhaltet Aussagen zu in der Zukunft liegenden Entwicklungen. Wir übernehmen keinerlei Verpflichtung, diese Annahmen später zu aktualisieren oder zu revidieren. Die tatsächlichen Entwicklungen können im Ergebnis von unseren ursprünglichen Erwartungen deutlich abweichen.

Frankreich: Die Abgabe dieser Publikation an Kunden und potenzielle Kunden in Frankreich erfolgt durch Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, F-75001 Paris. **Deutschland:** Die Abgabe dieser Publikation in Deutschland erfolgt durch Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH, Clever Strasse 36, D-50668 Köln, Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Niederlassung Deutschland, Darmstädter Landstraße 125, D-60598 Frankfurt am Main, und BEOS AG, Kurfürstendamm 188, D-10707 Berlin. **Grossbritannien:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Mayfair Capital Investment Management Ltd., 55 Wells Street, London W1T 3PT. **Schweiz:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch die Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, CH-8022 Zürich. **Norwegen:** Swiss Life Asset Managers Holding AS, Haakon VII's gt 1, NO-0161 Oslo