

10. Internationales Symposium Restrukturierung

Institut für Grenzüberschreitende Restrukturierung



Commercial Real Estate Disruption - Strukturelle Veränderungen und Herausforderungen im gewerblichen Immobilienmarkt

Silke Schröder

Immobilien - ein rundum aktuelles, wie aufgeladenes Thema!

Potsdamer Platz in Berlin 02.10.2017,

Das Sony Center wird wieder verkauft

1,1 Milliarden Euro soll einem kanadischen und einem US-Investor der Gebäudekomplex am Potsdamer Platz wert sein. Auch gegenüber ist ein Kanadier im Geschäft.



IMMOBILIEN

In Berlin werden wieder weniger Wohnungen gebaut **M+**

Das Sony Center besteht aus



Klimaneutral heizen - das planen die Parteien nach der Wahl

Stand: 24.09.2021 06:30 Uhr

Klares Ergebnis beim Volksentscheid

Berliner stimmen mehrheitlich für Enteignung von Wohnungskonzernen



Video: Abendschau | 27.09.2021 | Anna-Maria Deutschmann | Bild: rbb

Geschäft besiegelt

Diese 14.000 Wohnungen in Berlin kauft der Senat zurück



SERIE NEUSTART DEUTSCHLAND

Seit der Pandemie arbeiten viele Menschen von zuhause – was passiert nun mit all den Bürogebäuden?

WAS SIND GEWERBEIMMOBILIEN?

- Commercial Real Estate: non-residential property used for commercial profit-making purposes

1. Büro
2. Einzelhandel
3. Logistik
4. Hotel
5. Sonstige

Aber: Keine WGH!



WAS SIND DIE WICHTIGSTEN UNTERSCHIEDE ZWISCHEN WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN?

WOHNEN

- + Verknappte Ressource - extreme Nachfrage
- + Niedrigzinsphase: ‚Run‘ auf Betongold
- + Mietermanagement wenig komplex
- + Geringe Mieterfluktuation
- + Größere Lageunabhängigkeit
- Geringere Rendite
- Starke Regulierung - Tendenz steigend
- Nutzung ‚Zementiert‘
- Mieterschaft als Ladenhüter

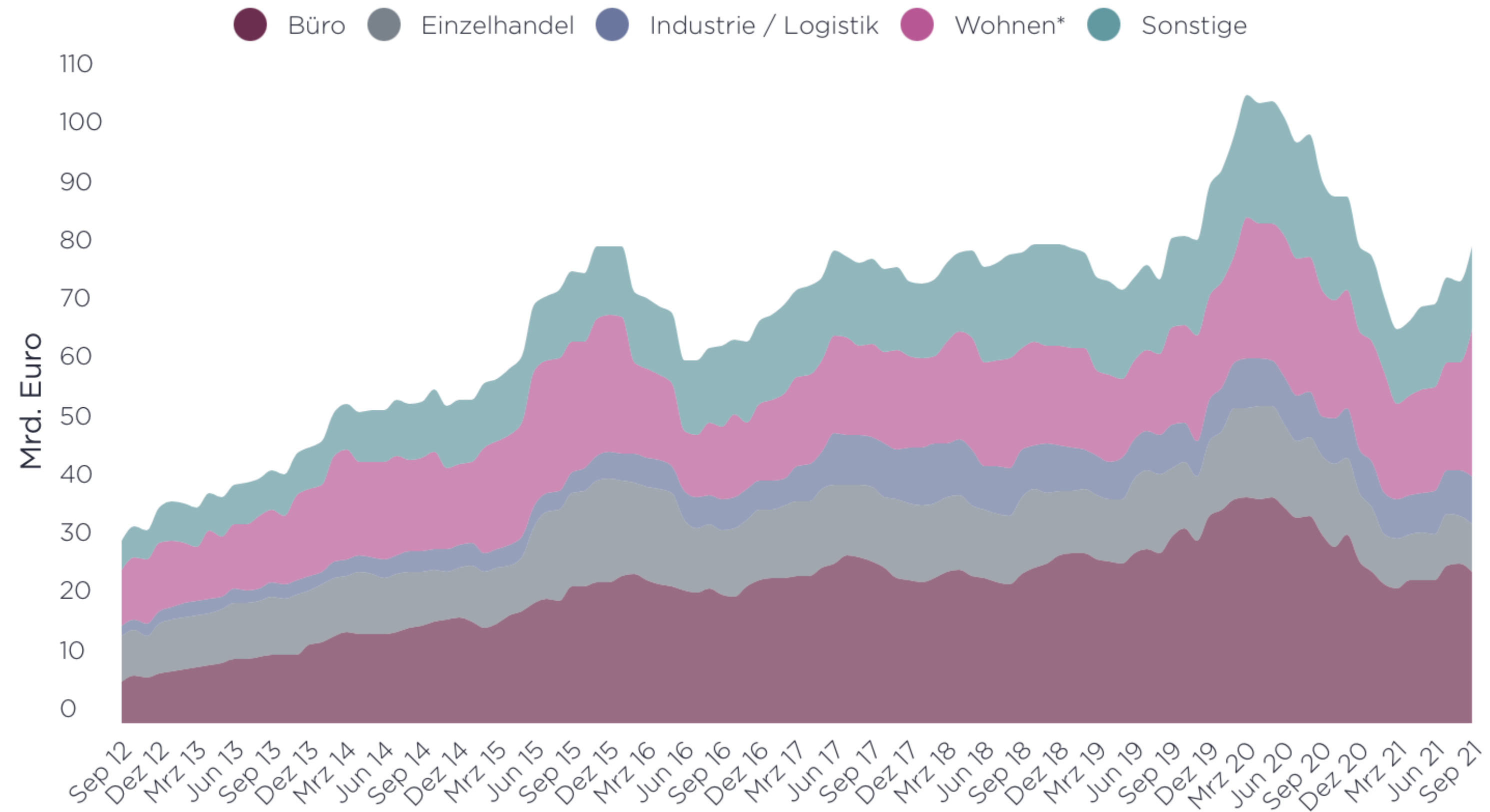
GEWERBE

- + keine Regulierung
- + Höhere Renditen
- Höheres Risiko
- Komplexere / Schwierigere Mieterfindung - und -bindung
- Größere Volatilität der Märkte / Konjunkturabhängigkeit
- Aktivere Mieterkommunikation notwendig
- Größere Bedarfsgerechtigkeit
- Größere Lageabhängigkeit
- Lower Loan to Value - (Beleihungswert)

WAS KENNZEICHNET DEN BERLINER IMMOBILIENMARKT?

- 3.766.082 Einwohner
- Kaufkraft p. E. € 21.829,00
- Erwerbstätigenquote: 77,1% / Arbeitslosenquote: 9,8%
- 29% der Beschäftigten im öffentlichen Dienstleistungsbereich
- Größte Arbeitgeber:
 - 1. Deutsche Bahn / BVG
 - 2. Charité
 - 3. Vivantes
- Hauptstadt-Bonus, politisches Zentrum, internationaler Ruf
- Deutschlands führender Investitionsstandort und größter Investment Markt in Startups (50% / Mrd. € 1.135 - Bayern: Mio € 773)
- Teuerster Logistikstandort Deutschlands (€ 7,50 / qm)
- Geringste Büroleerstandsquote (2,7%) / Wohnen (1%)
- Kaum Industrie, dafür zunehmend HQ Standorte /Niederlassungen (LH, Google, Nike, Sony Music etc.)
- Umsatzstärkster Büroflächenmarkt (720.000 qm 2020, av. €28,70 - 41,10), Teuerste Büromieten Deutschlands
- Besonderheit: dezentrale Gewerbelagen
- Mietendeckel / Deutsche Wohnen enteignen
- Großprojekte: z.B. Siemensstadt 2.0, Am Tacheles

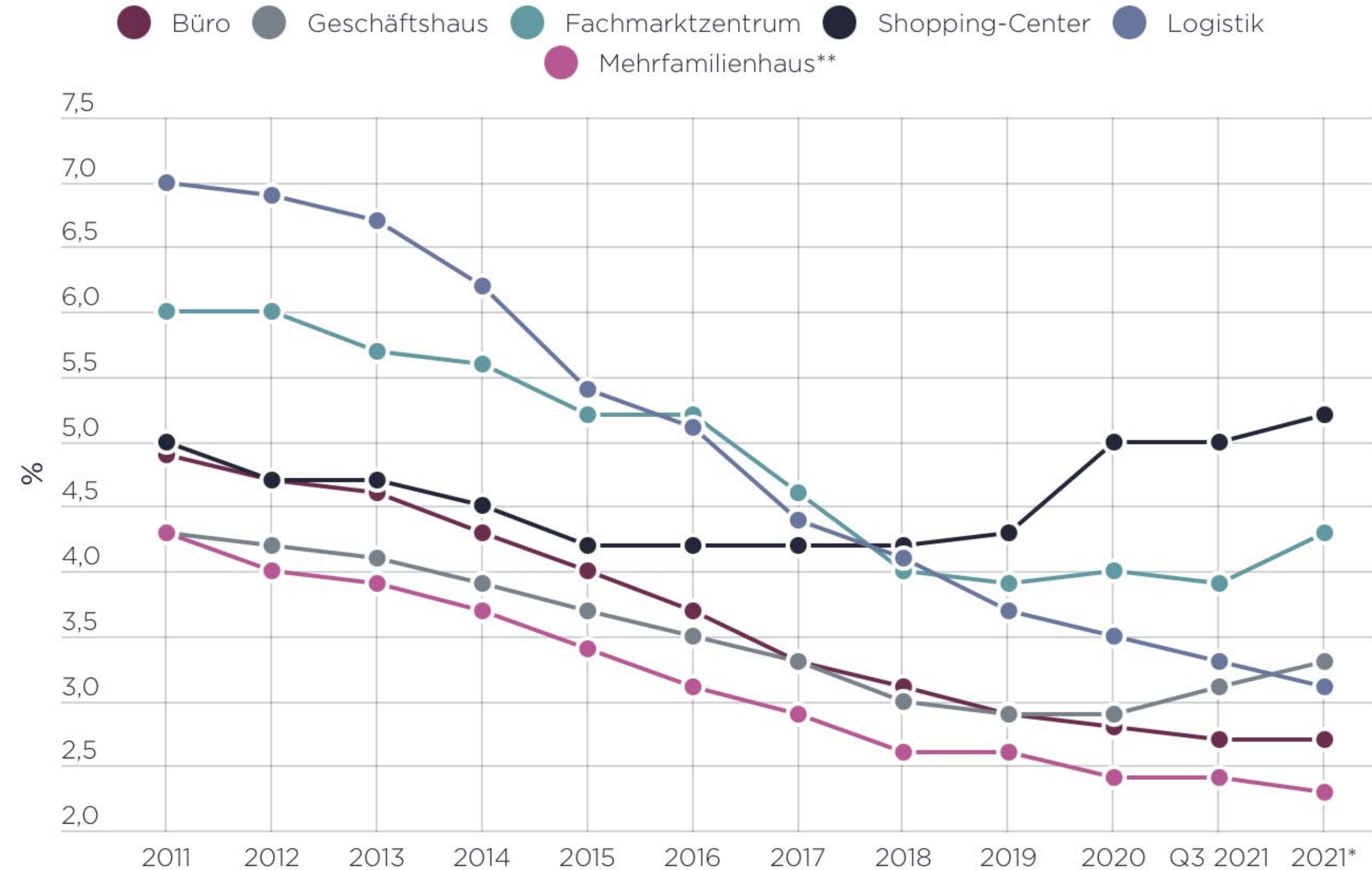
TRANSAKTIONSVOLUMEN DEUTSCHLAND (LETZE 12 MONATE ROLLIEREND)



 Download data

Quelle: Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

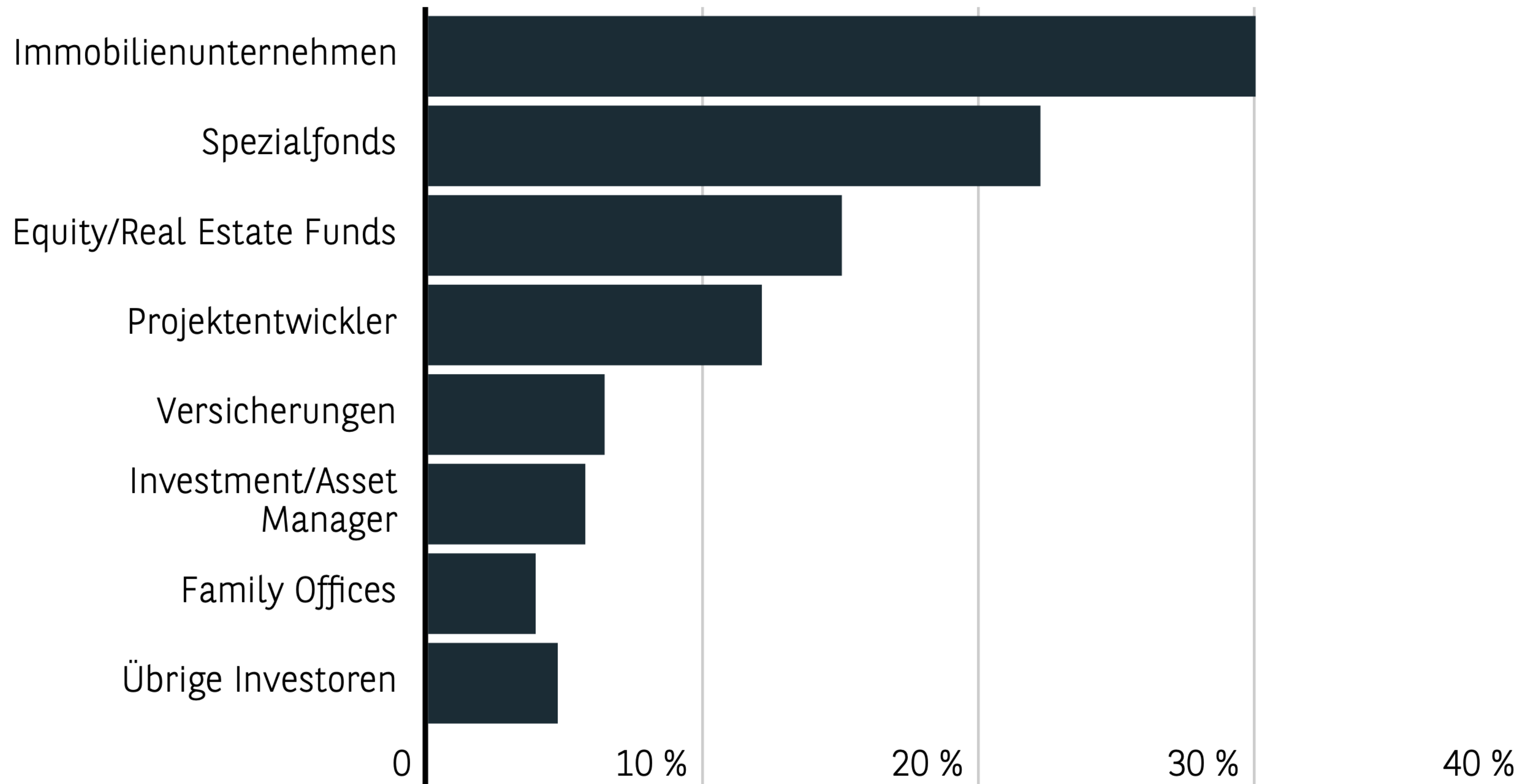
SPITZENRENDITEN (TOP 6)



[Download data](#)

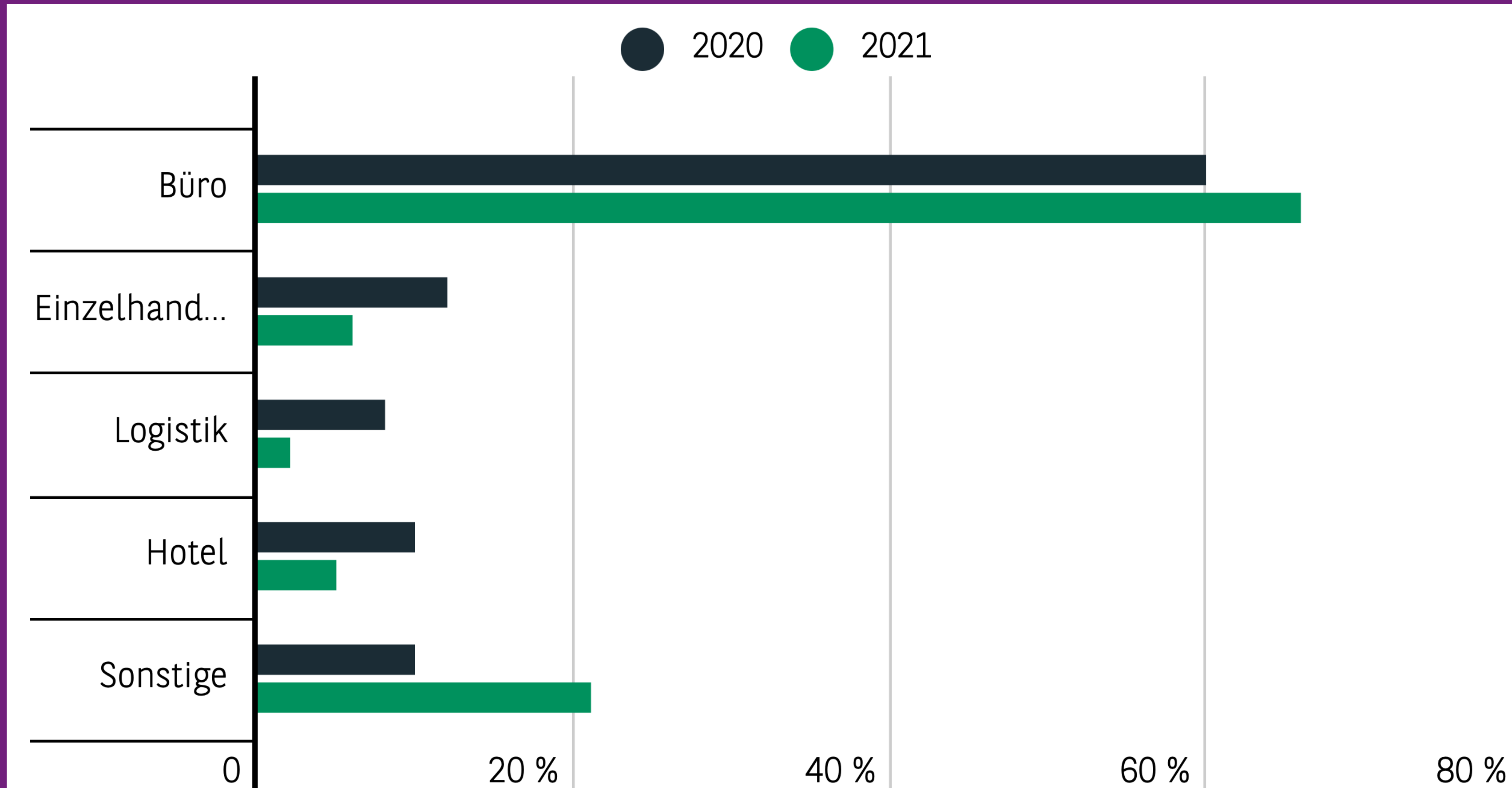
Quelle: Savills / *Prognose, **Mehrfamilienhaus: nur Bestand, berechnet nach Bulwiengesa

INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN IN BERLIN (1. HJ 21)



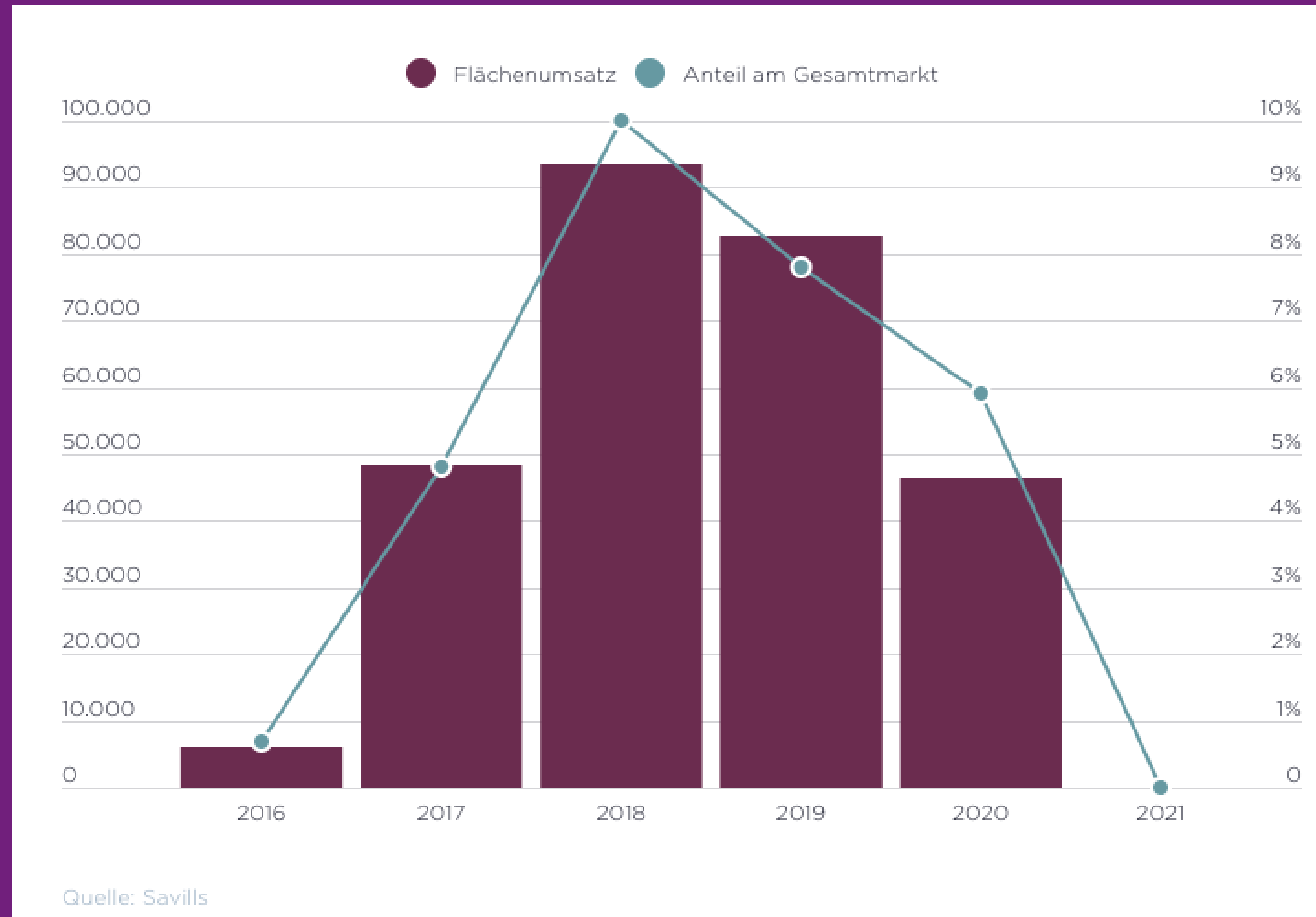
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

INVESTMENTS NACH OBJEKTART IN BERLIN (1. HJ 21)



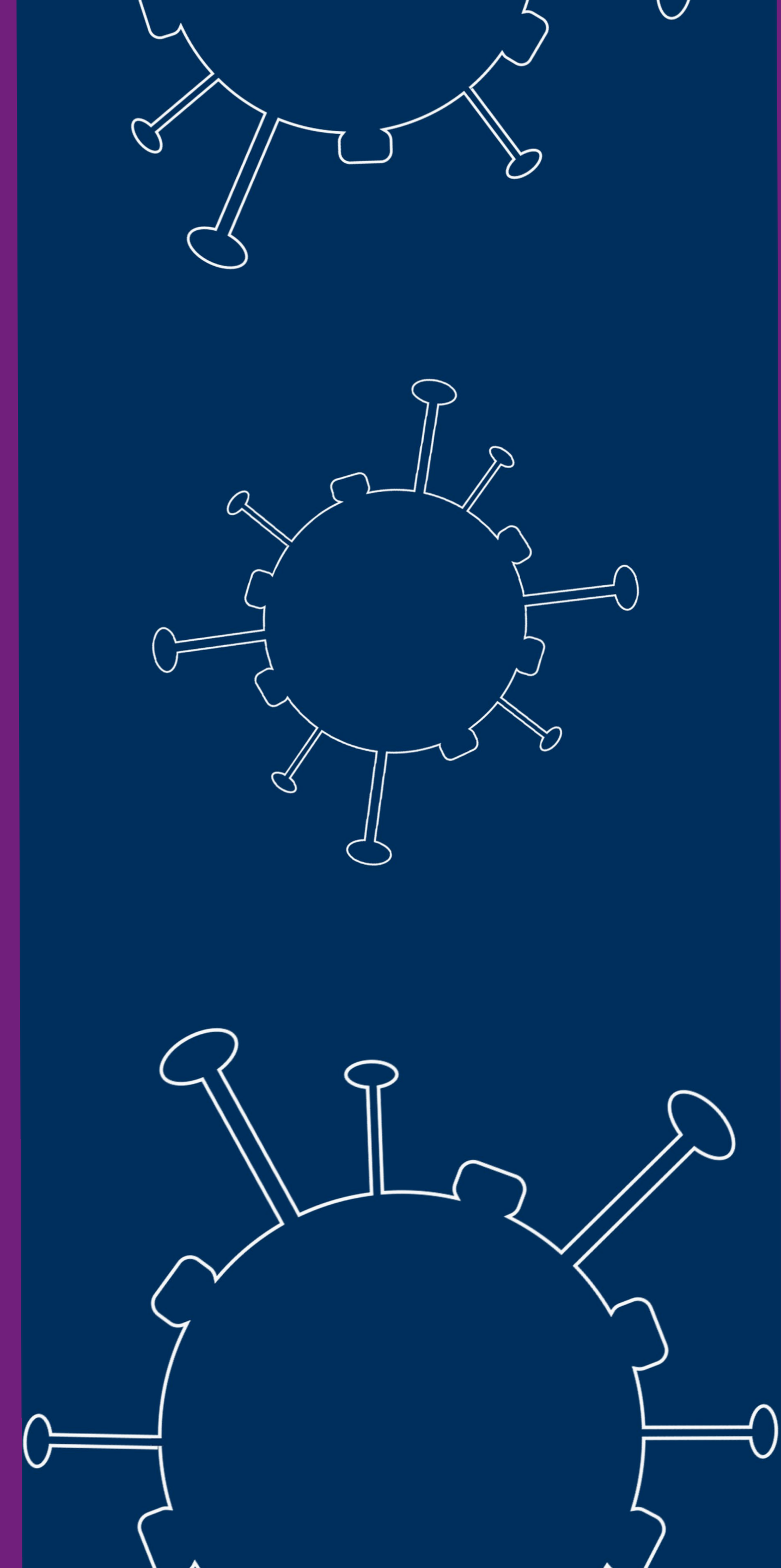
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

FLEXIBLE WORKSPACE FLÄCHENUMSATZ UND ANTEIL AM GESAMTMARKT



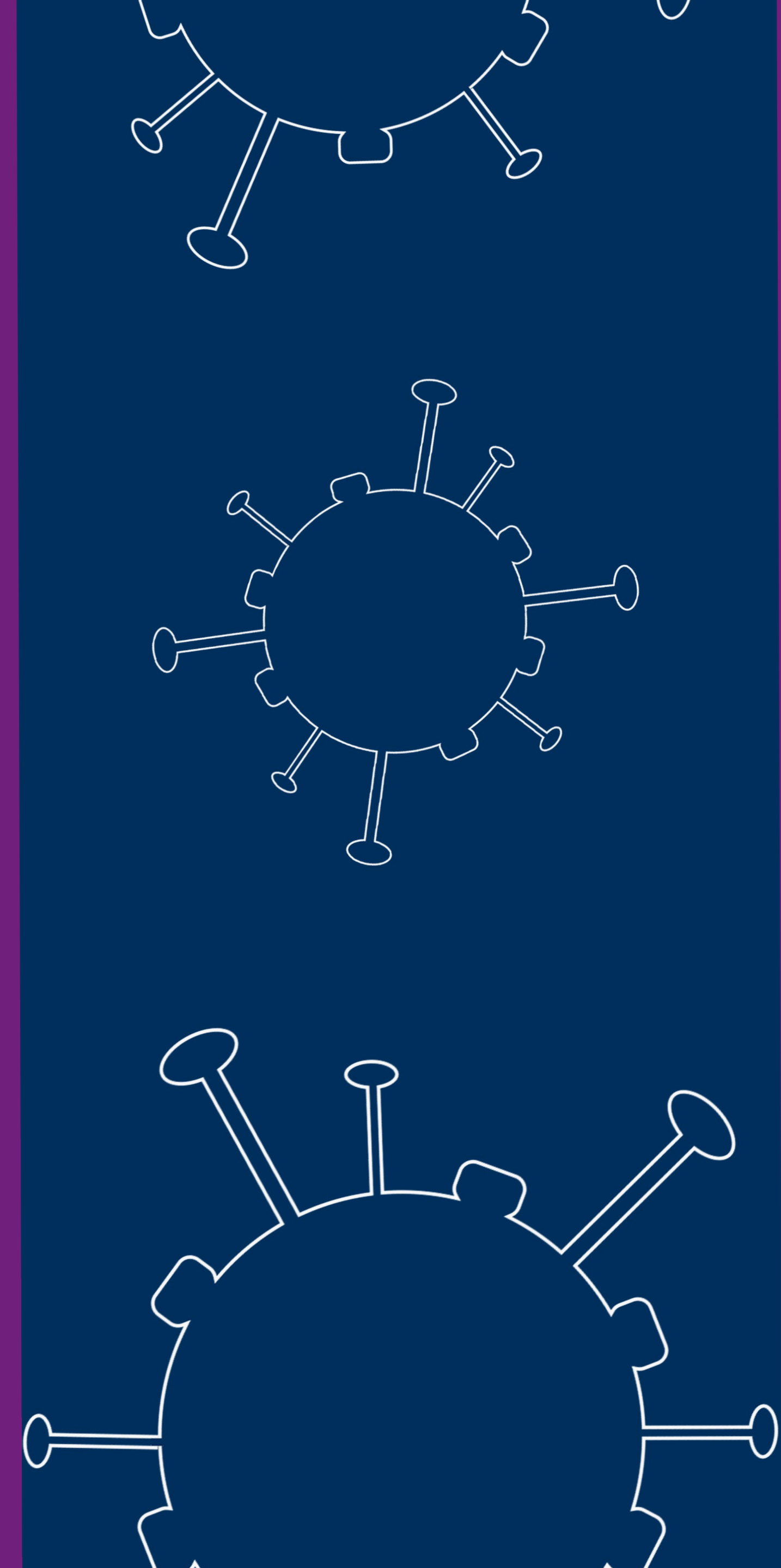
CHALLENGE 1-1: CORONA

- 60% aller Innenstadthändler sehen sich durch Lockdowns in ihrer Existenz gefährdet (HDE 2020)
- Strukturwandel Einzelhandel bereits vorher vorhanden
- Verspätete Überbrückungshilfen gefährden gewerbliche Existenzen
- Kommunikation Mieter / Vermieter entscheidend
- Investoren ‚wait-and-see‘-Haltung



CHALLENGE 1-2: CORONA

- Aufschwung durch EU ‚Green Deal‘ gefährdet?
- Kein explizites Ende der Pandemie - Ausschleichen
- Privatisierung von Büroflächen durch Homeoffice (erhöhte Nachfrage an EG-Wohnungen mit Garten, größere Wohnungen)
- Nachgelagerte Effekte durch Vertragslaufzeiten
- Branchenlähmung: Tourismus, Messe- / Kongress



CHALLENGE 2: DIGITALISIERUNG

- Objekte im Umland werden gefragter (Verkehr / Homeoffice / digitale Anbindung = Erreichbarkeit nachrangig)
- Handel ‚überrascht‘ - Kunden unschlüssig
- Positive Wirkung auf Verkehrsaufkommen
- Neben Nachhaltigkeit Top bei Investmentauswahl
Gewerbeobjekte: auch bei Revitalisierungspotenzial
- Ausstattung Gewerbeimmobilien immer relevanter
- Auswirkungen auch auf Dienstleistung (Facility Management)



CHALLENGE 3-1: NACHHALTIGKEIT

- Zukünftige Wandelbarkeit abhängig von ESG-Konformität? (Environmental, Social, Governance)
- Neubau: Green Building Zertifizierung
- Zukünftig Wertminderungsrisikobewertung vor Produktperformance
- Nachhaltigkeit als Anlageziel - EU Regularien sorgen für Anpassung der Kapitalströme / Nachfrageänderung an Kapitalmärkten
- Regulatorische Vorgaben an Kapitalmärkte und Finanzdienstleister - Finanzierungsgrundlage?
- Fondsgesellschaften: eigene QM-Tools
- Steuerung von Nachhaltigkeitskriterien auch für Privatanleger unumgänglich



CHALLENGE 3-2: NACHHALTIGKEIT

- Nicht nachhaltige Immobilienprodukte werden Auslaufmodell - ESG-Konformität = Must-Have!
- EU Ziel: Sustainable Finance / Taxonomie 2022:
- Bei negativer ESG-Auszeichnung:
 - Schlechtere Finanzierbarkeit (höhere Eigenkapitalvorhaltung / höhere Zinsen)
 - Höhere Versicherungskosten
 - Höheres Verlustrisiko bei Verkauf
 - Keine Förderung von nicht-nachhaltigen Investitionen



CHALLENGE 4: DEMOGRAPHIE

- Wohnen: Remanenzeffekt
- Überalterung verändert Einkaufsverhalten
- Perspektivisch weniger Büroflächenbedarf?
- Verlängerung Lebensarbeitszeit?
- Ausgleich Fachkräftezuwanderung?
- Demographiebedingte Blase? Wohnimmobilien Rückgang ab 2025, Gewerbebedarf nachgelagert?

Bevölkerungsentwicklung Deutschland 1960-2050



Statistisches Bundesamt: Bevölkerung Deutschlands bis 2060. Wiesbaden 2009. Ergebnisse der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Variante 1-W1 - Die Annahmen:

- Geburtenhäufigkeit annähernd konstant bei 1,4 Kindern je Frau
- Lebenserwartung Neugeborener 2060: Jungen 85,0 Jahre, Mädchen 89,2 Jahre
- Jährlicher Wanderungssaldo + 100 000 Personen

CHALLENGE 5: GLOBALISIERUNG

- Corona: Bedeutung / Störanfälligkeit Lieferketten (Suezkanal)
- Energieengpässe (Russland)
- Bankenkrise aus Fernost?: (Evergrande)
- Stabilität Euro / Südeuropa
- ‚Anderes Wachstum‘: Heineken



FRAGEN

- Verschwindet das Büro?
- Werden Büros zunehmend in Wohnraum umgewandelt?
- Brauchen wir noch Tiefgaragen?
- Werden Innenstädte zu Fußgängerzonen?
- Werden Coworking Spaces noch eine Rolle spielen?
- Wie entwickelt sich der Hotelmarkt?
- Werden die Anforderungen der Energiewende die Rentabilität von Gewerbeimmobilien massiv beeinträchtigen?

AUSBLICK - 1

- 2020: Deutschland nach USA zweitgrößter Immobilienmarkt
- Verfügbares Kapital, wachsende Privatvermögen begünstigen Markt - regulatorische Anforderungen beeinträchtigen
- Politische, wirtschaftliche, gesellschaftliche Unsicherheiten bestehen fort (Corona, Migration, EU)-Entwicklung, Inflation)
- Wirtschaft mit teils nachgelagerten Auswirkungen
- Zunehmende Regionalität (Landflucht inkl. Infrastruktur) (Resultat aus Lieferkettenproblemen, Transportfrage Nachhaltigkeit)
- Transaktionsgeschwindigkeit verlangsamt, ‚Wait-and-See-Haltung‘
- Steigende Finanzierungskosten (Risikovorsorge, Regulatorik)



AUSBLICK - 2

- Einzelhandel / Retail:
 - Entspannung der Innenstädte
 - Physischer Ort des Einkaufens, aber reduziert
 - Lage, Lage, Lage mit anderem Konzept
 - Nische, Hybrid, Luxus funktionieren
 - E-Commerce weiter wachsend
 - Fachmarktzentren / Supermärkte weiter im Aufwind
- Büro:
 - Konsolidierung
 - Weniger (Groß)raum (Abstände), weniger Raum/ MAK
 - Coworking Angebot reduziert sich



AUSBLICK - 3

- Logistik:
 - Für Onlinehändler boomend (bes. Lebensmittel)
- Hotel:
 - Konsolidierung auf allen Ebenen
- Spezial:
 - Geschwindigkeit und Ausmaß Erholung BEACH Branche (Booking, Entertainment, Airlines, Cruises, Hotel) unklar
 - Studenten- / Mikroliving Rückläufig -





CHANGE IS THE LAW OF LIFE AND
THOSE WHO LOOK ONLY TO THE
PAST OR THE PRESENT ARE CERTAIN
TO MISS THE FUTURE.

JOHN F. KENNEDY

Silke Schröder - PRIMOBILIA



- Gründung 2011
- Immobilienberatung Schwerpunkte
 1. Verkauf
 2. Anlage / Investment
 3. Projektentwicklung
 4. International
- www.primobilia.de

