

# Gewerbeimmobilien Aktuelle Situation und Perspektiven

Andreas Wellstein | Sachgebietsleiter Immobilienresearch DekaBank

Bauträger- und Immobilienforum 2022 der Kreissparkasse Köln | 5. Mai 2022

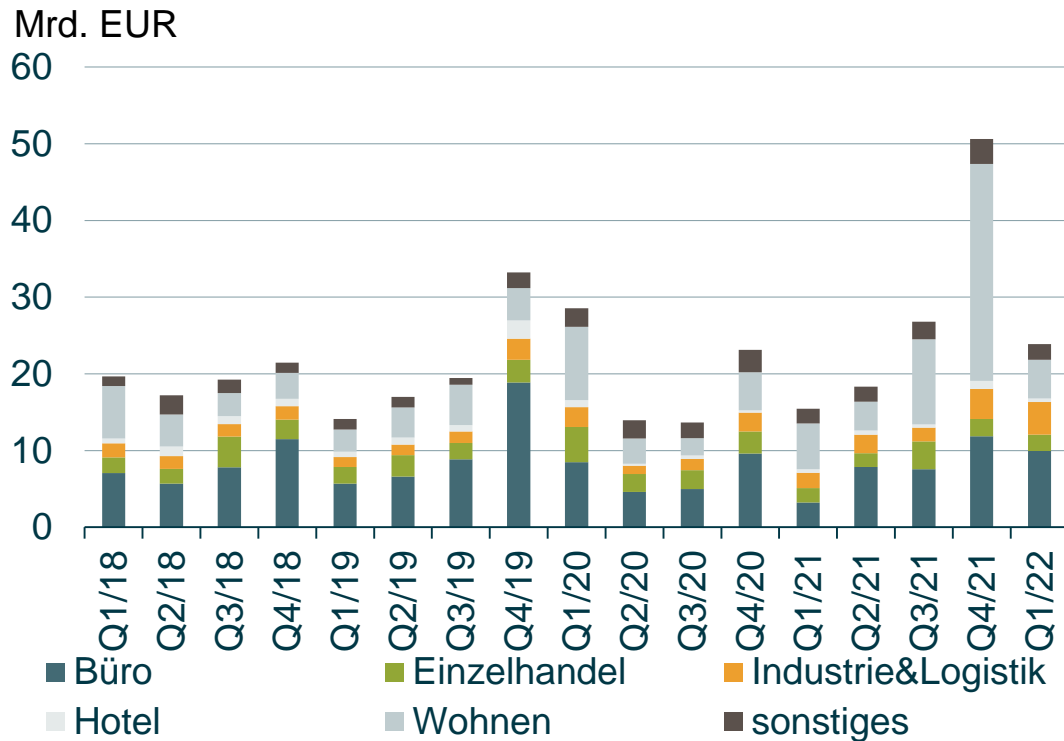
The logo for Deka, consisting of the word "Deka" in a white, sans-serif font, preceded by three small white squares. The logo is set against a vibrant red background that has a subtle, wavy texture, resembling a draped fabric or a stylized flag.

„Deka

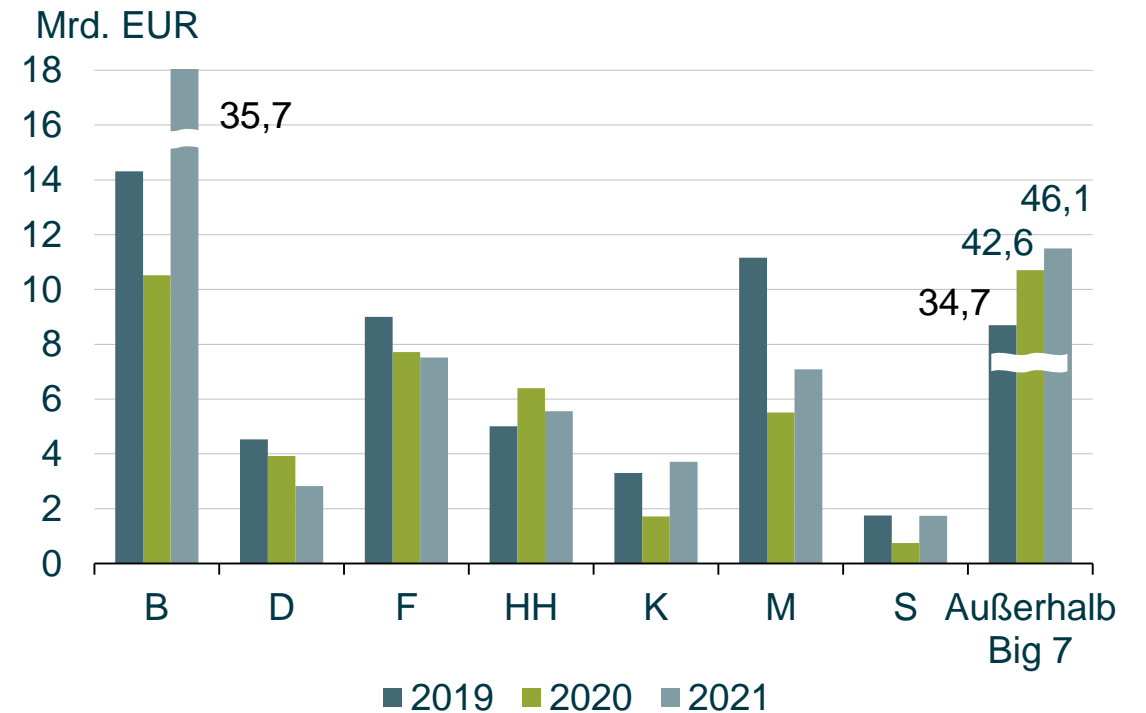
# 2021 verzeichnete Deutschland trotz Corona einen neuen Rekord am Investmentmarkt, solider Auftakt 2022



## Transaktionsvolumen Deutschland nach Segmenten

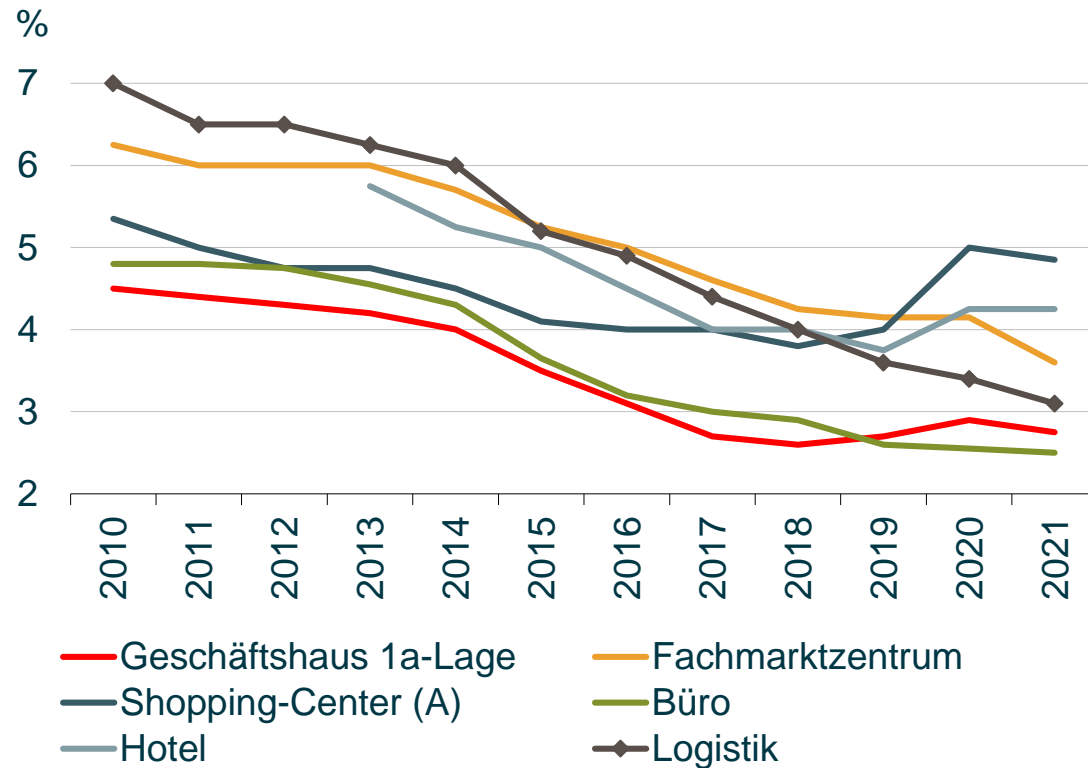


## Transaktionsvolumen nach Standorten

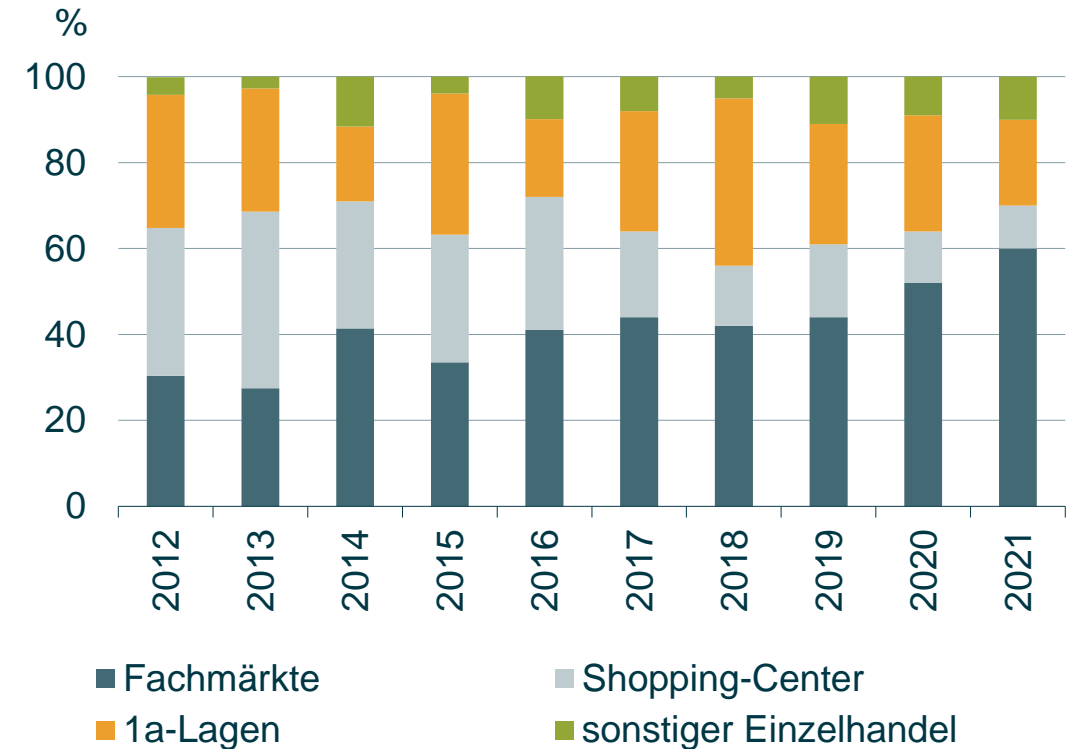


# Renditen bei Logistik, Büro und Fachmarktzentren unter Abwärtsdruck

## Spitzenrenditen Deutschland nach Segmenten

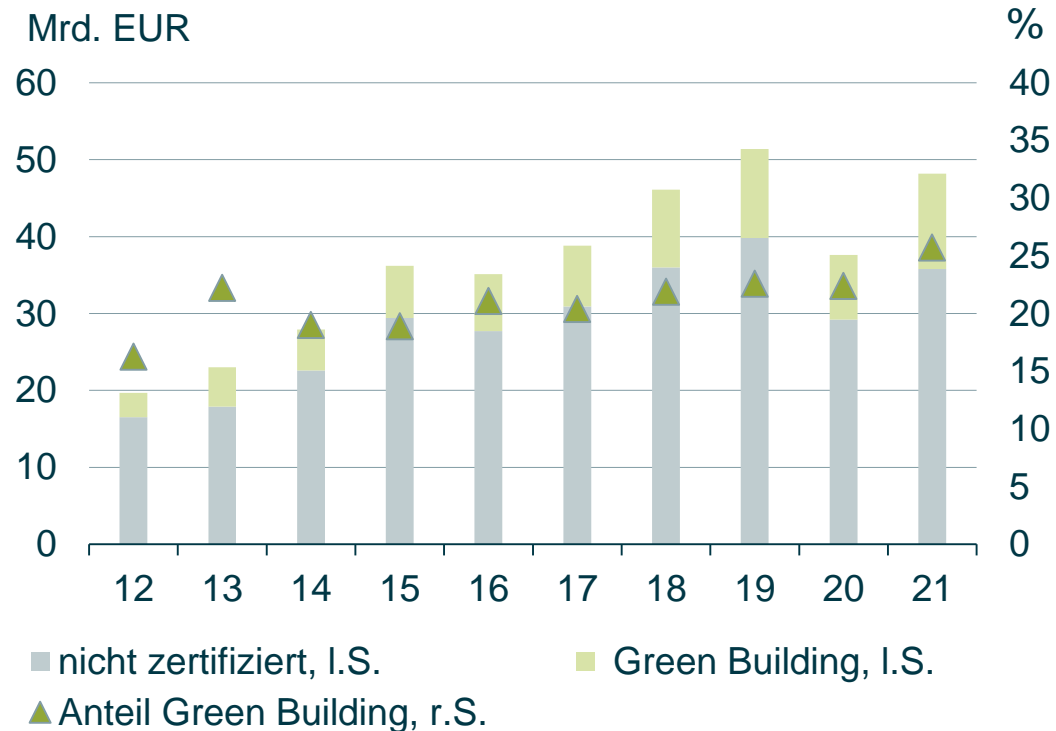


## Investmentumsatz Deutschland n. Handelssegmenten

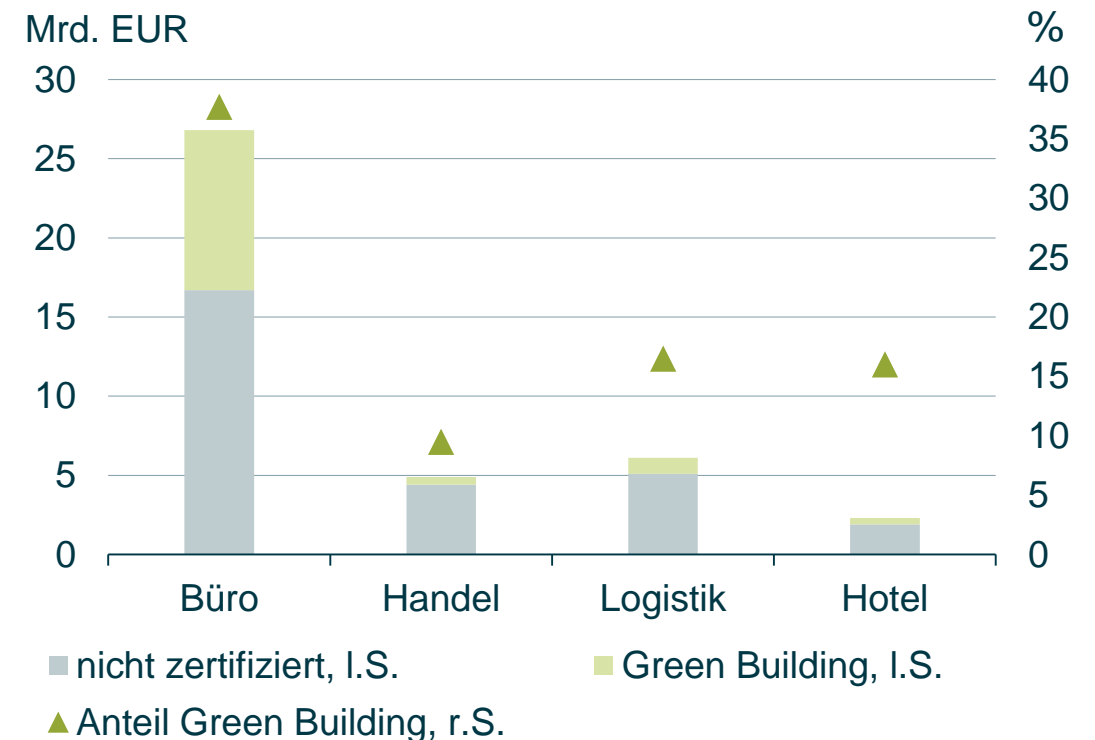


# Rekordumsatz mit zertifizierten Gebäuden in 2021

## Investmentumsatz\* und Anteil Green Buildings



## Anteil Green Buildings nach Nutzungsart

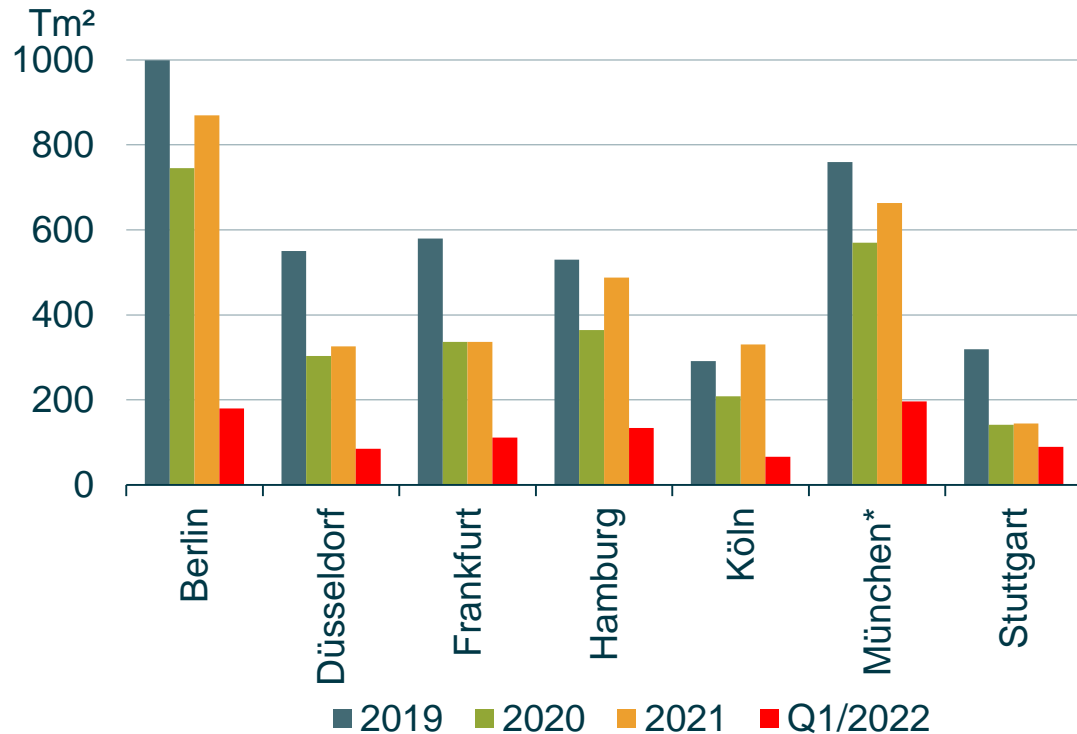


Stand: Mai 2022. Quelle: BNP Paribas Real Estate, DekaBank; \*Einzeldeals

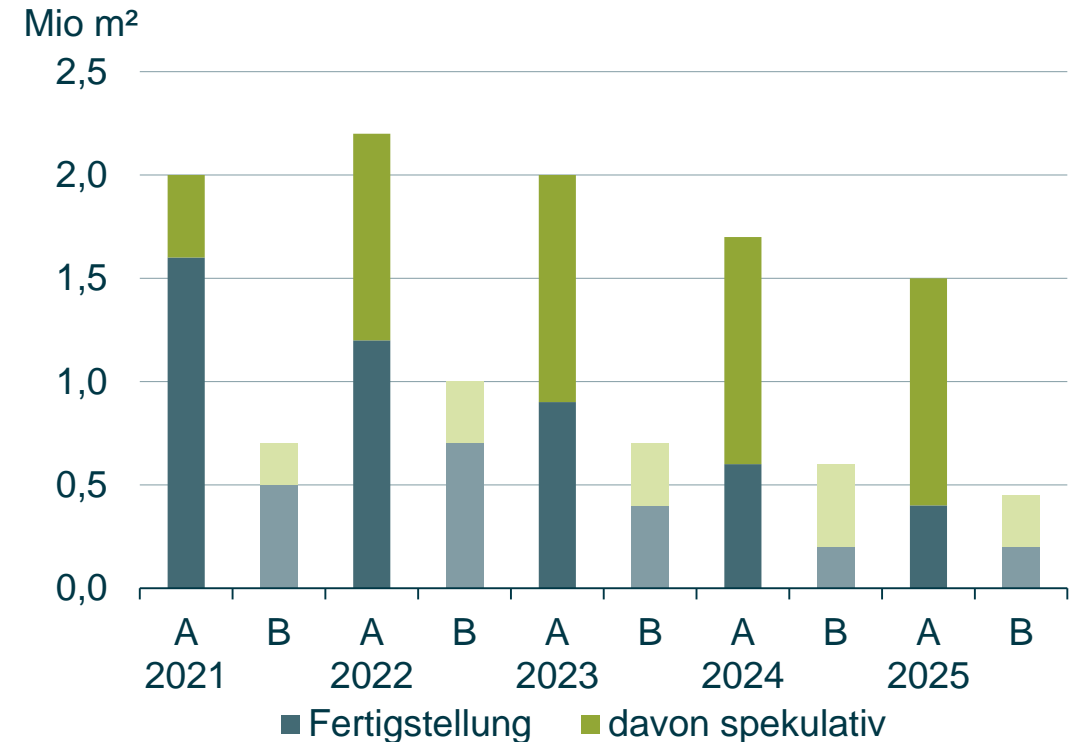
# Nachfrage nach Büroflächen nimmt 2021 um 23% zu Fertigstellung dürfte 2022 Hochpunkt erreichen



## Flächenumsatz BIG 7 Deutschland



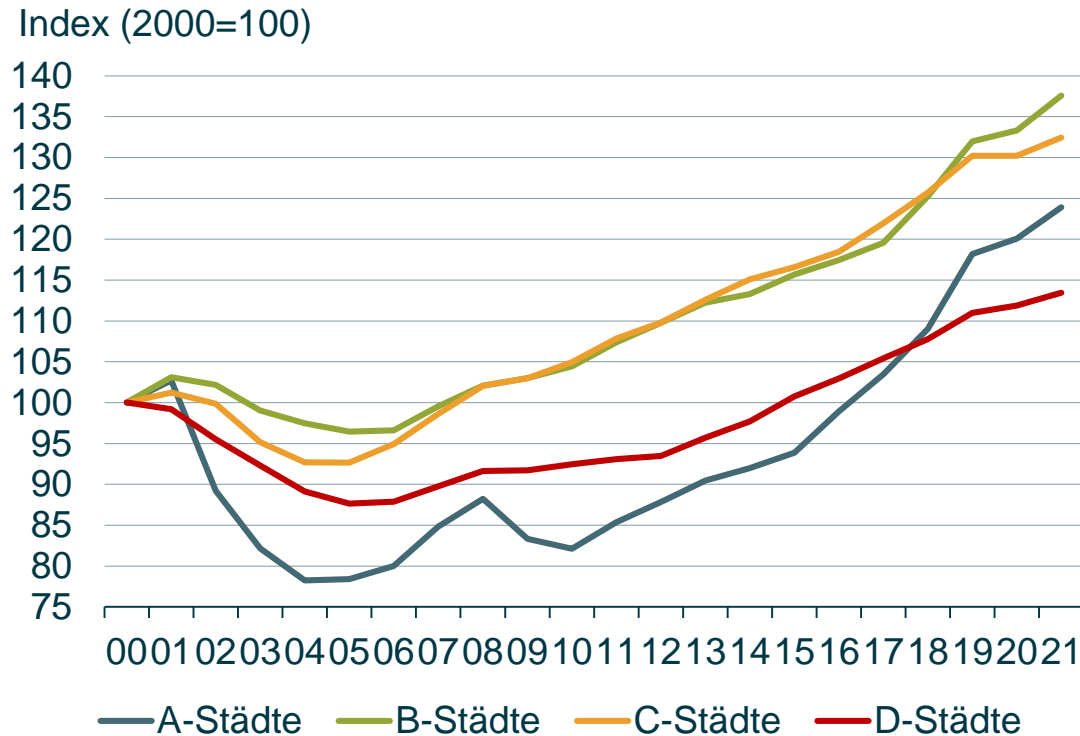
## Fertigstellungspipeline\* A- und B-Städte



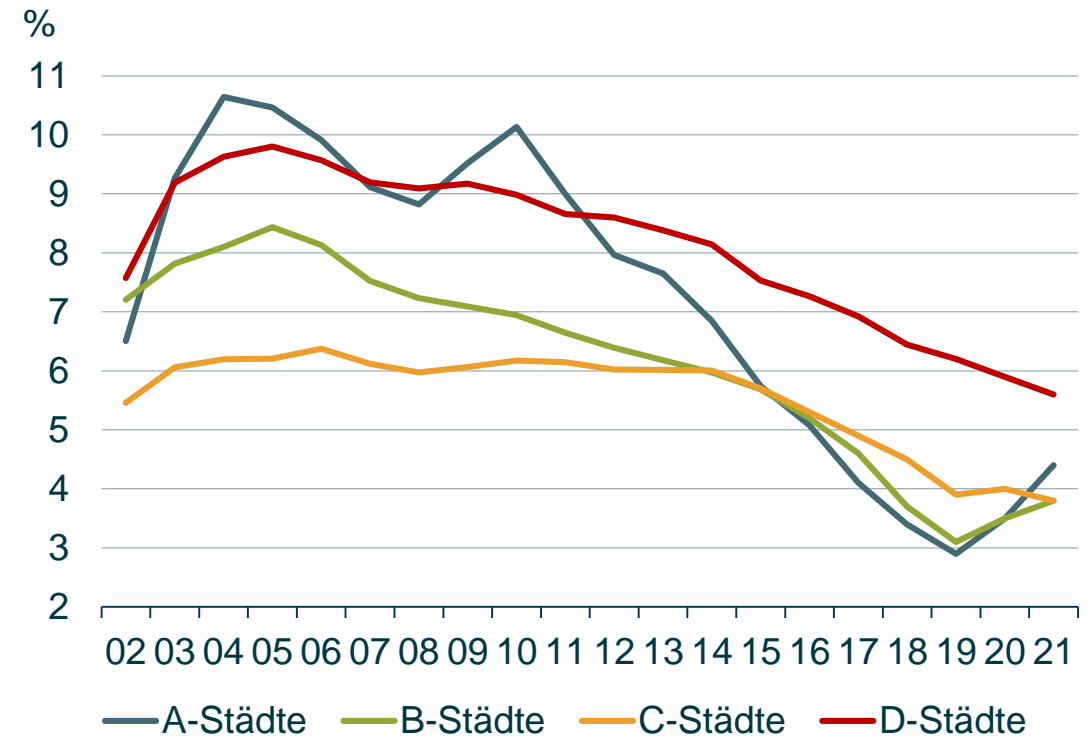
Stand: Mai 2022. Quelle: JLL, bulwiengesa, DekaBank; \*Neubau und Sanierung

# Mietrückblick: Nach Seitwärtsbewegung wieder Anstiege

## Spitzenmieten Büro nach Klassen\*



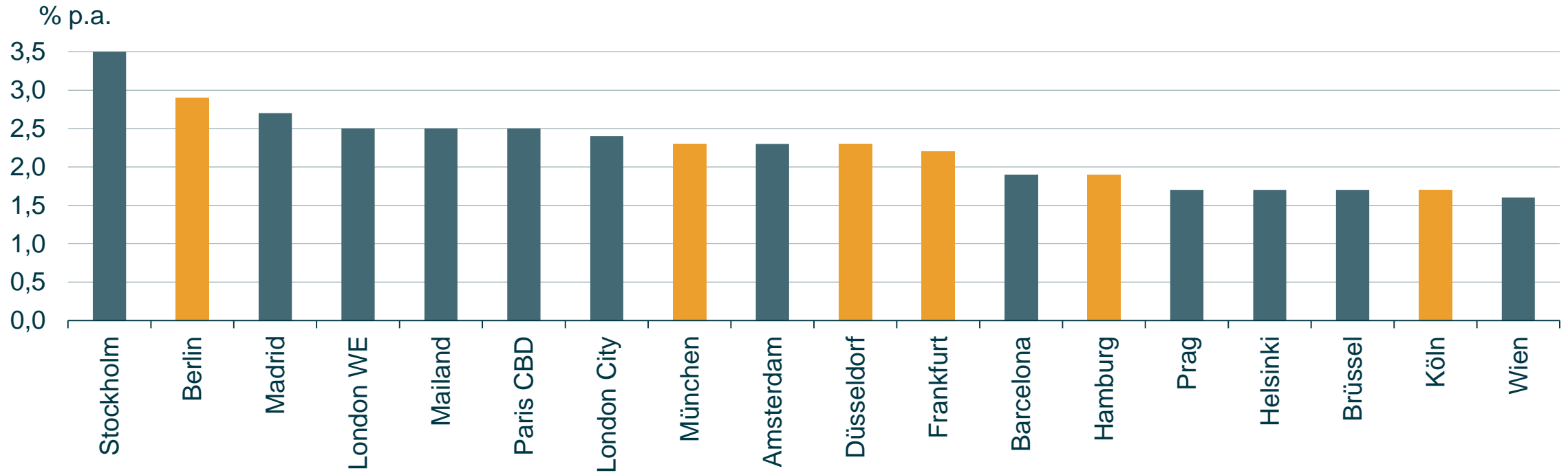
## Leerstand nach Klassen\*



Stand: Mai 2022. Quelle: BulwienGesa, PMA, DekaBank; \*bestandsgewichtete Mittelwerte.

# Deutschland beim Mietwachstum überwiegend im Mittelfeld

## Prognose Spitzenmiete Büro 2022-2026



## Bürobeschäftigung

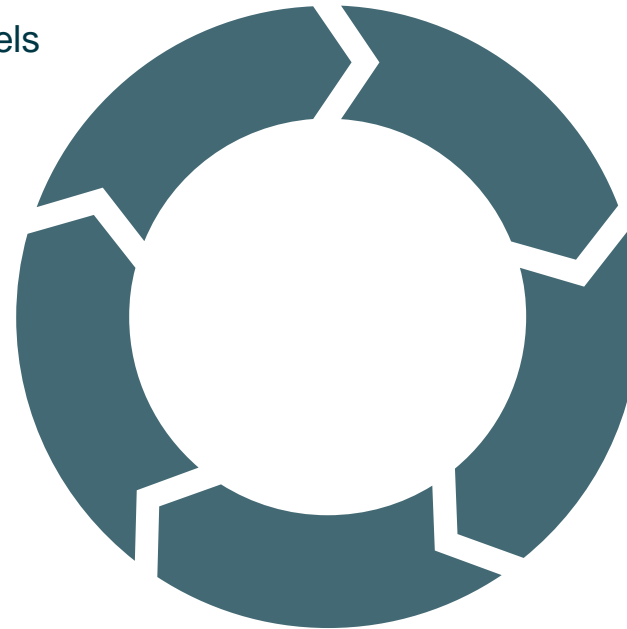
Geringere Beschäftigungsdynamik aufgrund des demografischen Wandels

## Hybrides Arbeiten

Neue Arbeitsformen dämpfen Flächenbedarf in klassischen Büros: Weniger „feste“ Arbeitsplätze

## „War for talent“:

Für hochqualifizierte Arbeitskräfte werden attraktive Büroflächen in besten Lagen benötigt



## Neue Flächenverteilung

Höherer Bedarf an Kommunikationsflächen (Austausch von Wissen und Ideen) und Erholungsflächen

## ESG / Nachhaltigkeit

Abschläge für nicht nachhaltige Gebäude, Bestandsbereinigung

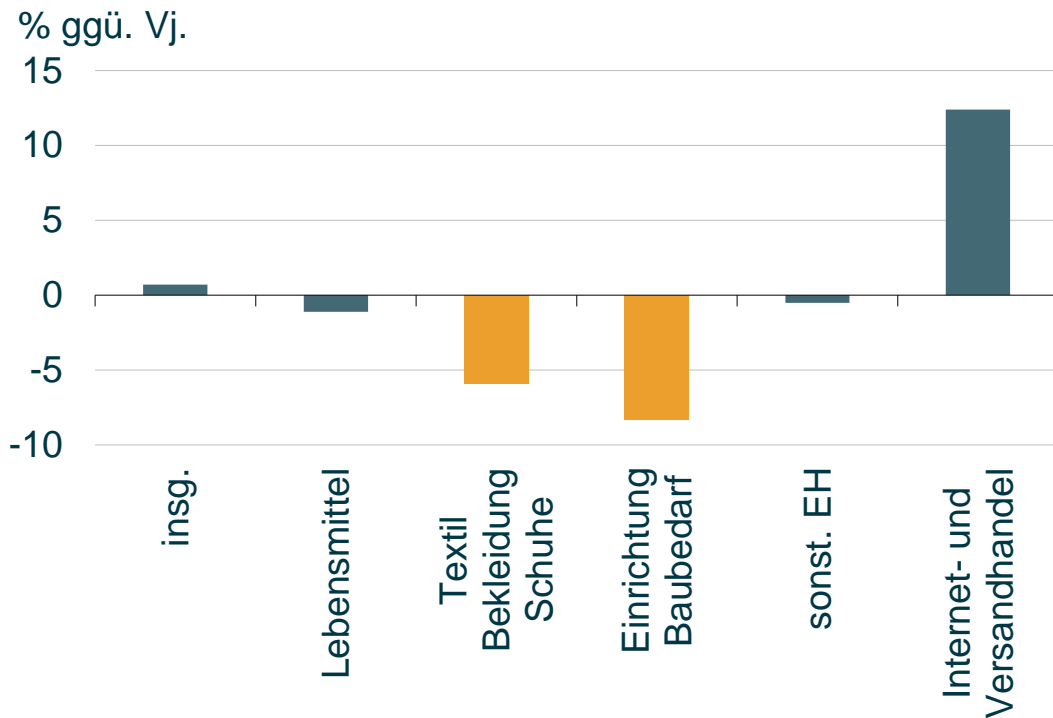


# Einzelhandelsumsätze entwickeln sich uneinheitlich

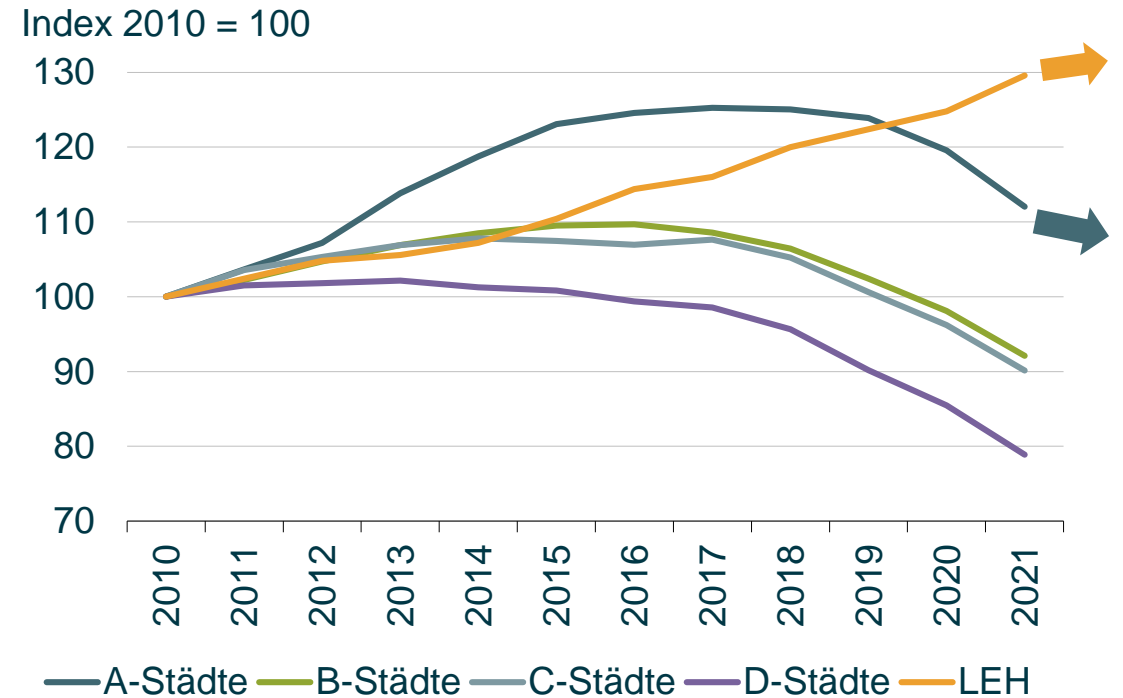
## Mietrückgänge in 1a-Lagen



Umsatzentwicklung\* Einzelhandel 2021



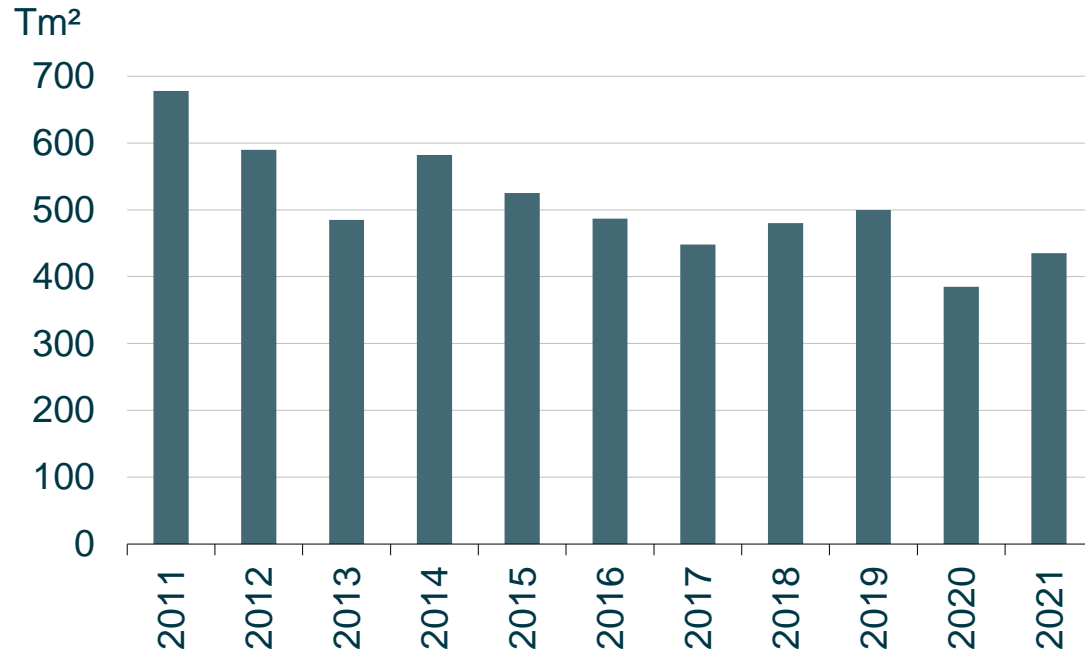
Spitzenmiete Einzelhandel 1a-Lagen und LEH



Stand: Mai 2022. Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE, Bulwiengesa, DekaBank; \*real

# Flächennachfrage im Handel zieht leicht an

## Vermietungsumsatz Deutschland Innenstadtlagen



## Trends in der „Highstreet“

- Individualisierung durch Technisierung
- Lebensmittel- und Drogerie-Einzelhandel erhöht Präsenz
- Flächenkonsolidierung: Filialisten konzentrieren sich auf einen Highstreet-Standort
- Steigendes Interesse an kleineren Flächen
- Erlebnisqualität der Innenstädte nimmt zu (Mixed-Use-Ansatz)
- Gastronomische Angebote weiten sich aus und professionalisieren sich
- Kundenansprache und –steuerung durch digitale Dienste
- Vertragslaufzeiten werden flexibler
- Regionale Akteure gewinnen an Bedeutung
- Verkürzung der Highstreet

# Wachsender Trend zur Umnutzung von Einzelhandelsflächen Entwicklung neuer Kleinformate

## P&C Mannheim (11.000 m<sup>2</sup>)

Verkleinerung der Verkaufsfläche um 50%  
Einrichtung flexibler Büroflächen



## Sevens Düsseldorf (20.000 m<sup>2</sup>)

Reduzierung der Verkaufsfläche  
auf 3.700 m<sup>2</sup>, neue Nutzung: Büro



## Machbar von Obi, Köln Breite Straße

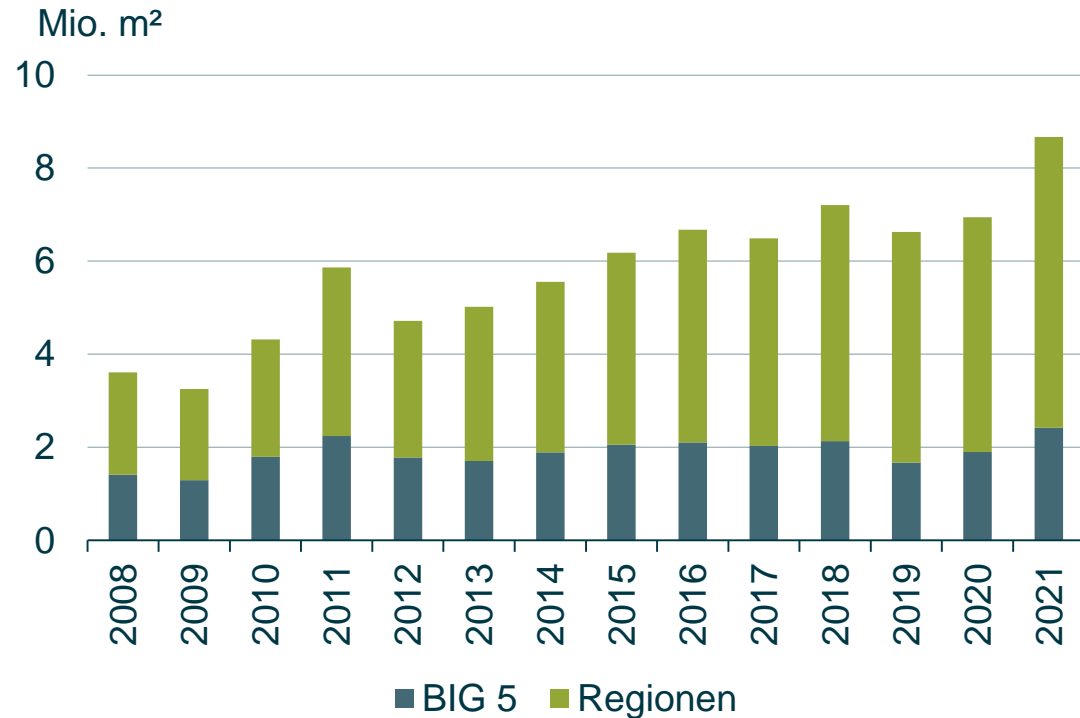
kleinstes Baumarkt-Format, neues DIY-Konzept  
mit einem monatlich wechselndem Programm  
aus Workshops und Events



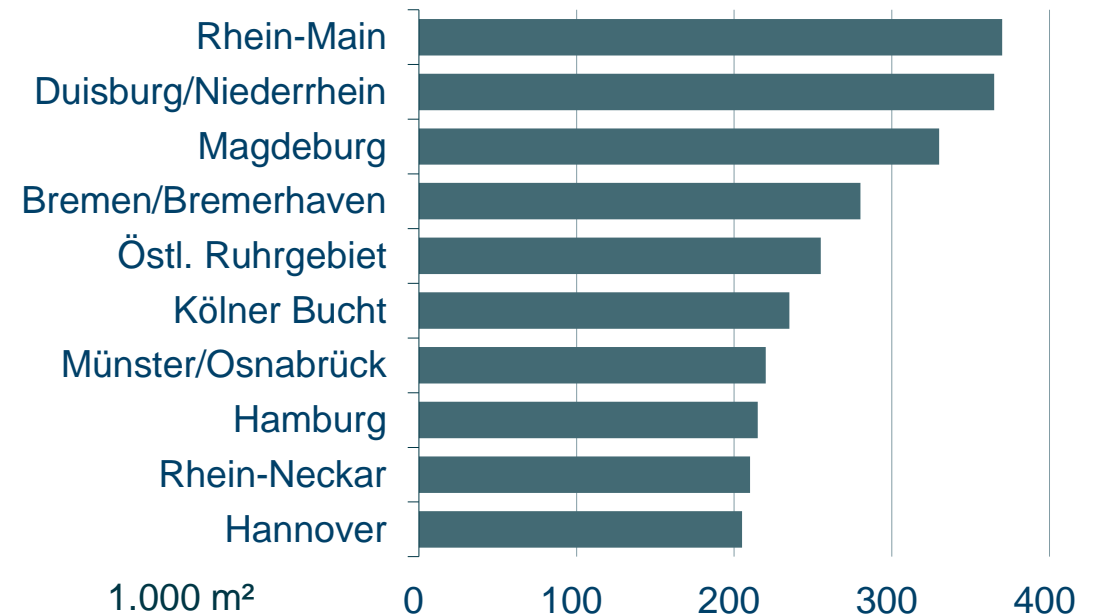
# Hohe Nachfrage nach Logistikflächen in Deutschland muss durch Neubauten gedeckt werden



## Flächenumsatz Logistik Deutschland



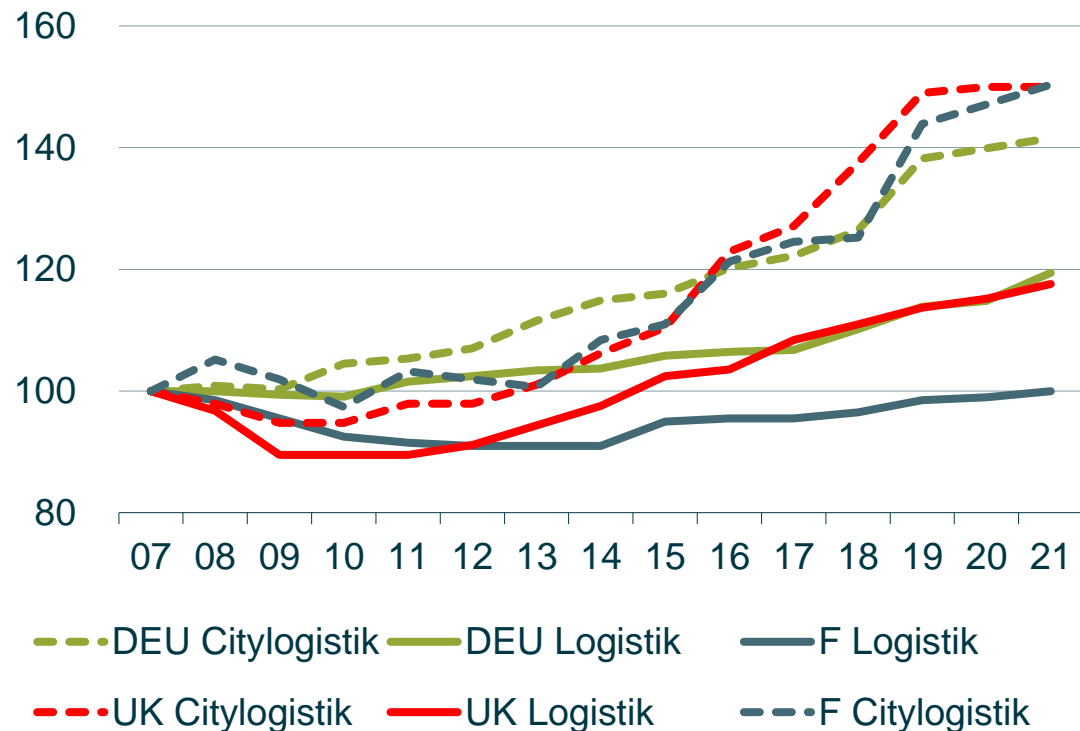
## Neubauvolumen Logistik 2021, Top 10-Regionen



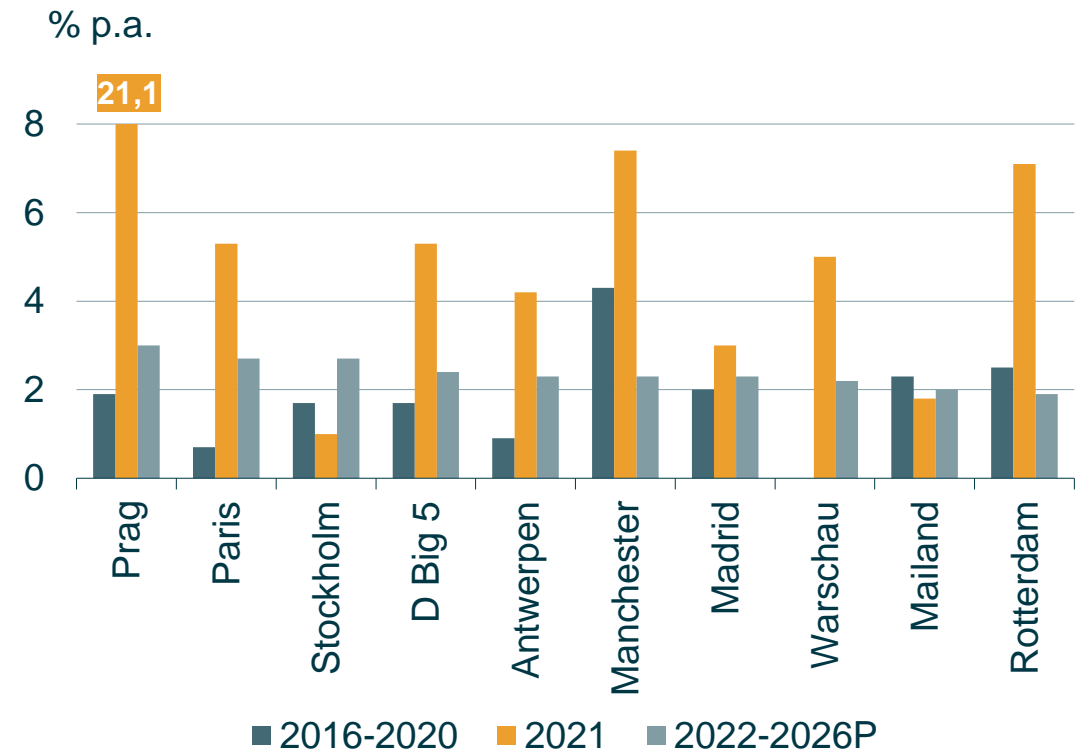
# Flächenmangel und steigender Bedarf üben Aufwärtsdruck auf die Mieten aus, die gilt verstärkt für Citylogistik



## Entwicklung Spitzenmieten Logistik (2007 = 100)\*



## Mietwachstum Logistik (Spitzenmiete)

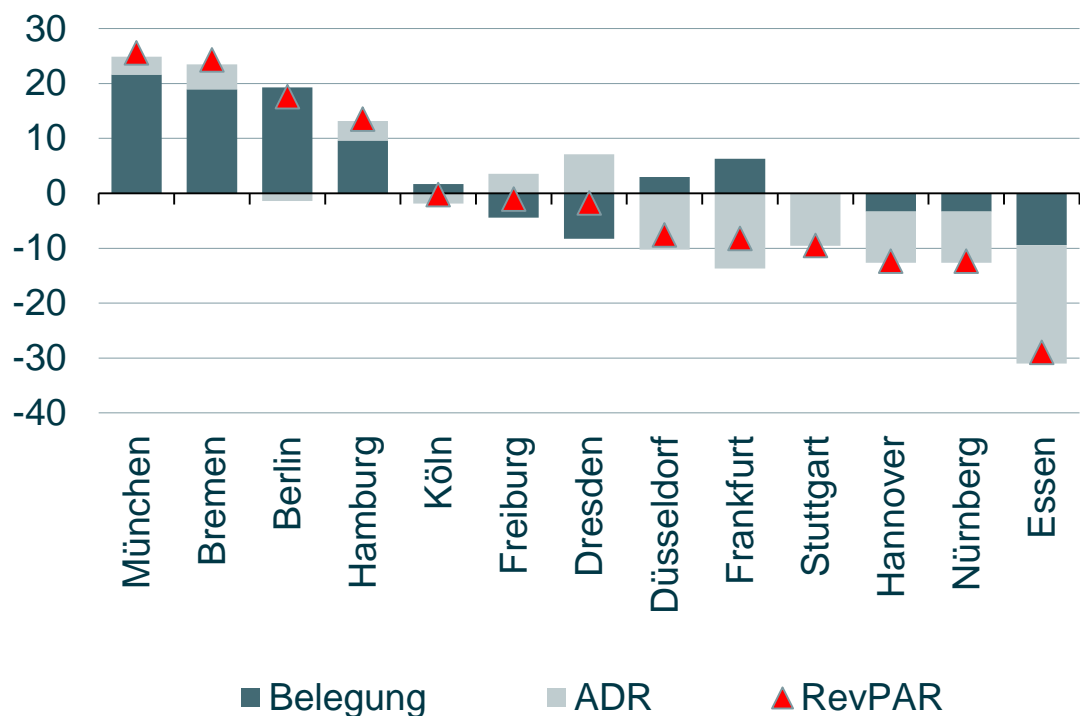


Stand: Mai 2022; Quelle: PMA, DekaBank; \*DEU: Big 5, F: Paris, Lyon, UK: London, Birmingham, Manchester; Wert für 2021 bezieht sich auf das erste Halbjahr

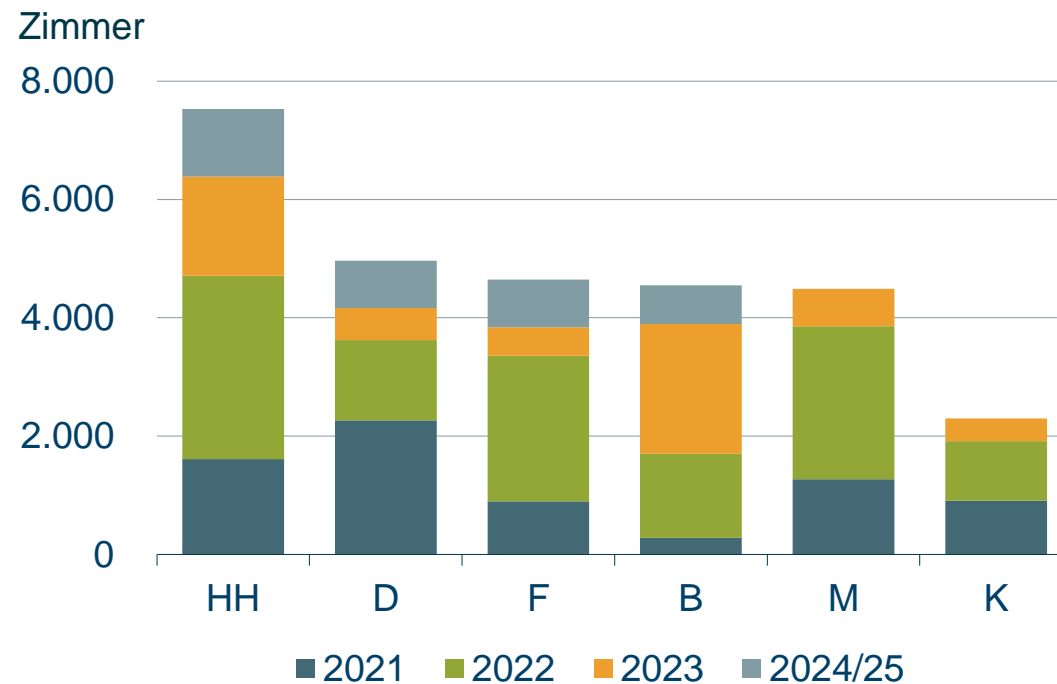
# Hotelmärkte Deutschland mit großer Spannweite der Performance und bei Bautätigkeit



## Hotelperformance 2021, % ggü. Vj.

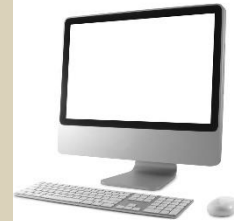


## Hotelprojekte in Bau und Planung nach Städten

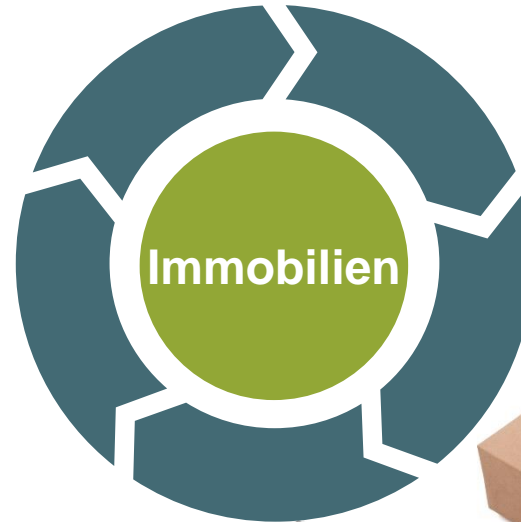


# Veränderungen der Immobilienmärkte durch die Corona-Krise

- Stabilisierung der Nachfrage
- Leerstandsanstieg moderat
- Mietwachstum ab 2022
- Hybride Arbeitswelten



Büro



Handel

- Umsatzverschiebung zu E-Commerce
- Geringes Mieterholungspotenzial
- Mehr Mischnutzung in Innenstädten
- Nahversorgung als Krisengewinner

- Starke Erholung ab Frühjahr 2022
- Hohe Vorkrisenumsätze in Metropolen ab 2023 erwartet
- Betreiberkonsolidierung
- Chancen durch Extended Stay



Hotel



Wohnen



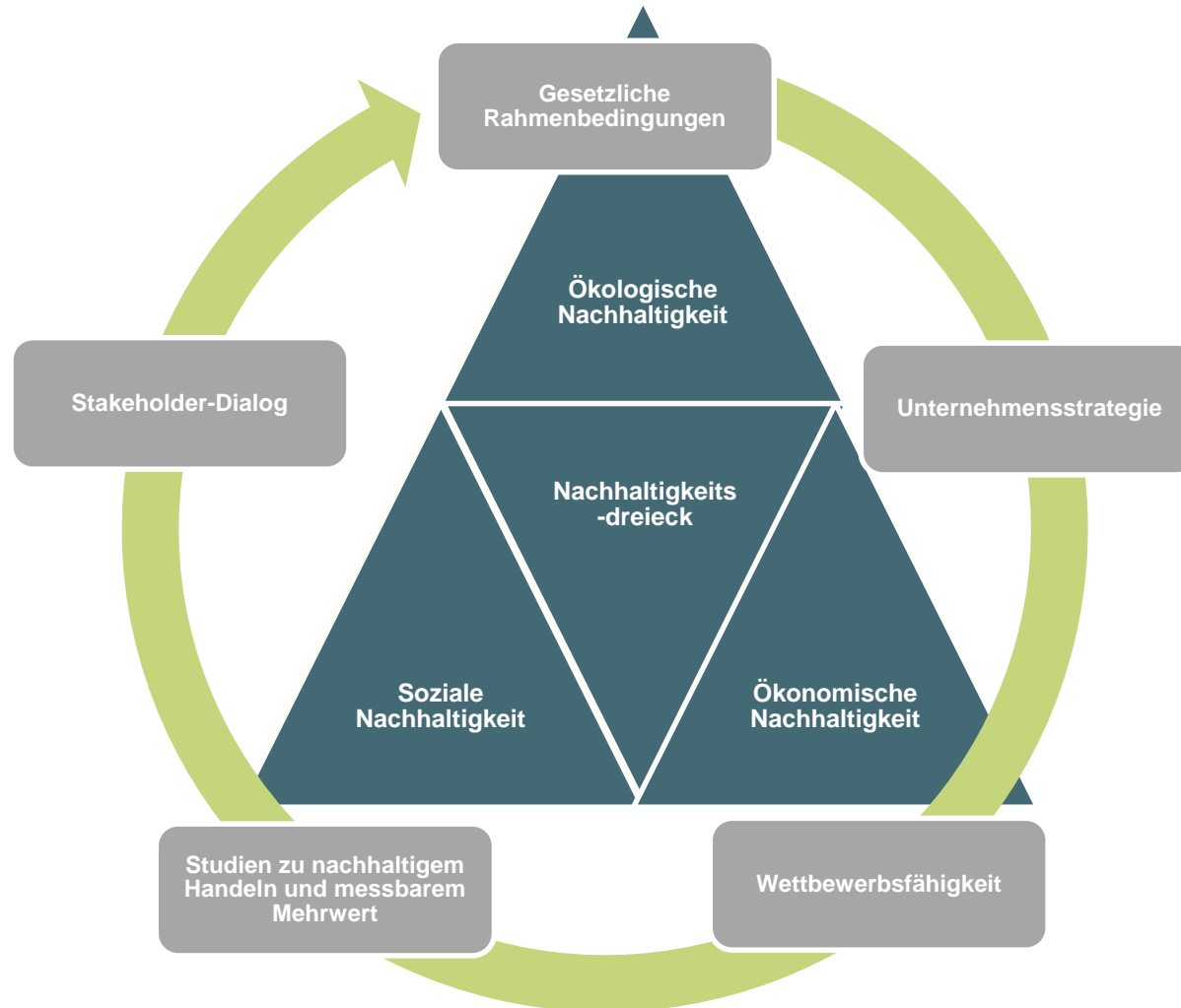
Logistik

- Rekordnachfrage und -fertigstellungen
- Online-Boom als Markttreiber
- Hohe Nachfrage am Investmentmarkt
- Renditekompression und Mietanstiege

- Veränderte Wohnpräferenzen -> Umland
- Nachfrage in Metropolen bleibt hoch
- Preise und Mieten steigen weiter

# Nachhaltigkeit ist mehr als nur ein Trend

## Umweltauflagen werden zunehmend anspruchsvoller



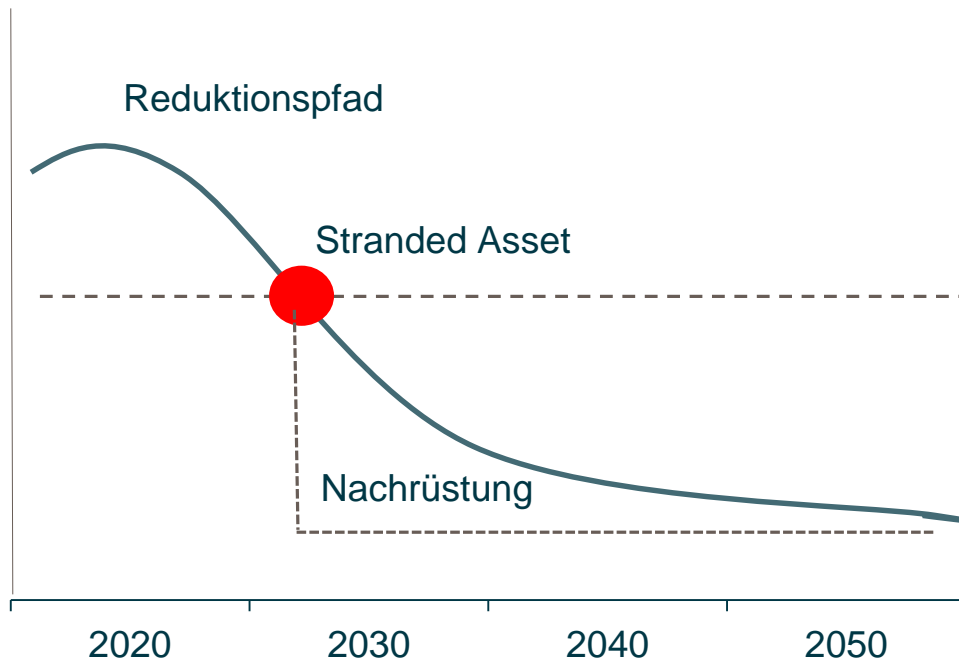
- Mit dem Klimaschutzabkommen von Paris bekennt sich die Weltgemeinschaft völkerrechtlich verbindlich zum dem Ziel, die Erderwärmung auf deutlich unter 2 Grad zu begrenzen.
- Die Immobilienwirtschaft ist in der Verantwortung: Gebäude sind weltweit für ca. 40 % des Energiebedarfs und für ca. 35 % des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes verantwortlich.
- Das „Maß an Nachhaltigkeit“ in einem Unternehmen ist vielfach noch eigener Ermessensspielraum.
- Gleichwohl verschärfen sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen und verpflichten bspw. große Unternehmen zu einer sog. „Nichtfinanziellen Berichterstattung“.
- Die Vergleichbarkeit ist eine Herausforderung!



# ESG beeinflusst Investitionsentscheidungen

## Asset level Stranding

THG-Emission



- Die Branche sieht eine steigende Gefahr von „Stranded Assets“.
- Zudem ist durch die seit Anfang des Jahres 2022 geltende EU-Taxonomie der Druck auf die Branche deutlich gestiegen.
- Aufgrund dieser Treiber nehmen Investoren verstärkt Portfolioumschichtungen hin zu ESG-konformen Investments vor, auch wenn hierfür teilweise Preisaufläge gezahlt werden müssen.
- Bestandsbereinigung setzt ein: Verkauf nicht konformer Immobilien bzw. Sanierungen und Renovierungen.

# Ziel: Einhaltung eines Dekarbonisierungspfads für die Bestandsimmobilien

Aktive Reduzierung der Energieverbräuche in den Immobilien durch

Laufende Modernisierung  
der **Bestandsgebäude**

Innovative Automatisierung  
der **Gebäudesteuerung**



Einkauf von Ökostrom und Ökogas  
für **alle deutschen Objekte**

Messdatenbank  
für **Objekt-Verbräuche**

Die Nachhaltigkeitsmaßnahmen in den Deka-Immobilienfonds dienen der **Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks** und leisten einen **aktiven Beitrag zur Minderung des Klimawandels**.

# Smart Data-Lösung für Energieeffizienz



„Deka

## Kooperation von Deka und MeteoViva

- Ein intelligentes Gebäudesteuerungssystem verknüpft meteorologische Daten mit Daten der Gebäudetechnik und des aktuellen Raumklimas und ermittelt daraus über ein digitales Modell die idealen Betriebsinformationen für das Gebäude -> Smart Data Technologie „MeteoViva Climate“
- Künftige Umweltbedingungen und Nutzungsparameter werden antizipiert und hieraus die günstigste Einstellung der Gebäudetechnik zum Erreichen des gewünschten Raumklimas errechnet
- Vorteile:
  - Geringere Betriebskosten durch Anpassung an den Bedarf
  - Reduzierte CO<sub>2</sub>-Emissionen im gesamten Gebäude
  - Optimierte Raumklimabedingungen und weniger Mitarbeiter-Beschwerden

## Praxisbeispiel in Köln



Kranhaus Süd, Größe: 16.431 m<sup>2</sup>

Ergebnis im ersten Jahr:

- Energiekosteneinsparung: 21%
- CO<sub>2</sub>-Reduktion: 51 Tonnen

# Energie-Effizienzstrategie zeigt Wirkung

## Aktueller Stand der Kooperation mit MeteoViva



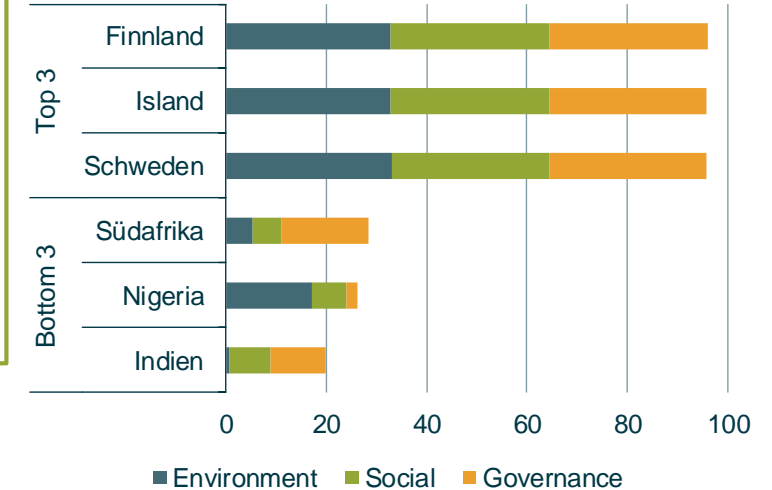
Land	Anzahl Objekte in Bearbeitung	Anzahl Objekte in Betrieb	Einsparung Verbrauch in MWh/a	Einsparung CO <sub>2</sub> * in Tonnen/a
Deutschland	9	39	17.183	3.375
Frankreich	11	2	414	33
UK	7	1	183	40
Österreich	3	1	1.196	205
USA	1	0	0	0
Niederlande	4	1	723	238
Italien	0	0	0	0
Belgien	0	0	0	0
Tschechien	2	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>37</b>	<b>44</b>	<b>19.699</b>	<b>3.891</b>

### Aktuelle Themen

- **Positive Wirkung** auf die Nachhaltigkeitsziele der Immobilienfonds **bestätigt**
- Nur bei einem Objekt wurden die prognostizierten Einsparungen nicht erreicht
- **Einsparung** liegen bei **ca. 20%** auf Heizung, Lüftung und Kühlung
- Maßnahmen zur Beschleunigung der Umsetzung sind identifiziert
  - Vergrößerung des Objektportfolios zur Umsetzung
  - Kooperation mit Siemens und Sauter zur schnelleren Umsetzung der Schnittstellen
- **2. Nachtrag** zum Rahmenvertrag in Vorbereitung
- Fondsübergreifend bereits nachweislich ca. 3.900 t jährliche **CO<sub>2</sub> Emissionsreduzierung** (ca. 20.000 MWh Energie p.a. – **Tendenz steigend**)
- **Investitionskosten** liegen aktuell bei ca. **130 Euro** pro eingesparte Tonne CO<sub>2</sub>
- **Große Branchenvertreter** übernehmen zunehmend das Deka Portfolio Konzept

Stand: Mai 2022. Quelle: Deka Immobilien Investment GmbH; \*Für die Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Einsparung verwendet MeteoViva die im jeweiligen Land zuletzt veröffentlichten Daten zum Strommix (Ökostromverträge unberücksichtigt) sowie für Wärme, Kälte und Gas die jeweiligen Lieferverträge. Hierbei werden die Daten zum Zeitpunkt der einzelnen Projektierungen heran gezogen. Die dargestellten Einsparungen pro Jahr beinhalten alle Objekte im Betrieb. Berechnungsgrundlage der Einsparung sind die Hochrechnungen aus dem Projektierungsbericht bzw. die IST-Einsparungen nach einem Betriebsjahr.

# ESG Score bewertet die Performance von Ländern



- Zugang zu sicherem **Trinkwasser** und **sanitären Anlagen**
- **Urbane Grünflächen** von Metropolen
- Vulnerabilität und Bereitschaft eines Landes zum **Umgang mit Klimaveränderungen**
- **Kooperative und individuelle Klimainitiativen** mit Bezug zum Investitionsstandort

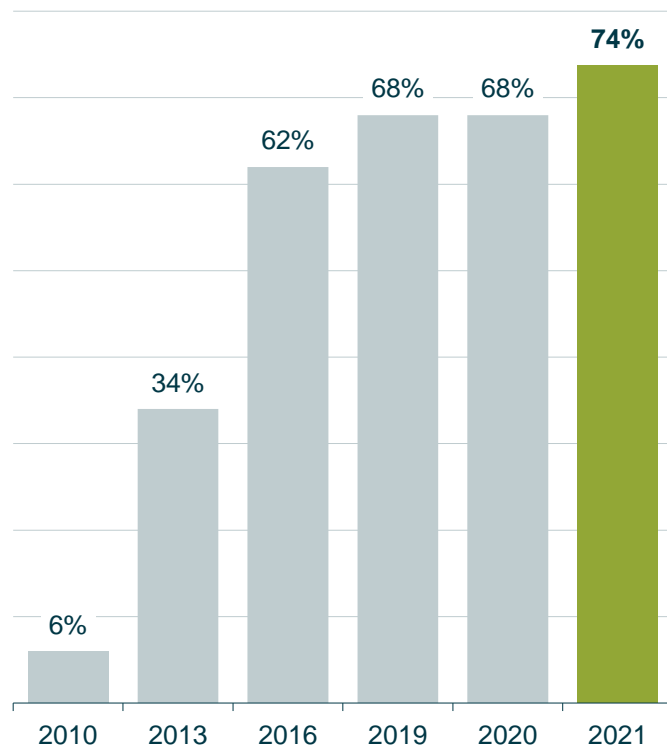
- **Arbeitsstandards**
- Gerechte **Einkommensverteilung**
- **Bildungsgrad**
- **Geschlechtergleichheit** in Bildung, Politik und Arbeitsmarkt
- **Kriminalität und Diskriminierung**

- **Korruption**
- **Regierungseffektivität**
- **Politische Stabilität**
- **Mitspracherecht und Verantwortlichkeit**
- **Regulatorische Qualität und Rechtsstaatlichkeit**

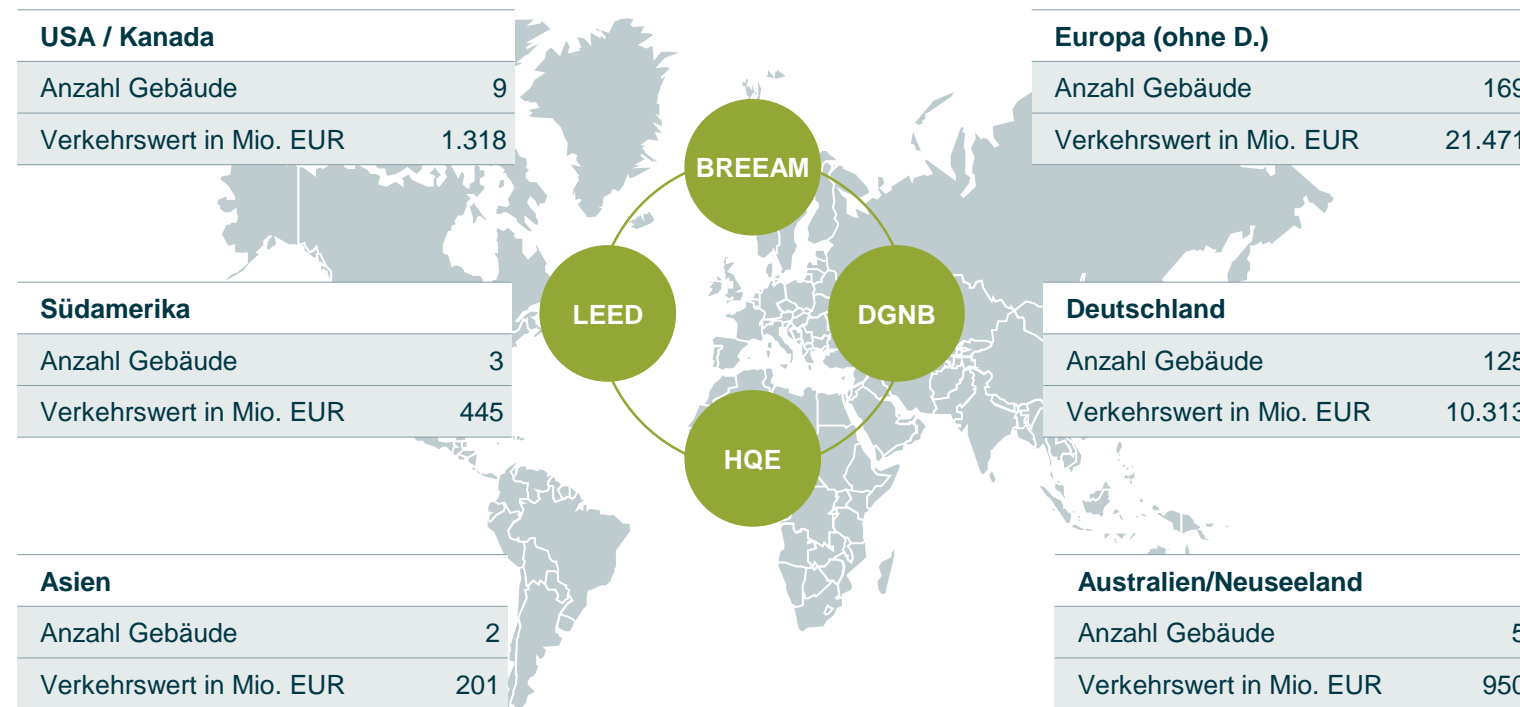
# Die konsequente Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie zeigt sich in hohen Zertifizierungsergebnissen



## Entwicklung Immobilienvermögen\* mit Green Building-Zertifizierung



## Weltweite Zertifizierungen zum Jahresende 2021



Stand: Mai 2022. Quelle: Deka Immobilien Investment GmbH; \*Bezogen auf die Verkehrswerte zum jeweiligen Stichtag 31.12.2021

# Disclaimer

Das vorliegende Dokument gibt die Einschätzungen der DekaBank Deutsche Girozentrale oder einer ihrer Tochtergesellschaften (nachstehend „DekaBank“) zum Zeitpunkt seiner Veröffentlichung wieder. Es handelt sich um ein Dokument, das in erster Line für die Mitarbeiter der Sparkassen und der DekaBank bestimmt ist. Der Foliensatz bzw. einzelne Folien können jedoch auch an institutionelle Anleger und Privatanleger weitergegeben werden. Das vorliegende Dokument richtet sich nicht an Personen oder Rechtsstrukturen in Ländern, in denen dessen Abgabe oder Verwendung rechtswidrig wäre. Es ist zudem nicht für eine Abgabe oder Verwendung in solchen Ländern bestimmt.

Dieses Dokument wird ausschließlich zu Informationszwecken ausgehändigt; es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren dar. Die darin enthaltenen Meinungen werden ohne Berücksichtigung der Umstände, Ziel oder Bedürfnisse der einzelnen Kunden abgegeben. Jeder Kunde hat seine Entscheidungen bezüglich der darin erwähnten Wertpapiere oder Finanzinstrumente auf Grundlage seines eigenen Urteilsvermögens zu treffen. Bevor er eine Transaktion tätigt, sollte jeder Kunde die Angemessenheit der betreffenden Investition unter Berücksichtigung seiner speziellen Umstände prüfen und – falls erforderlich zusammen mit seinem Fachberater – die damit zusammenhängenden spezifischen Risiken finanzieller, aufsichtsrechtlicher, steuerlicher und ähnlicher Art selbständig beurteilen.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Analysen basieren auf Quellen, die wir als verlässlich erachten. Wir leisten jedoch keine Gewähr für deren Aktualität, Genauigkeit oder Vollständigkeit und haften nicht für irgendwelchen Schaden oder Verlust, der aus der Verwendung dieses Dokuments entsteht. Sämtliche Informationen, Meinungen und Preisangaben können sich jederzeit ohne Vorankündigung ändern.

**Bitte beachten Sie: Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Gewähr für laufende oder zukünftige Ergebnisse und der Kunde kann unter Umständen Verluste auf den investierten Betrag erleiden.**