

CoreNet Global & Hochschule Fresenius Heidelberg präsentieren:

MaSTERTALK[®] ReAL ESTATE

Die immobilienwirtschaftliche Webinar-Reihe von CoreNet Global und der Hochschule Fresenius Heidelberg

27.02.2024

MasterTalk #32

Cash is King – der Weg zum Turnaround?

Trendprognosen der führenden Immobilien-Analysten für 2024

Wir danken unseren Sponsoren:



Referenten:



Sven Carstensen
Vorstand
Bulwiengesa AG



Mathias Herzog
Director Structured
Finance Ratings
S&P Global Ratings

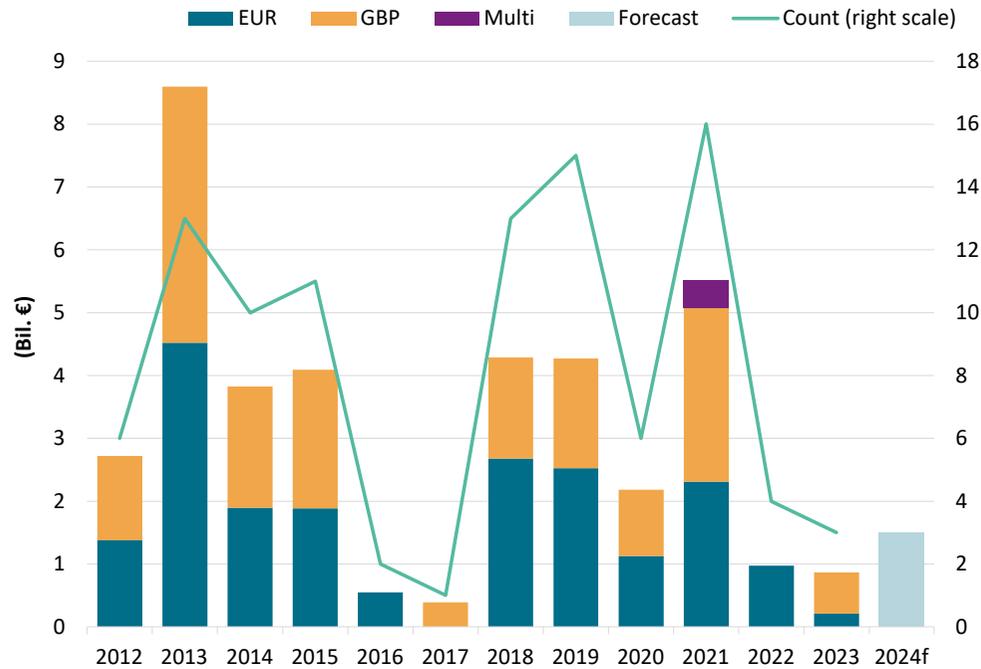


Andreas Kühne
Geschäftsführer
BAUAKADEMIE Performance
Management GmbH

S&P Global Ratings – Ausblick Gewerbeimmobilien

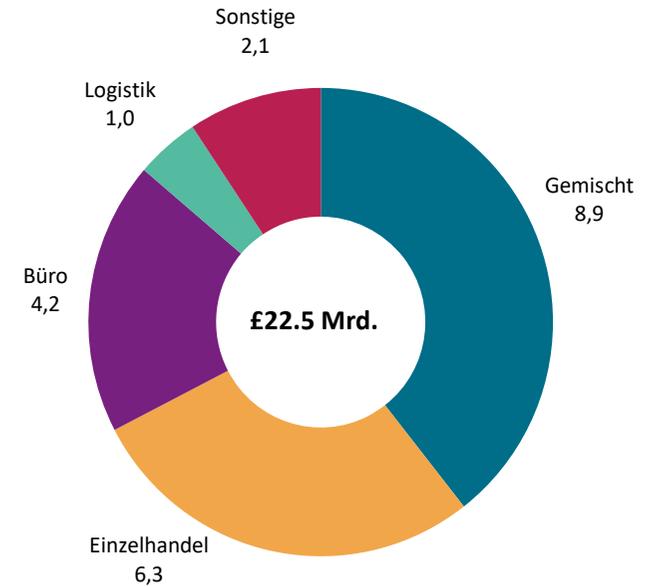
CMBS Transaktionsvolumen niedrig im historischen Vergleich

Europäische CMBS, nach Währung



f--Forecast. Investor-placed issuance only. Source: S&P Global Ratings.

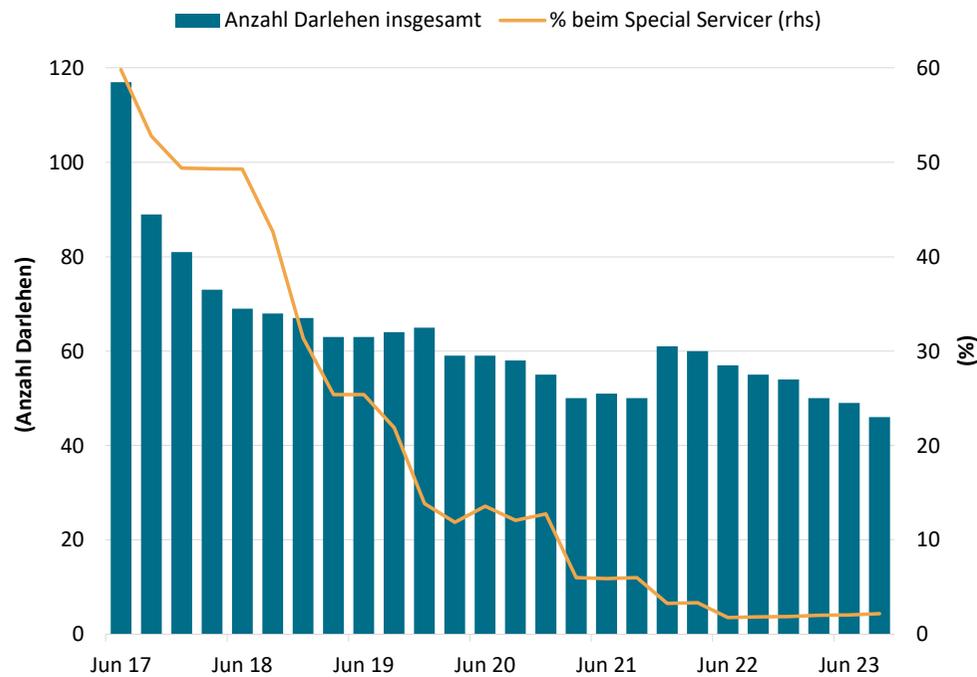
Europäische CMBS nach Immobilienart (Mrd. £)



Outstanding balances as of Sept. 30, 2023, and rated by S&P Global Ratings. Source: S&P Global Ratings.

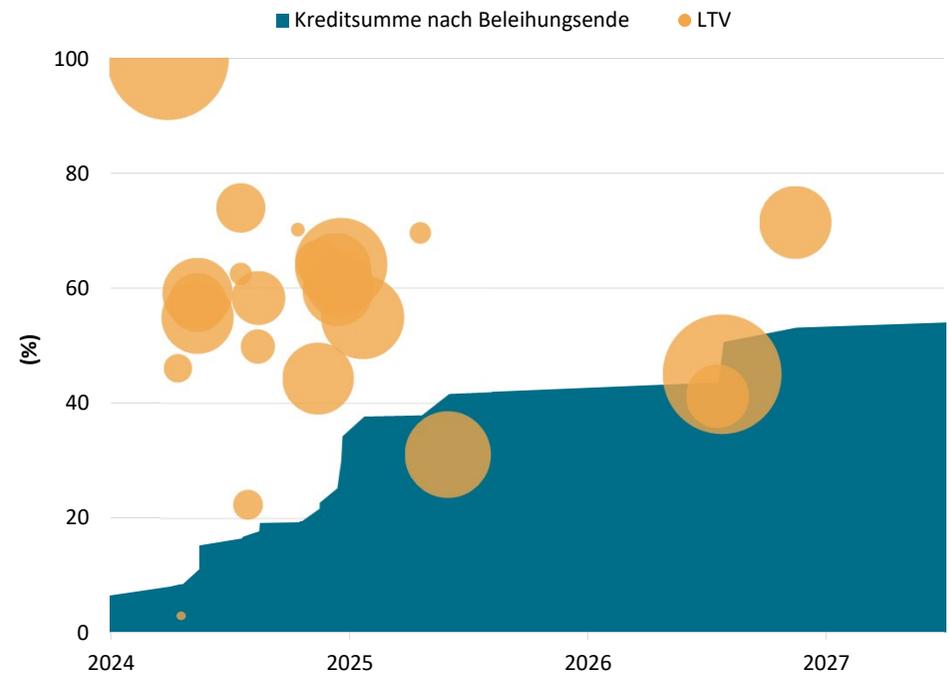
Wenige Kreditausfälle, aber Refinanzierung bleibt ein Risiko

Europäische CMBS Darlehen beim Special Servicer



Based on loans backing European CMBS that we rated as of Sept. 30, 2023. Source: S&P Global Ratings.

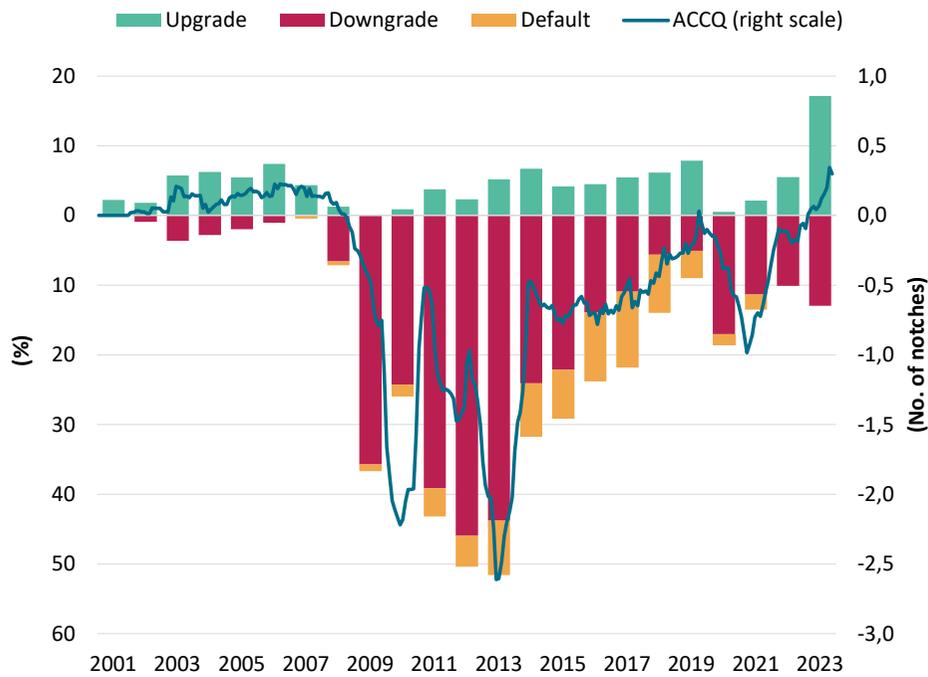
Europäische CMBS nach Beleihungsende



LTV--Loan to value. Bubble size corresponds to loan balance. Based on loans backing European CMBS that we rated as of Sept. 30, 2023. Source: S&P Global Ratings.

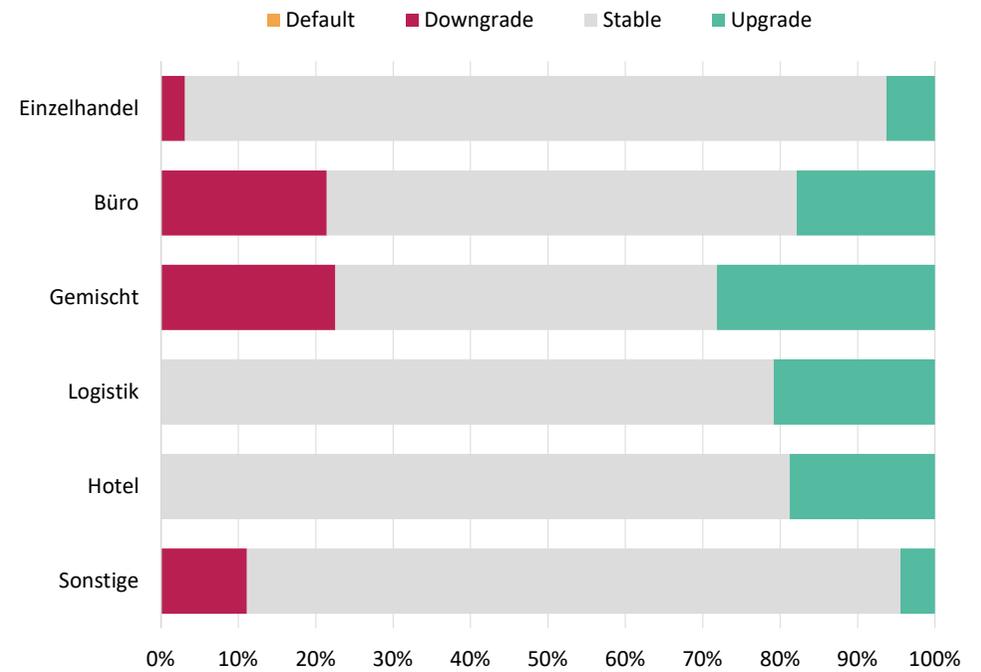
CMBS Ratings Veränderungen zeigen positiven Trend

CMBS Ratings Änderungenraten und ACCQ



ACCQ--Average change in credit quality, i.e., the average number of notches by which ratings changed over a trailing 12-month period. Downgrades exclude defaults. Source: S&P Global Ratings.

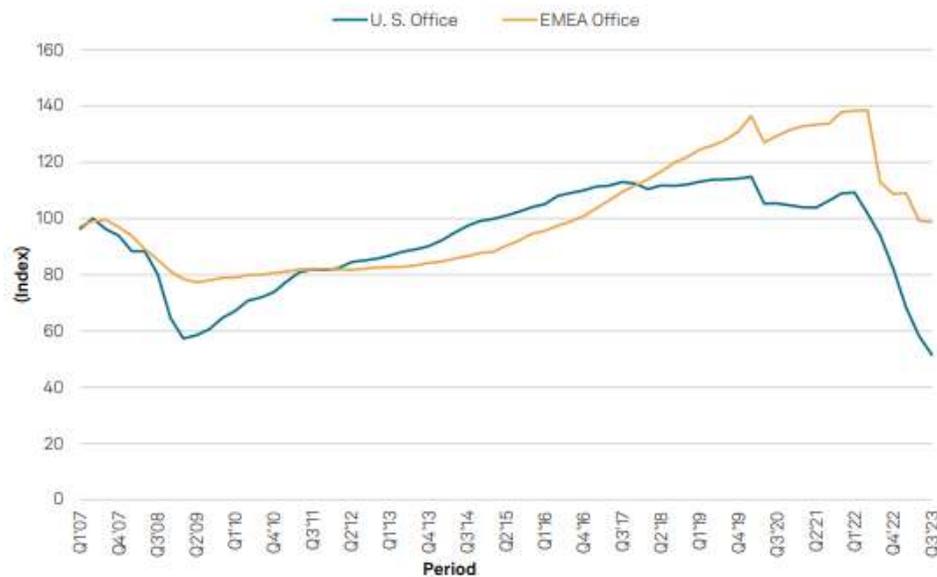
CMBS Ratingsänderungen nach Sektor, 2023



Downgrades exclude defaults. Source: S&P Global Ratings.

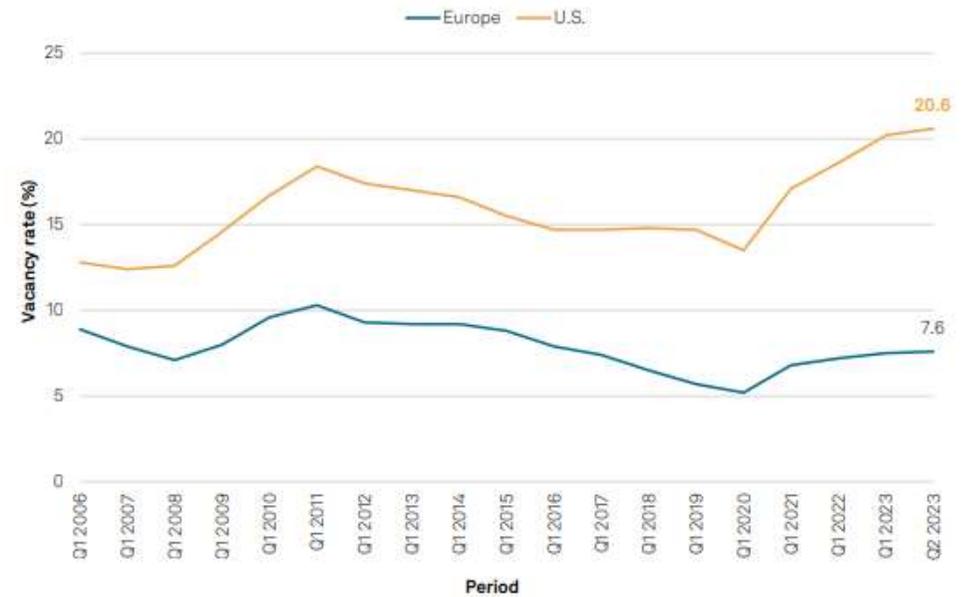
Immobilienmärkte getrieben von höheren Zinsen und Umbruch bei Büros

Green Street Commercial Property Price Index



Source: Green Street Advisors, S&P Global Ratings.

Büro-Leerstandsdaten im Vergleich



Source: S&P Global Ratings.

Marktteilnehmer in der Wartestellung

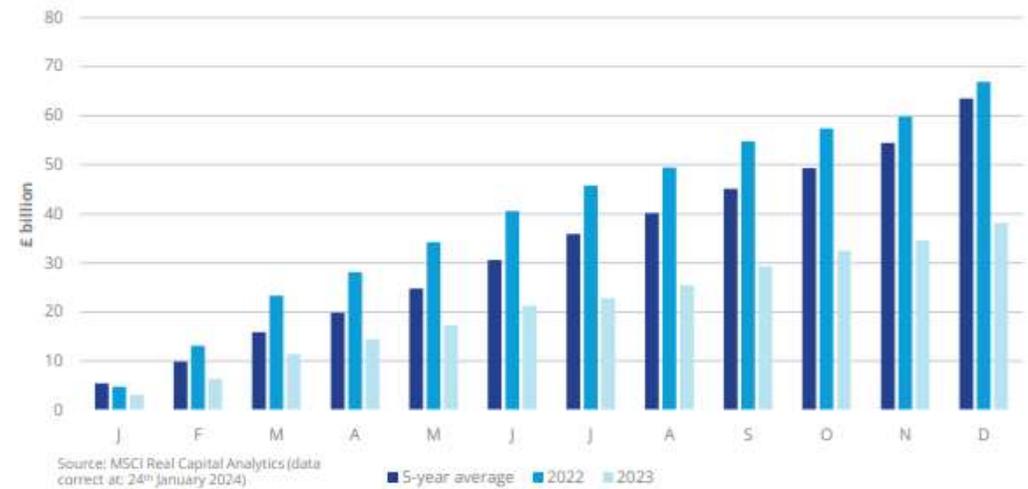
Büro-Nutzung in verschiedenen Städten



Source: Data from Savills' reports "European office occupancy rates continue to recover", June 2022 and "European Office Occupancy", March 2023.

CRE-Transaktionsvolumen

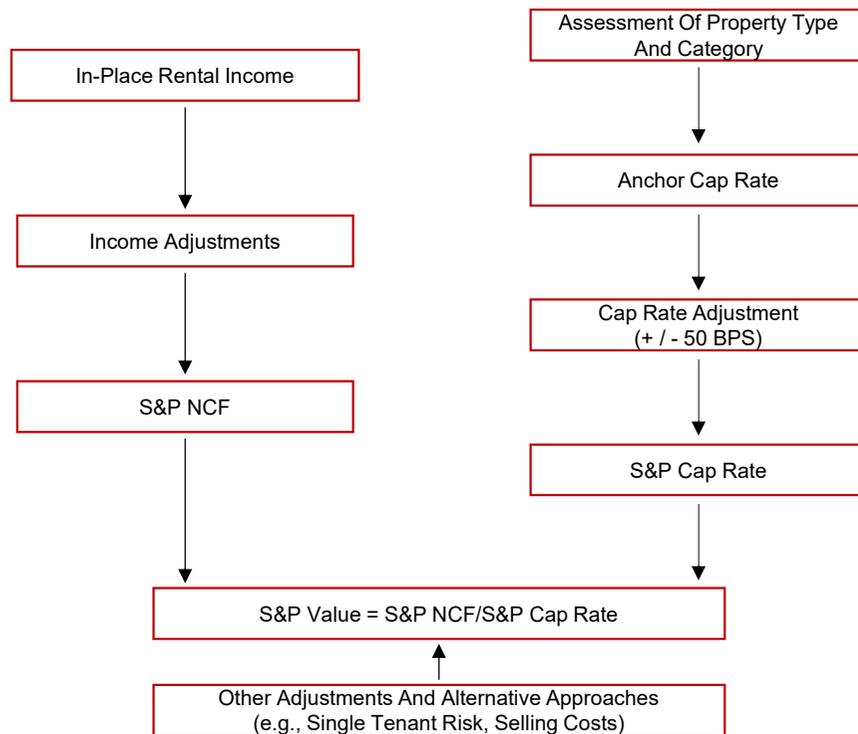
Figure 3: 2023 investment transaction volumes (cumulative)



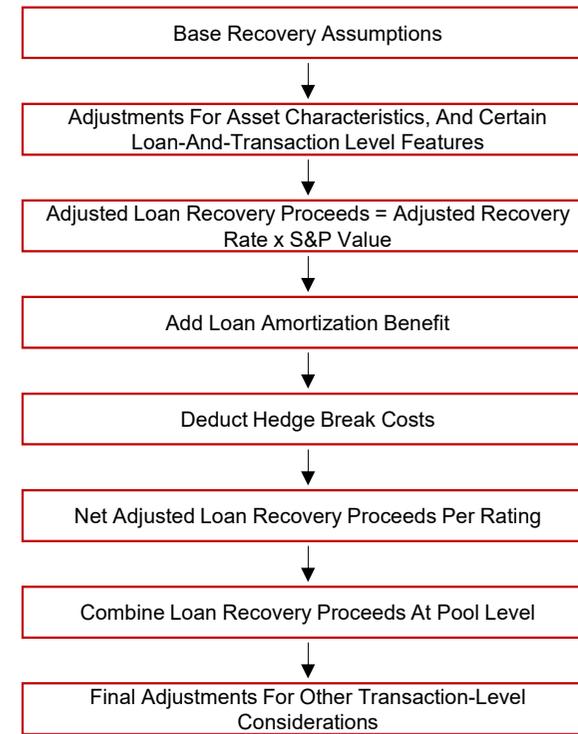
Source: MSCI Real Capital Analytics (data correct at: 24th January 2024)

Erlöserwartungen und Ratings sind Cash Flow und Value-abhängig

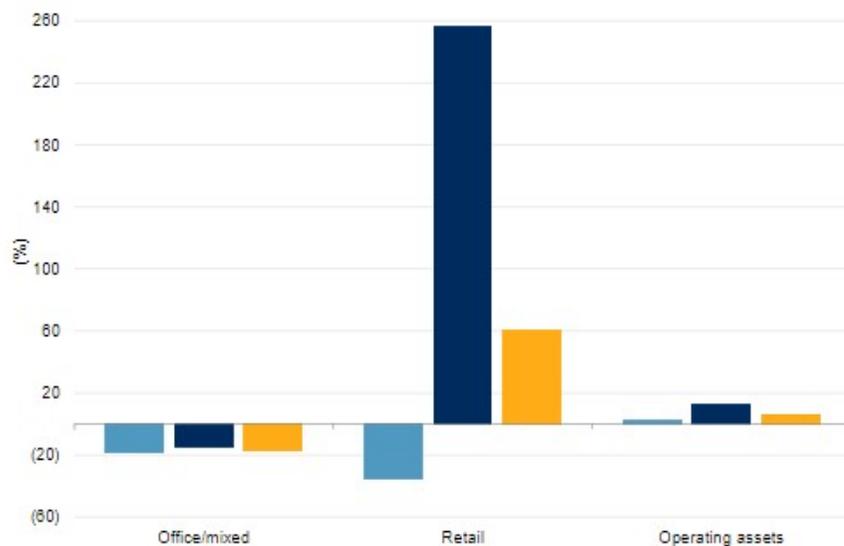
CMBS Global Property Evaluation Methodology,
published March. 13, 2019



European CMBS Methodology And Assumptions,
published Nov. 7, 2012



Nebenkosten beeinflussen zunehmend Cash Flow und Ratings



Source: S&P Global Ratings.

Copyright © 2023 by Standard & Poor's Financial Services LLC. All rights reserved.

Effect of rising expenses on commercial real estate - examples			
	Base case	20% expense increase	30% expense increase
Office buildings			
Passing rent (€)	100,000	100,000	100,000
Non-recoverable expenses (%)	5	6	6.5
Net cash flow (€)	95,000	94,000	93,500
Cap rate	6	6	6
Gross property value (€)	1,583,333	1,566,667	1,558,333
Value decline (%)	N/A	-1.1	-1.6
Shopping centers			
Passing rent (€)	100,000	100,000	100,000
Non-recoverable expenses (%)	25	30	32.5
Net cash flow (€)	75,000	70,000	67,500
Cap rate	9	9	9
Gross property value (€)	833,333	777,778	750,000
Value decline (%)	N/A	-6.7	-10
Hotels			
Revenue (€)	100,000	100,000	100,000
Non-recoverable expenses (%)	65	78	84.5
Net cash flow (€)	35,000	22,000	15,500
Cap rate	8	8	8
Gross property value (€)	437,500	275,000	193,750
Value decline (%)	N/A	-37.1	-55.7

N/A--Not applicable.



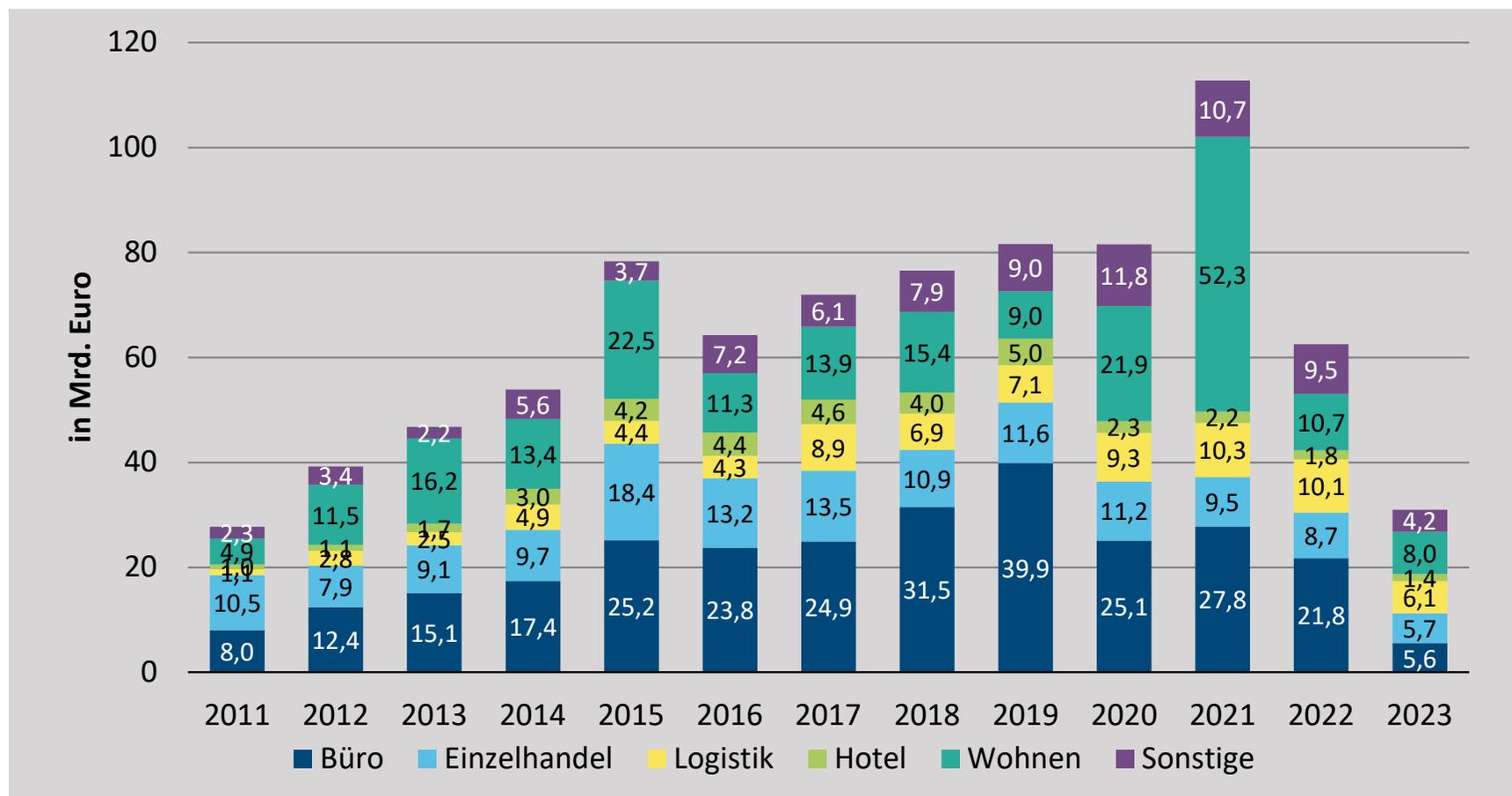
Büromarkt Deutschland



Sven Carstensen
Vorstand bulwiengesa AG
MaSTERTALK, 27 Februar 2024

Immobilientransaktionen* nach Assetklassen

2011 – 2023, in Mrd. Euro



Die abrupte Zinswende führte zu einem Investitions-schock ab der zweiten Jahreshälfte 2022 und hielt 2023 an



Büro ist in 2023 am stärksten eingebrochen nur Platz 4 der Assetklasse



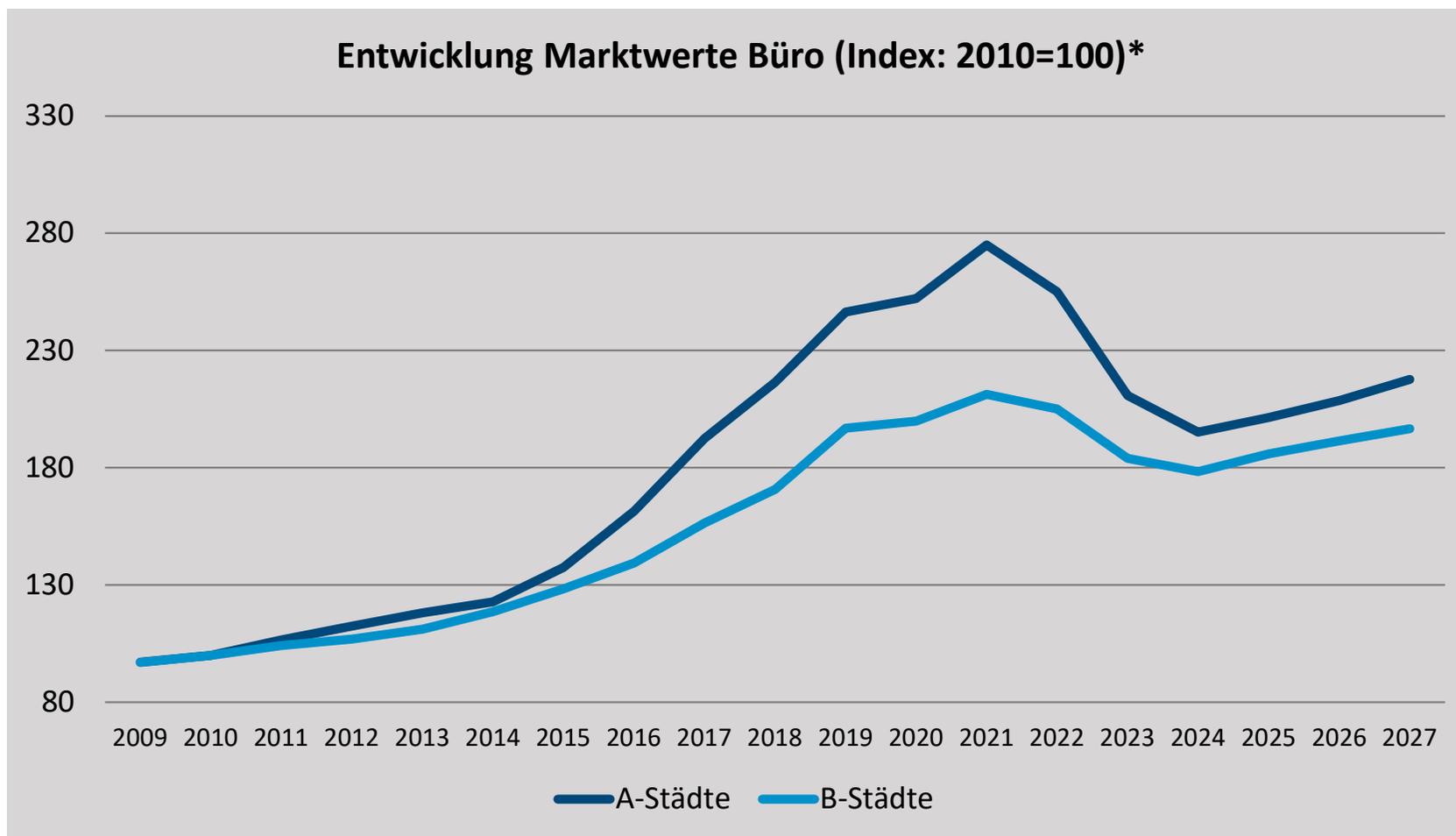
Logistik mit 6,1 Mrd. Euro 2023 Platz 1

* Ohne Leasing, für Wohnimmobilien unter Berücksichtigung von Börsengängen und Übernahmen, Stand Januar 2024

Quelle: bulwiengesa, Maklerberichte

MASTERTALK, 27 Februar 2024

Die Preiskorrektur bei Büros ist noch nicht abgeschlossen



Erwartungen 2024:

Zwangslagen und Liquiditätsbedarfe führen zur Belebung des Transaktionsmarktes

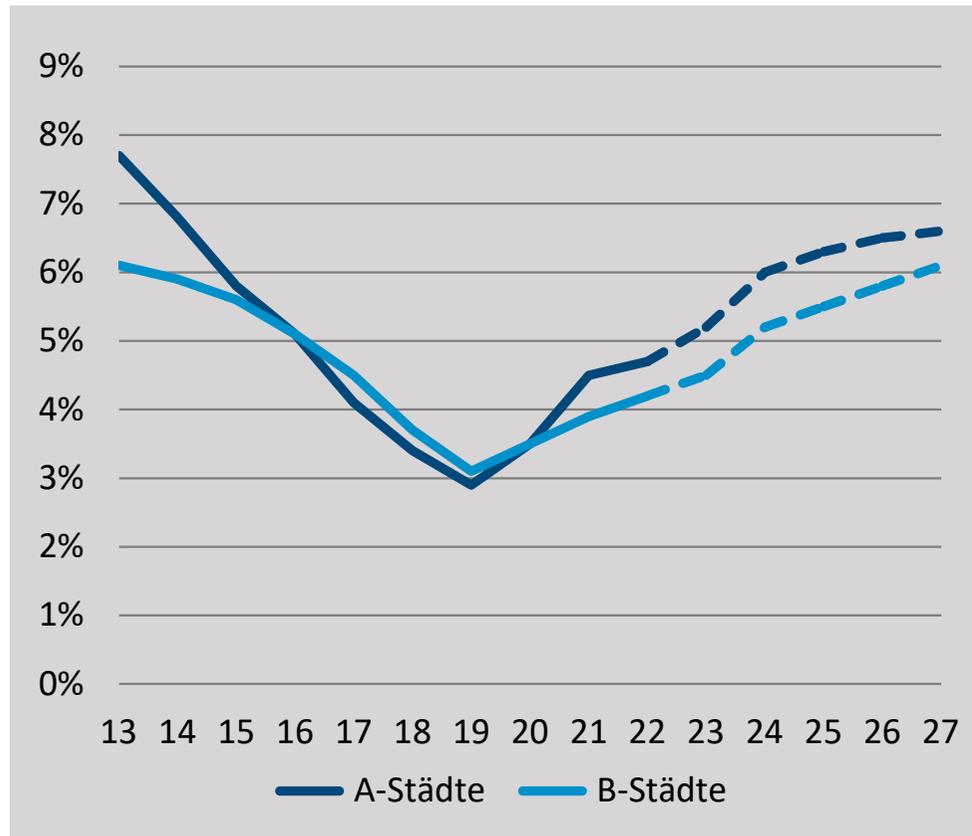
Zinssicherheit nimmt zu und die Investitionsbereitschaft wächst

Gute Einstiegsopportunitäten vorhanden

*A-Märkte: ab 2023 Prognose; Quelle: www.riwis.de

Leerstände steigen deutlich - Spitzenmieten aber auch

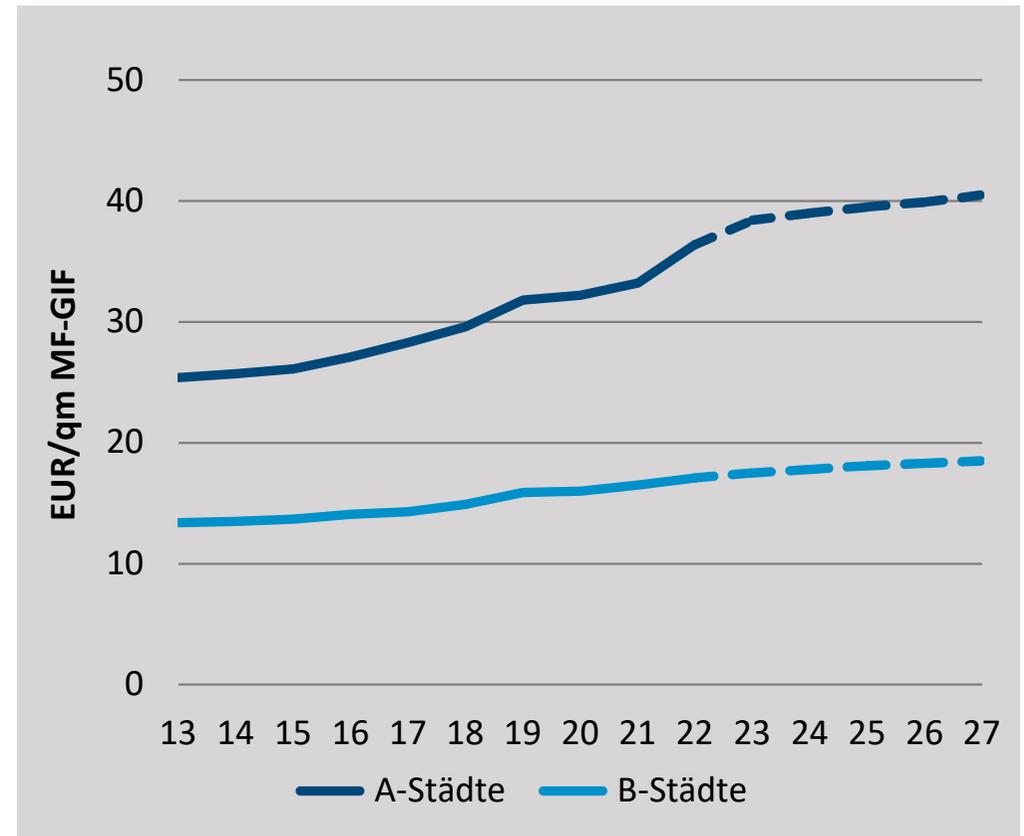
Büroflächenleerstand



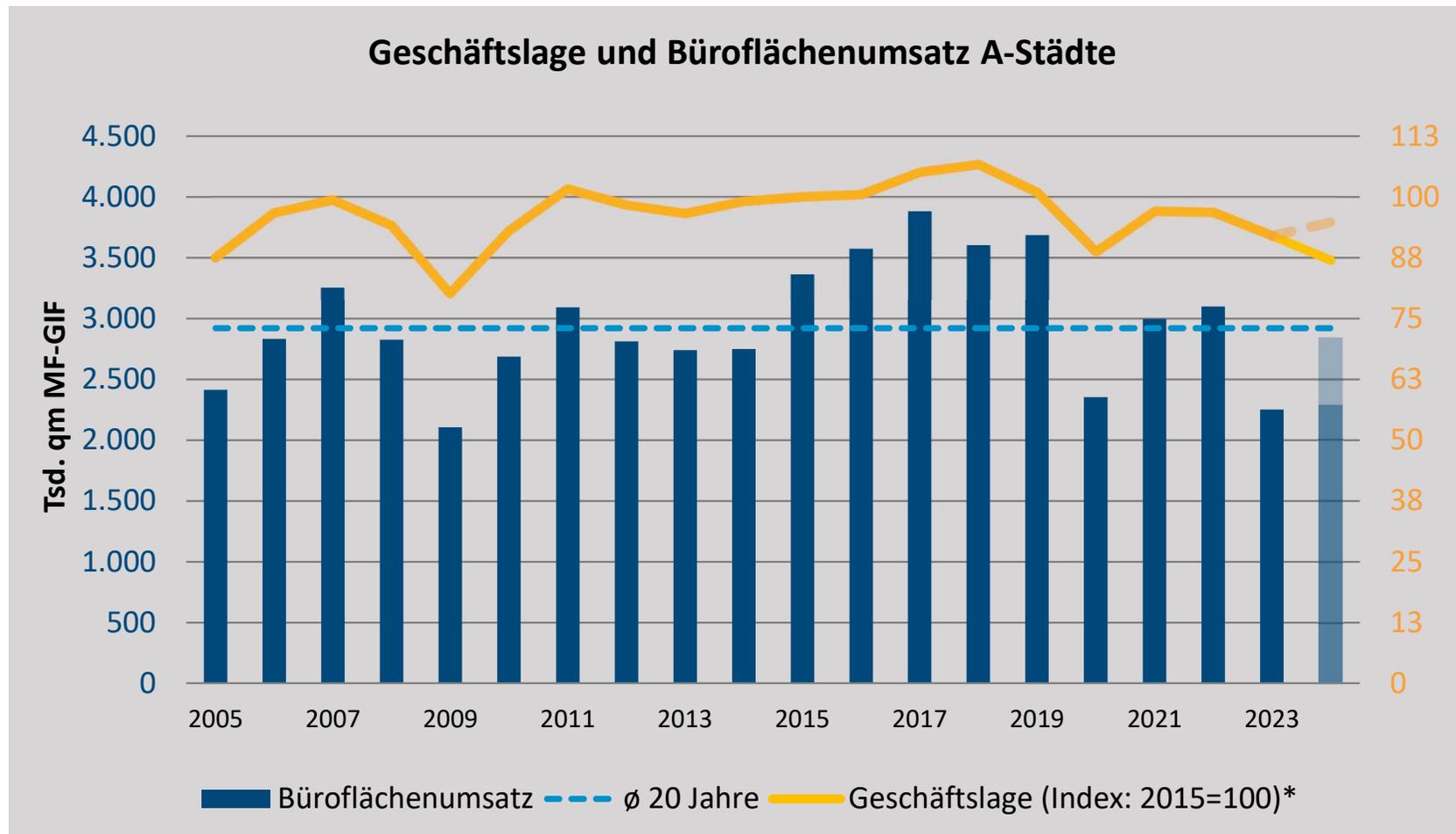
Quelle: bulwiengesa, Herbstprognose 2023

MaSTERTALK, 27 Februar 2024

Spitzenmieten



Die Wirtschaft gibt den Takt vor im Büromarkt



Gesamtwirtschaftliche Lage bremst weiterhin den Büromarkt



Gewisse Impulse aufgrund von Unternehmensverlagerungen denkbar

*gemittelte Jahreswerte; Quellen: www.riwis.de; ifo Insitut



BAUAKADEMIE
Performance Management

NEO
OFFICE
IMPACT
REPORT
2023

*Auszug NEO Office Impact Report
MasterTalk, 27.02.2024*



APLEONA

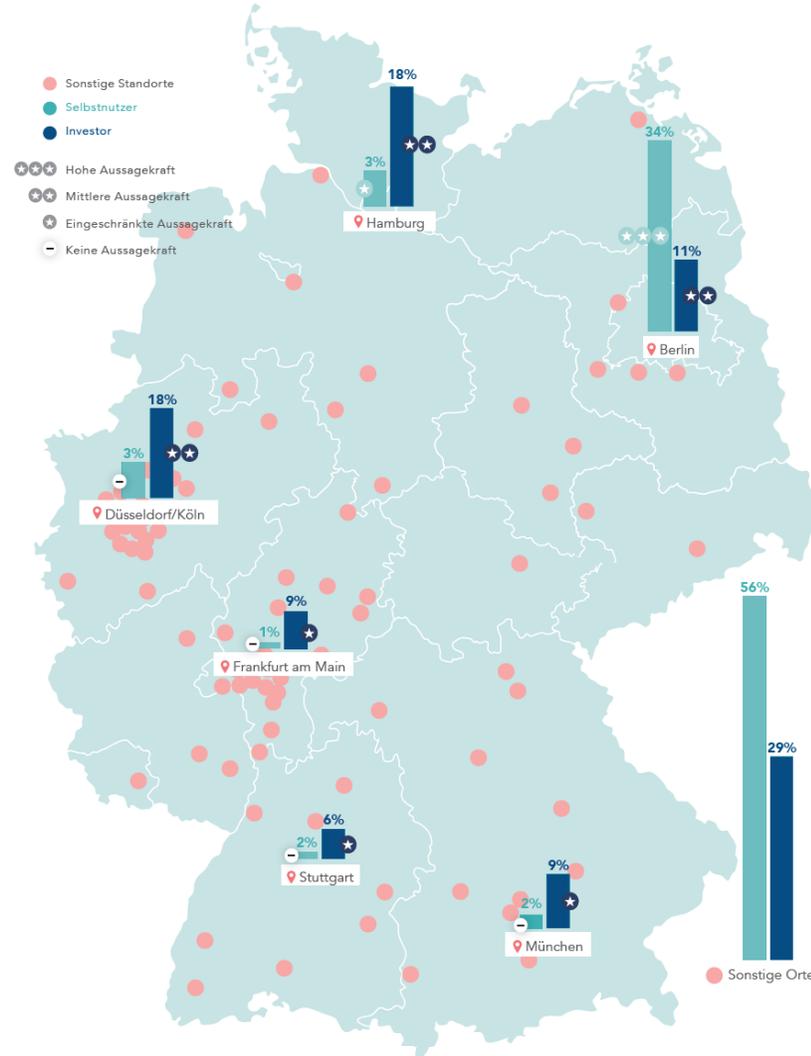


EUROCRES
L WORK. PLACE. PERFORMANCE.



SIEMENS

Datenbasis



Wahlerstraße 2
Düsseldorf



Speicherstraße 55
Frankfurt am Main



Neumühlen 15
Hamburg



Ferdinand-Nebel-Straße 1
Koblenz



Rosa-Luxemburg-Straße 12-14
Leipzig



Einsteinstraße 172
München

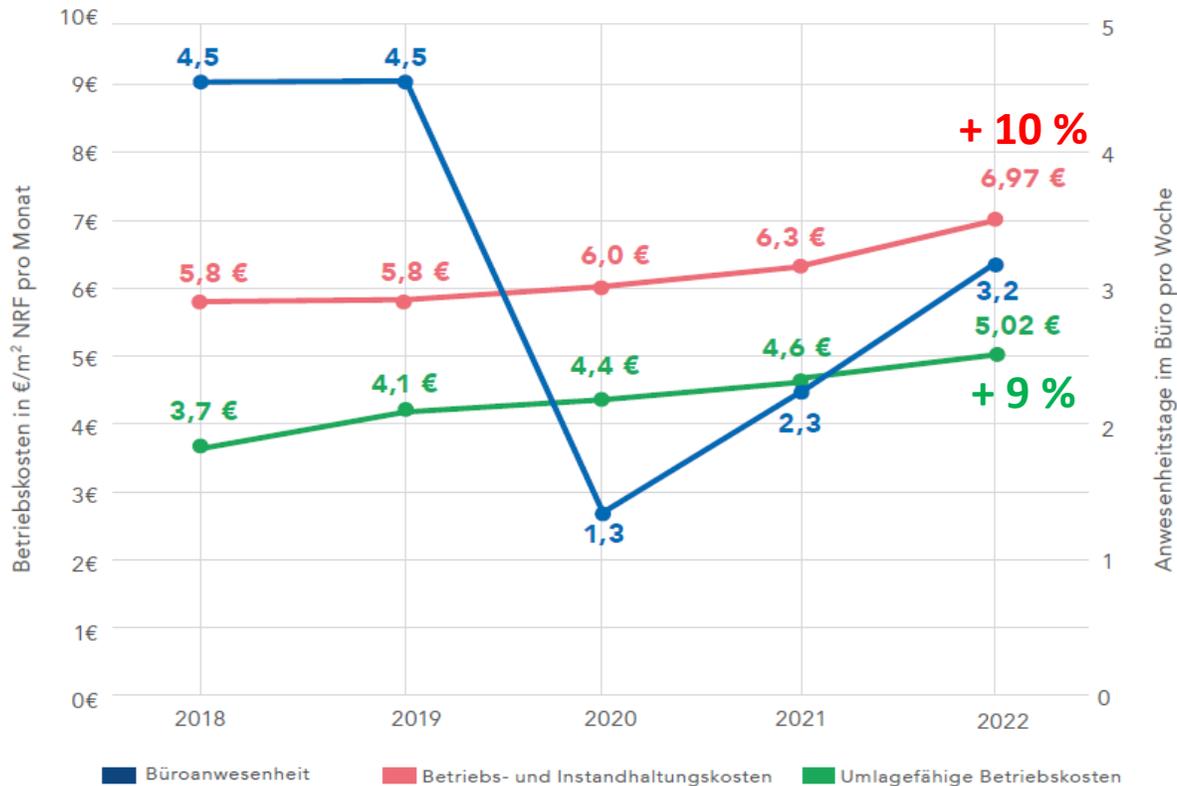


Georg-Brauchle-Ring 23-25
München



Rüdeshheimer Straße 9
München

Entwicklung der Betriebskosten

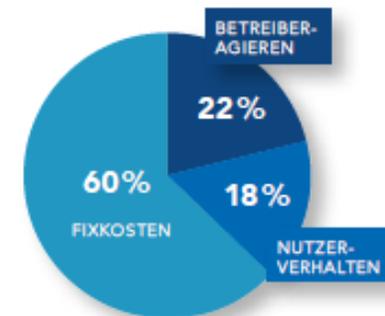


10% Kostensteigerung im Vgl. zum Vorjahr

Auslastung leicht gestiegen aber immer noch deutlich unter 2019. Erstmals Flächenrückgang pro Kopf und Arbeitsplatz ermittelt.

Überwiegend veraltete Bürogebäude mit starrer Gebäudetechnik können nicht auslastungsabhängig gesteuert werden.

60% der Kosten sind fix, 40% könnten optimiert werden.



Betriebs- und Instandhaltungskosten der Selbstnutzer

Betriebs- und Instandhaltungskosten der Selbstnutzer							
	2019	2020	2021	2022 Median	Änderung zum Vor- jahr	2022 Q25	2022 Q75
Steuern, Abgaben, Entsorgung	0,48	0,46	0,46	0,47	1%	0,12	0,62
Versicherung	0,16	0,16	0,16	0,17	9%	0,06	0,24
Bedienen, Inspektion, Wartung	0,97	0,96	1,01	1,08	7%	0,38	2,35
Strom	0,84	0,78	0,77	0,86	12%	0,51	1,19
Heizung	0,56	0,61	0,70	0,79	13%	0,46	1,03
Wasser und Abwasser	0,13	0,11	0,11	0,11	3%	0,07	0,17
Reinigung	0,88	1,02	1,02	1,05	3%	0,73	1,25
Sicherheit	0,68	0,72	0,72	0,76	5%	0,51	1,08
Verwaltung (kfm. + techn.)	0,38	0,35	0,43	0,50	16%	0,39	0,77
Hausmeister	0,37	0,40	0,44	0,47	7%	0,32	0,84
Instandsetzung	0,38	0,45	0,51	0,71	39%	0,41	1,18
Gesamt in EUR/m² NRF p.M.	5,83	6,02	6,33	6,97	10%	3,96	10,72

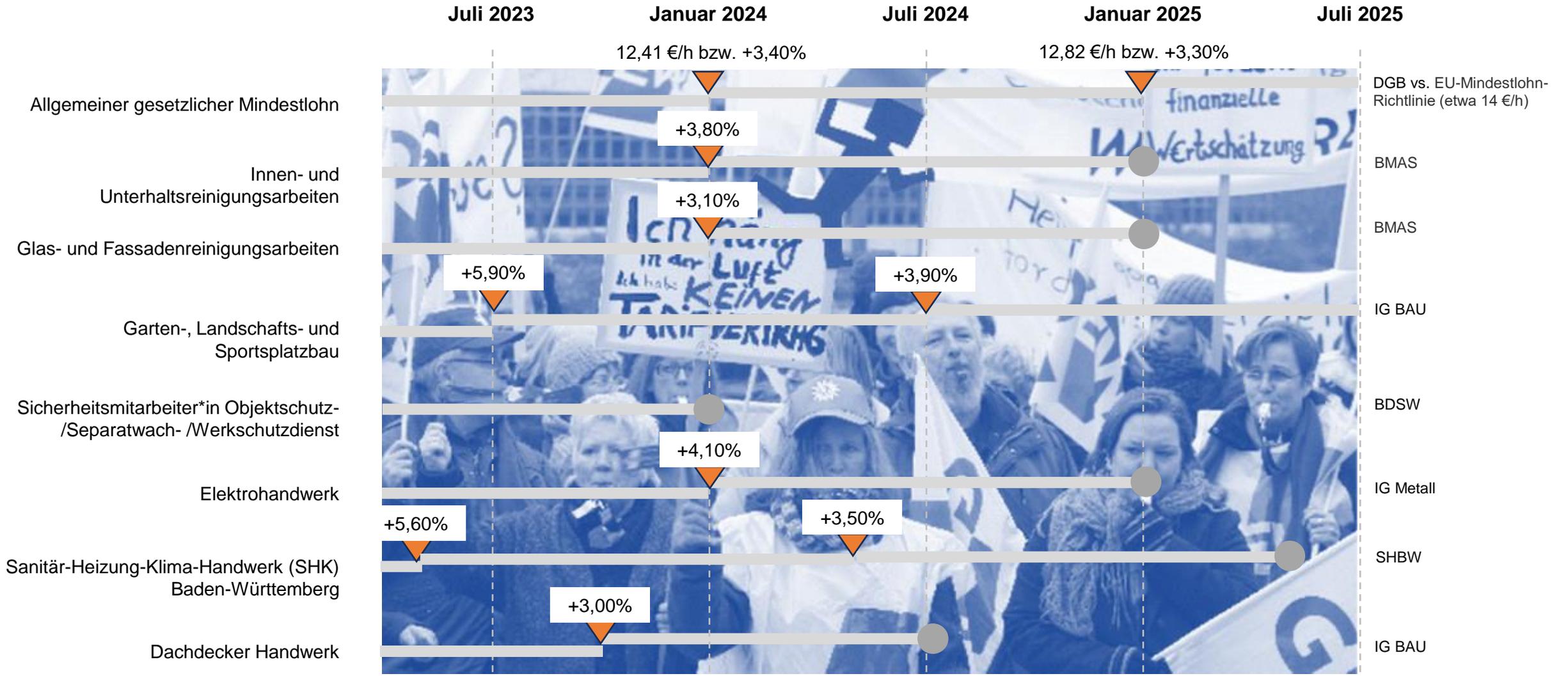
Die Kosten 2022 haben mit 6,97 Euro je m² NRF einen **neuen Höchststand** erreicht. Die Kostenspanne reicht von ca. 4 bis 11 Euro.

Anstiege bei Strom und Energie sind abgedeckt durch **angeordnete Verbrauchsreduzierungen (-30%)** und Festpreisverträge

Tariflohnerhöhungen im vierten Quartal 2022 haben zu ersten Personalkostensteigerungen bei Facility Services geführt

Großer Anstieg bei Instandsetzung wegen in 2022 anhaltender Baupreissteigerungen und auch wegen Ausweitung Sanierungsprojekten bei den untersuchten Objekten

Ausblick im Tarifdschungel FM (ohne Anspruch auf Vollständigkeit, Stand Okt. 2023)



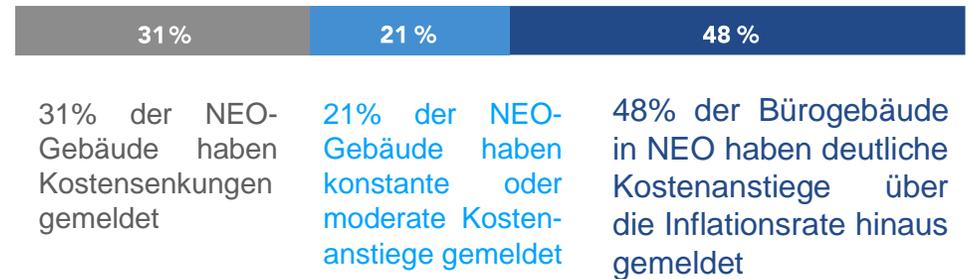
Neue Veränderungsanalyse



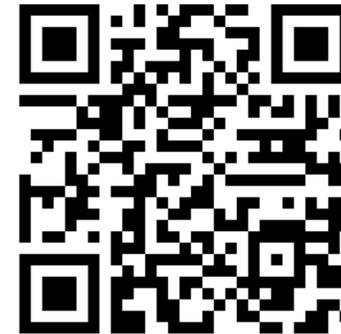
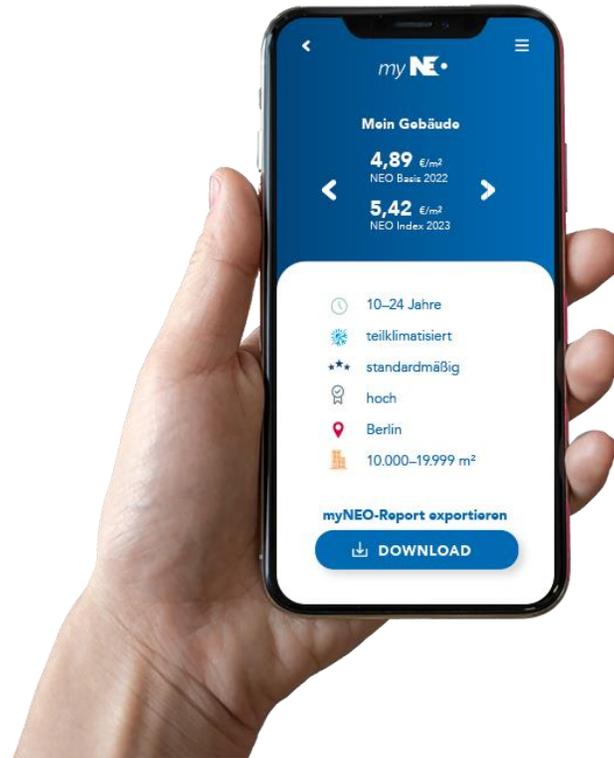
Preisentwicklung, geändertes Nutzerverhalten und unterschiedliche Reaktionsweisen des eingesetzten Managements sind zunehmend überlagernde Effekte in der Kostenanalyse.

Neue Kenngröße „Veränderungshäufigkeit“ zeigt die unterschiedlichen Auswirkungen auf die Kostenentwicklung im Vergleich zum Vorjahr an.

Zusammenfassung aktuelle Veränderungshäufigkeit:



Gemeinsam Fakten schaffen für bessere Büros von morgen.



Herausgeber:



BAUAKADEMIE
Performance Management

BAUAKADEMIE Performance Management GmbH
Teil der BAUAKADEMIE Unternehmensgruppe
Institut an der Berliner Hochschule für Technik
Alexanderstraße 9 | 10178 Berlin

www.bauakademie.de

Die Berliner BAUAKADEMIE Unternehmensgruppe unterstützt ihre Kunden seit 1990 mit interdisziplinärer Kompetenz auf den Gebieten der Ingenieur- und Rechtswissenschaften, der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Ökonomie und Informatik. Als praxisorientiertes Institut an der Berliner Hochschule für Technik sind alle Leistungen in besonderem Maße von Unabhängigkeit, Neutralität und Innovation geprägt. Die Datenmodellierung und das Benchmarking sind dabei in einer speziellen Gesellschaft gebündelt, um eine neutrale und unabhängige Funktionalität sicherzustellen – der BAUAKADEMIE Performance Management GmbH.