



AUSWIRKUNGEN DER COVID-19-PANDEMIE AUF DIE IMMOBILIENMÄRKTE: WIE INFIZIERT IST DER MARKT?

INVESTMENTKONFERENZ BERCHTESGADEN, 16. OKTOBER 2020

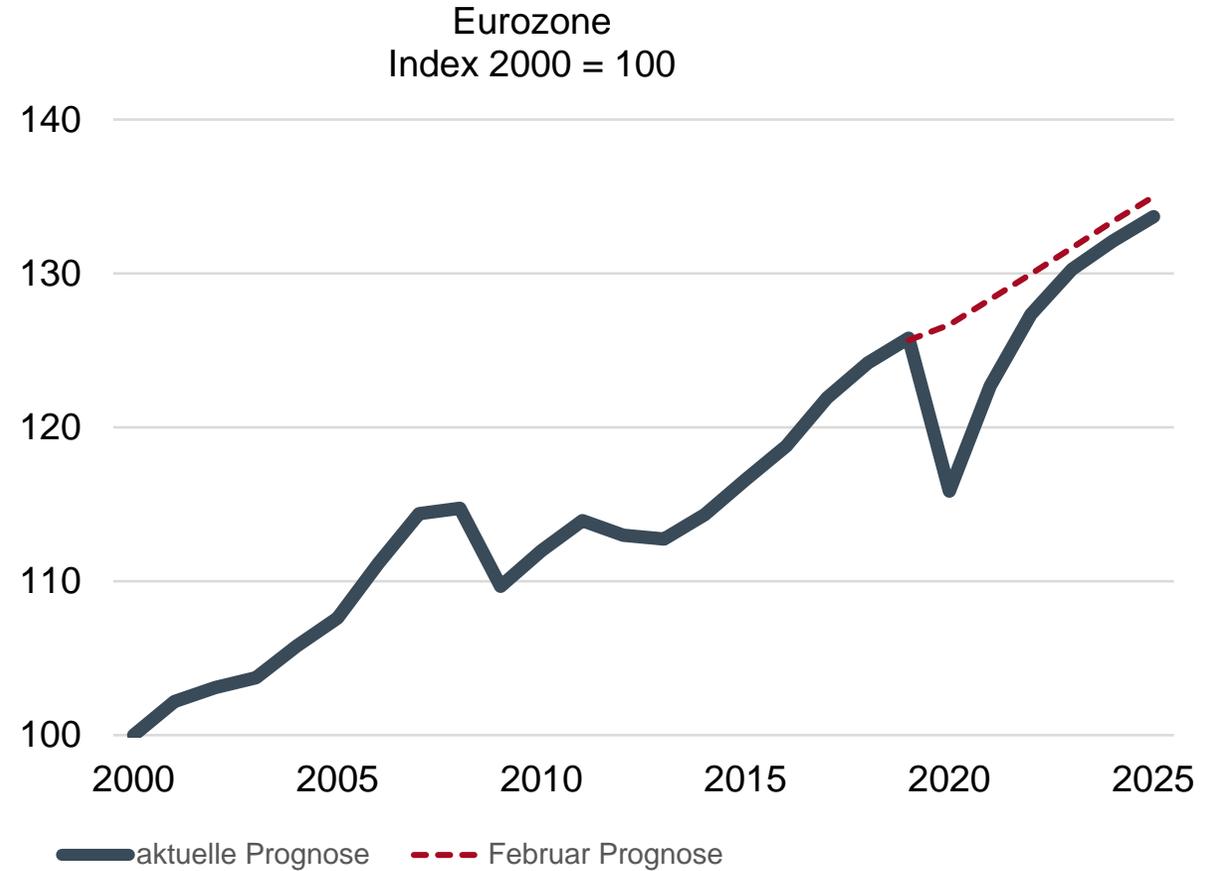
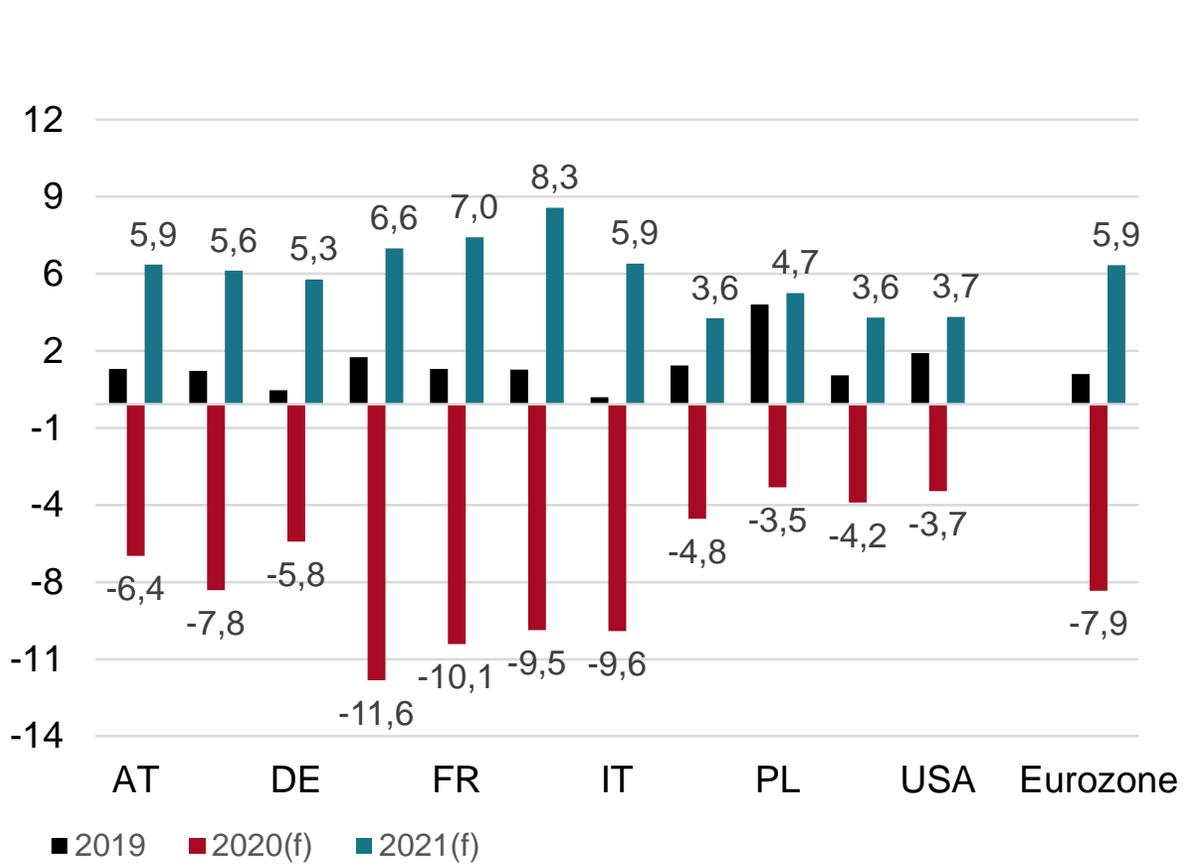
COVID 19 - "A BLEDE GSCHICHT!"

Die Pandemie und ihr Verlauf

WIRTSCHAFT

WACHSTUMSPROGNOSEN

WACHSTUMSPROGNOSEN FÜR AUSGEWÄHLTE LÄNDER UND FÜR DIE EUROZONE IN % P. A.



Quelle: Oxford Economics, OKTOBER 2020

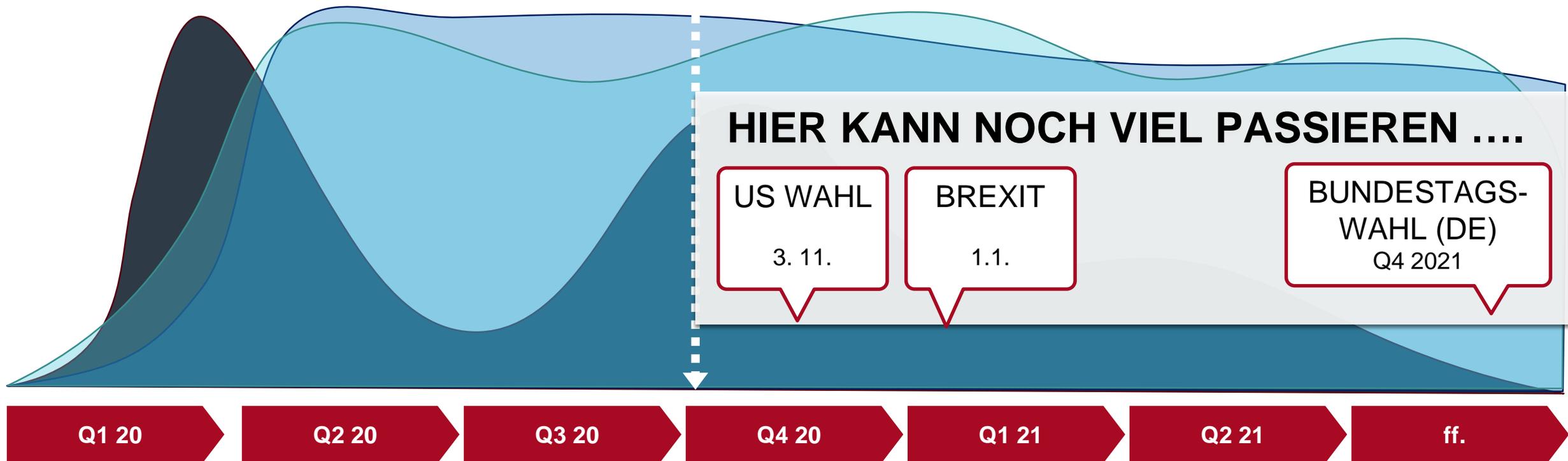
DER SCHWARZE SCHWAN: DIE COVID 19 PANDEMIE

3 PHASEN

1. PHASE: DIE MEDIZINISCHE BEWÄLTIGUNG

2. PHASE: DIE WIRTSCHAFTLICH BEWÄLTIGUNG

3. PHASE: DIE POLITISCHE / GESELLSCHAFTLICHE BEWÄLTIGUNG

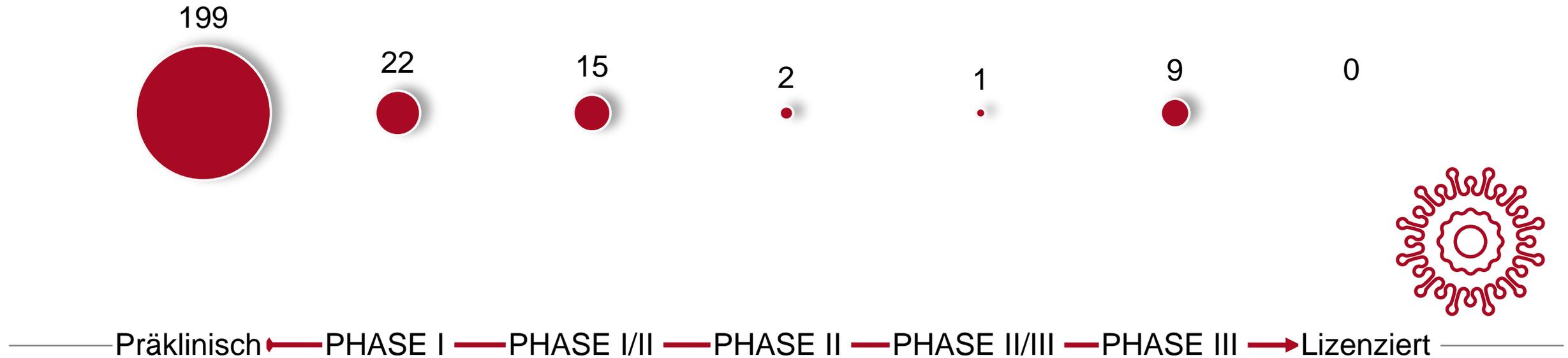


QUELLE: KGAL RESEARCH

CORONA PANDEMIE

WIE LANGE WIRD DIE PANDEMIE NOCH UNSER DENKEN BESTIMMEN?

ENTWICKLUNG VON IMPFSTOFFEN KOMMT VORAN!

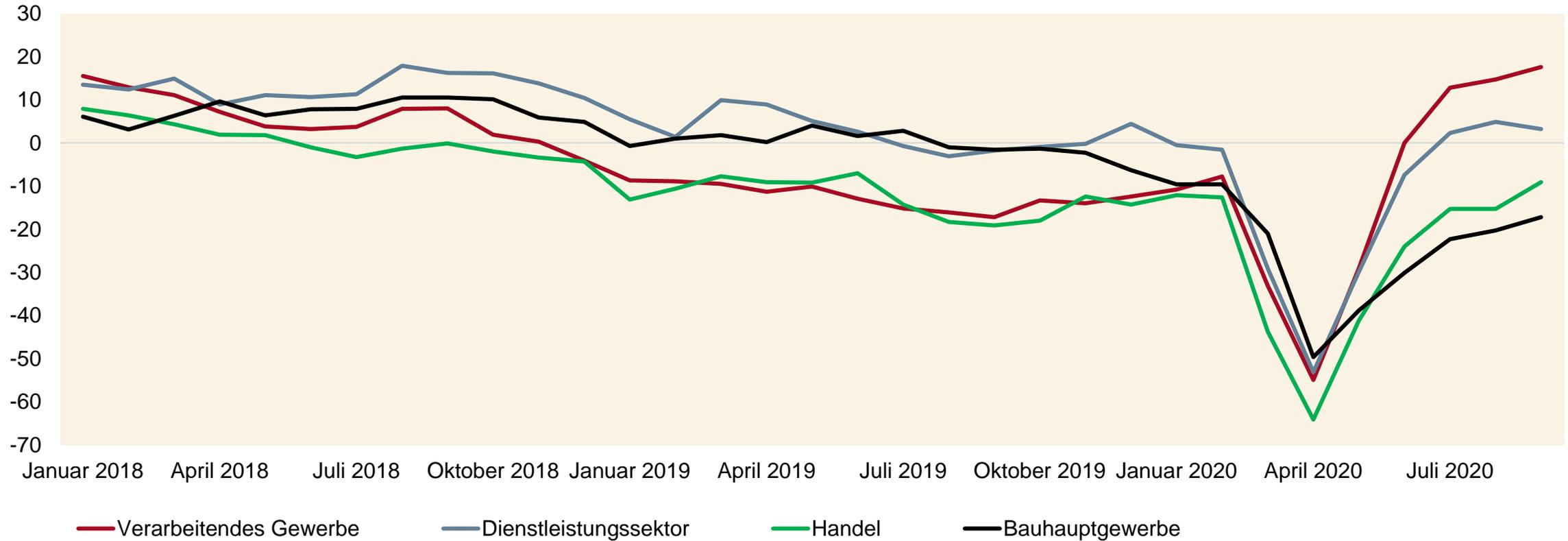


Quelle: COVID 19 VACCINE TRACKER, https://vac-lshtm.shinyapps.io/ncov_vaccine_landscape/# STAND OKTOBER 2020

WIRTSCHAFT

STIMMUNG IN DER WIRTSCHAFT

GESCHÄFTSERWARTUNG DEUTSCHER UNTERNEHMEN



Quelle: ifo Institut, Geschäftsklima, Oktober 2020

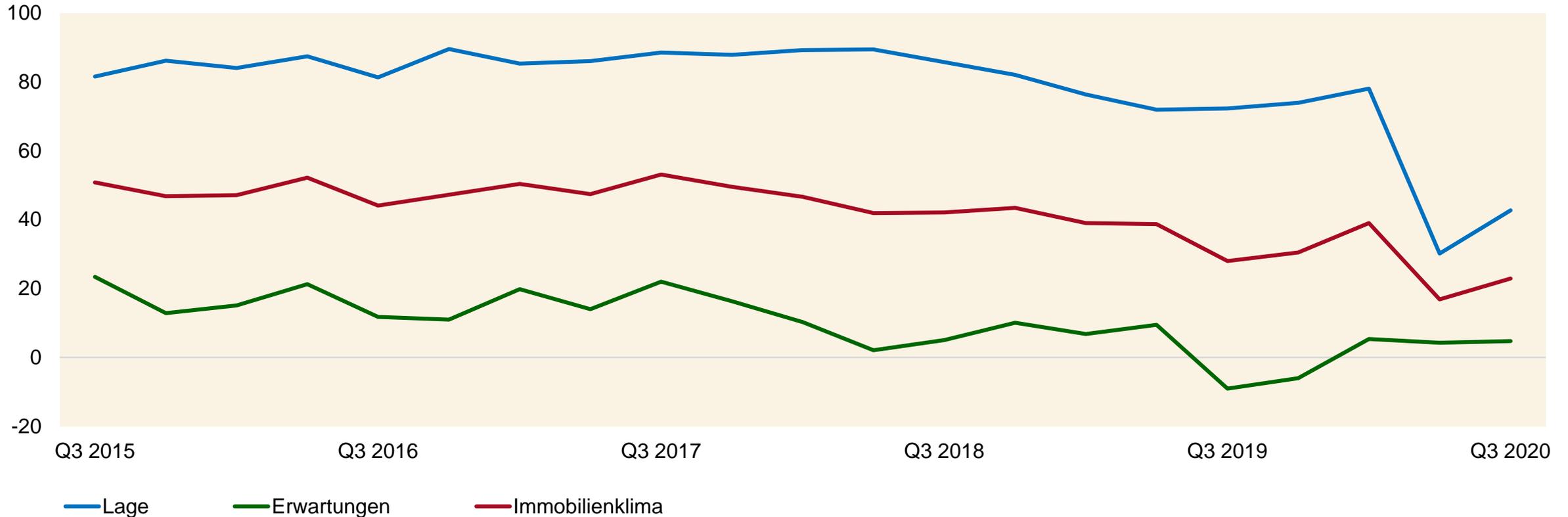
IMMOBILIENMARKT

ENTWICKLUNG AUF DEN TRANSAKTIONSMÄRKTEN

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

STIMMUNG IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

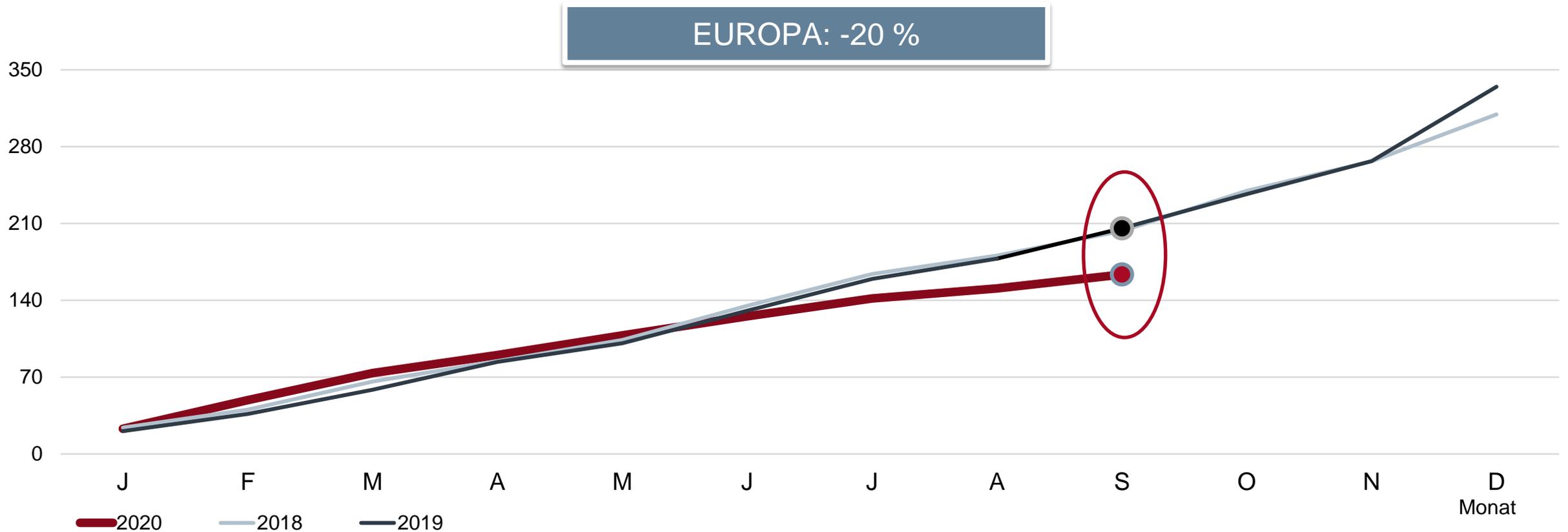
GESCHÄFTSLAGE VON UNTERNEHMEN DES DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKTES



Quelle: ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex, Oktober 2020

IMMOBILIENMARKT TRANSAKTIONSMARKT

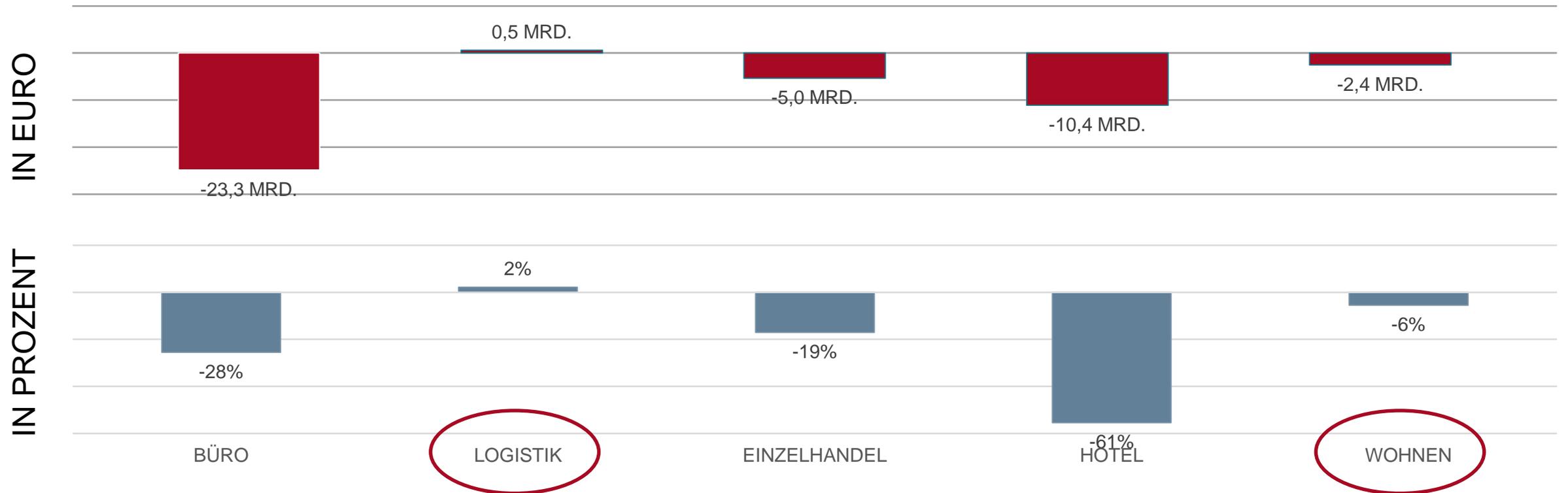
WIE HAT SICH DER EUROPÄISCHE TRANSAKTIONSMARKT BISHER GESCHLAGEN?



Quelle: KGAL Research, RCA, Oktober 2020. Transaktionsvolumen beinhaltet alle gewerblich gehandelten Immobilien in Europa bis Ende September 2020

IMMOBILIENMARKT TRANSAKTIONSMARKT

EUROPA: WELCHE ASSETKLASSEN KOMMEN MIT EINEM BLAUEN AUGEN DURCH DIE KRISE?*

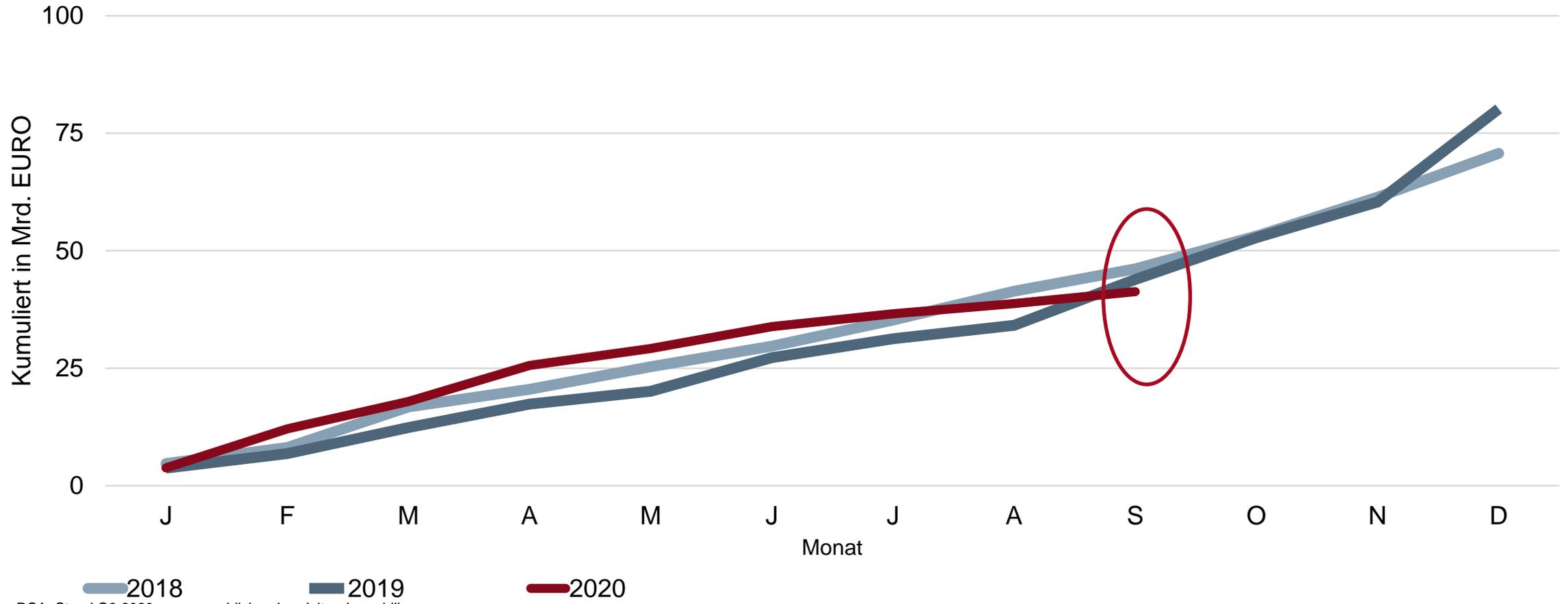


Quelle: KGAL Research. RCA, Oktober 2020. * Vergleich Europa Q1-Q3 2020 mit Q1-Q3 2019

IMMOBILIENMARKT

TRANSAKTIONSMARKT DEUTSCHLAND

DEUTSCHLAND: -6 %



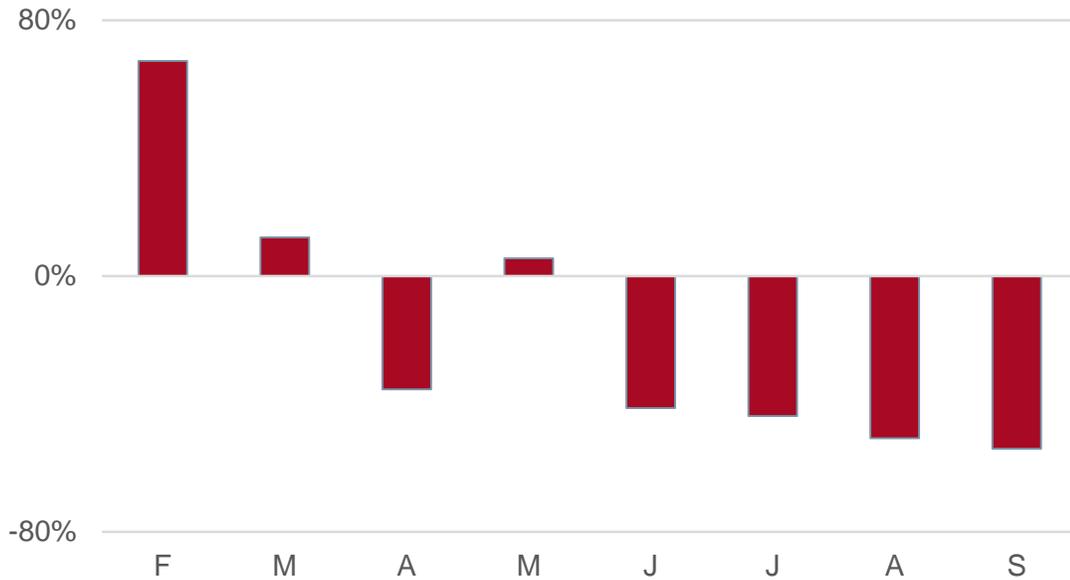
Quelle: RCA, Stand: Q3 2020, nur gewerblich gehandelten Immobilien

IMMOBILIENMARKT

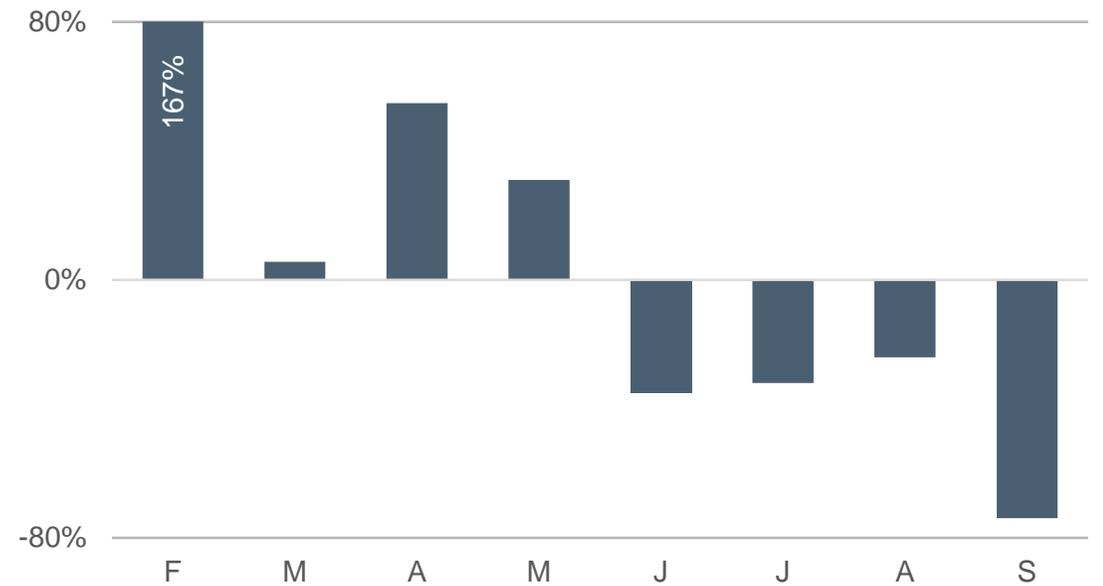
ZEITLICHE ENTWICKLUNG

VERÄNDERUNG DES TRANSAKTIONSVOLUMENS GEGENÜBER DEM MONAT DES VORJAHRES IN %

EUROPA



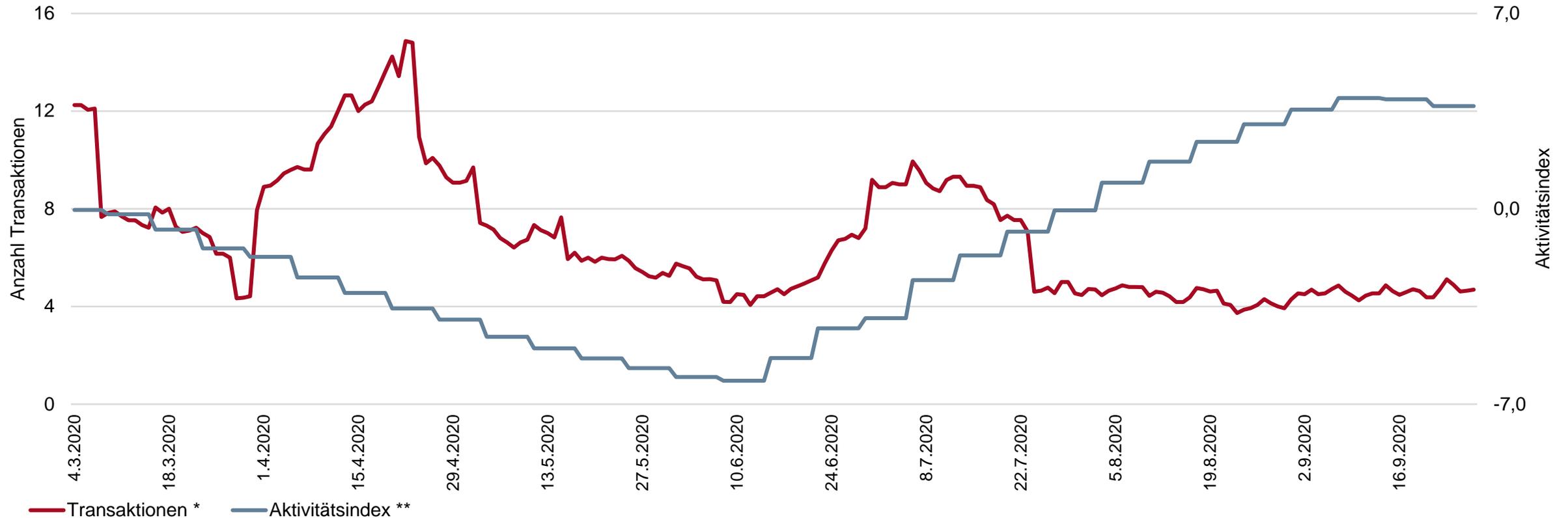
DEUTSCHLAND



Quelle: KGAL Research. RCA, Oktober 2020. Transaktionsvolumen beinhaltet alle gewerblich gehandelten Immobilien in Europa bis Ende September 2020

IMMOBILIENMARKT TRANSAKTIONSMARKT DEUTSCHLAND

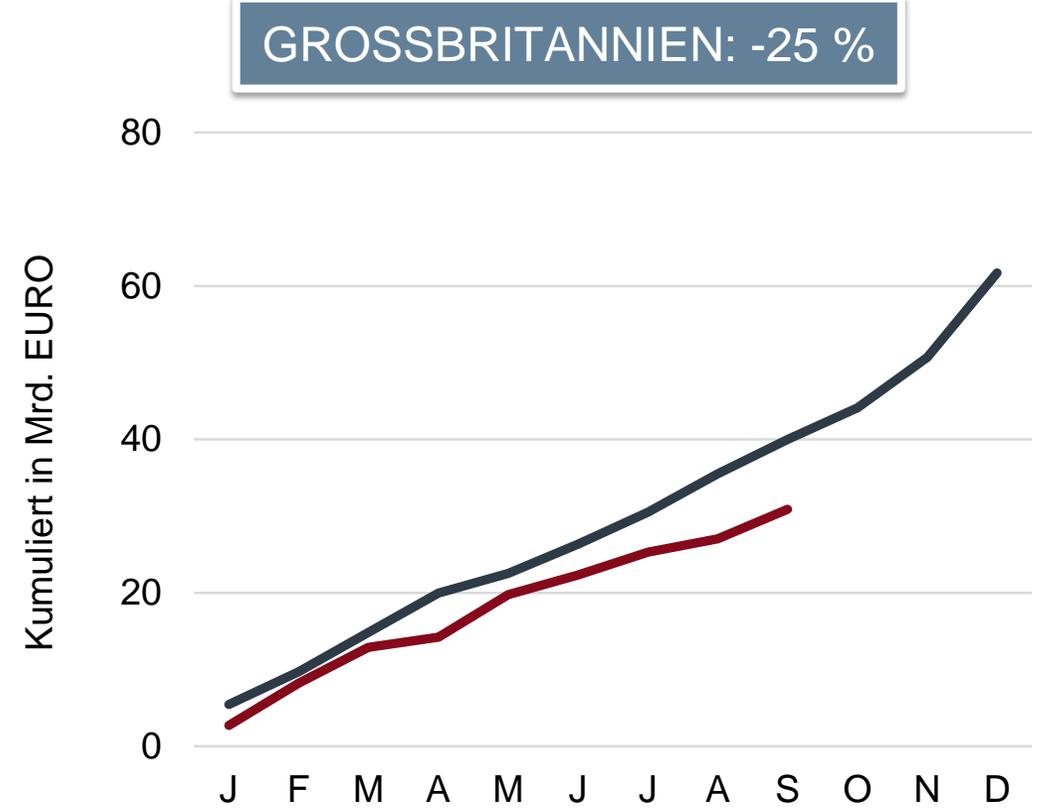
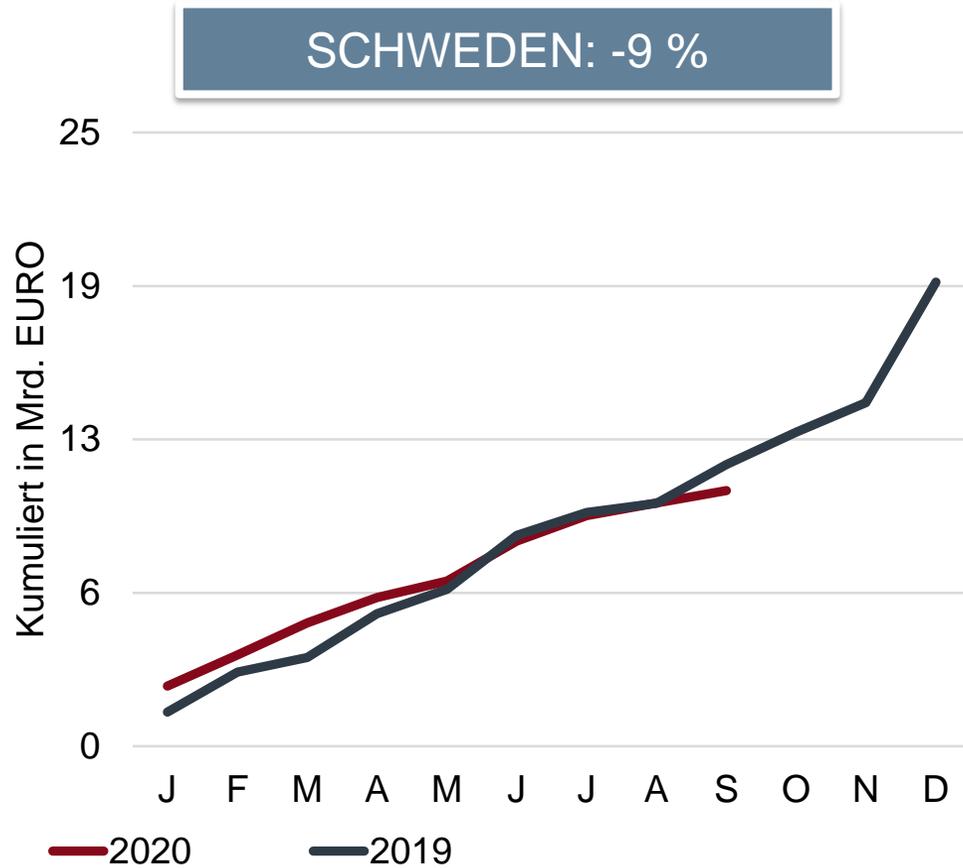
DEUTSCHLAND: ANZAHL DER TRANSAKTIONEN IM VERGLEICH ZUM AKTIVITÄTSINDEX*



Quelle: RCA und Bundesbank. *Transaktionen: 20 Tages-Mittelwert; **Aktivitätsindex wird wöchentlich veröffentlicht., Stand Anfang Oktober 2020

IMMOBILIENMARKT

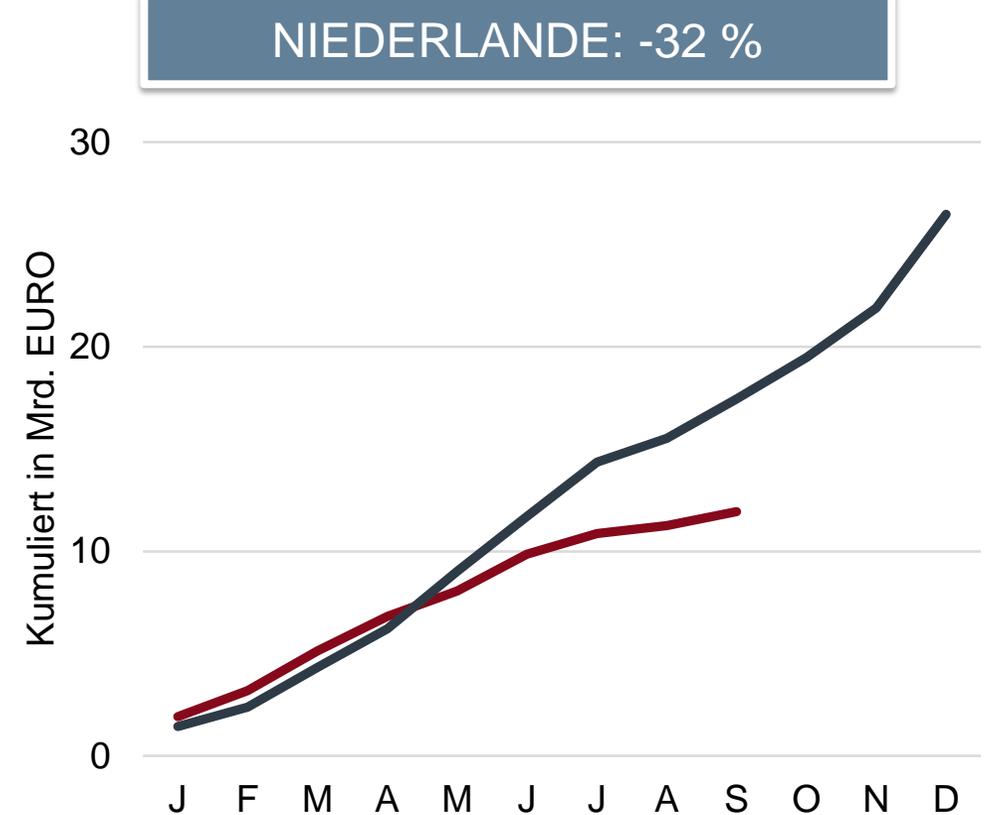
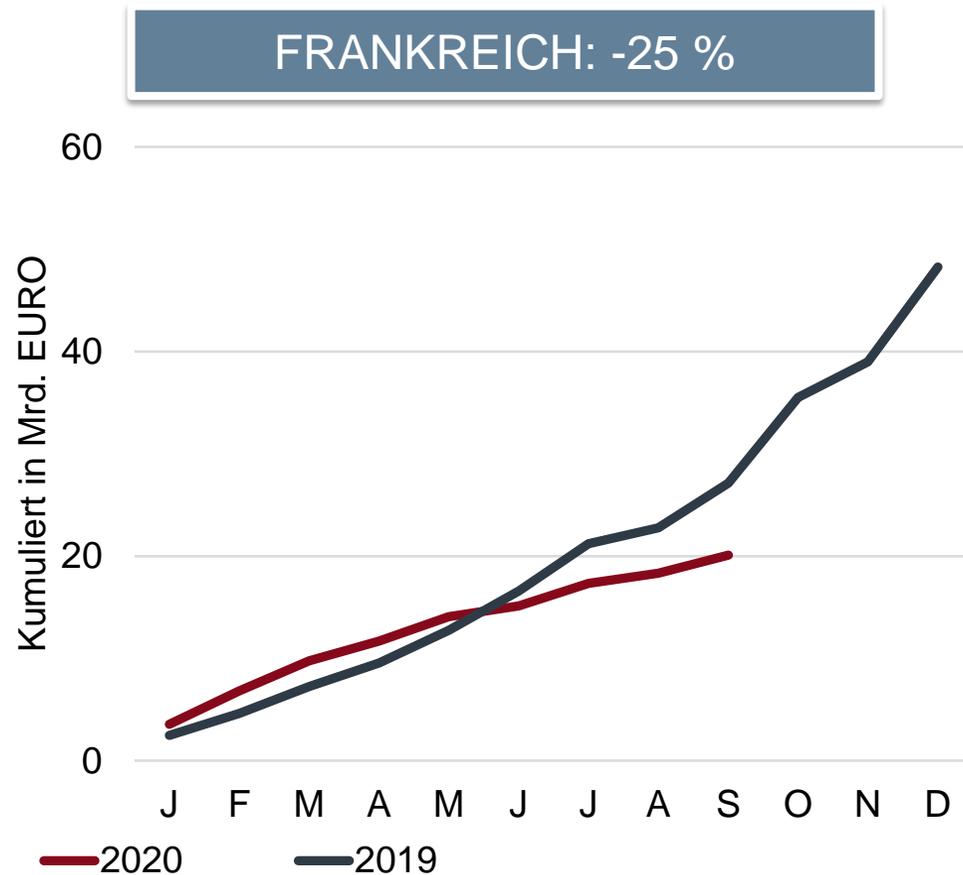
WEITERE TRANSAKTIONSMÄRKTE



Quelle: RCA, Stand:Q3 2020, nur gewerblich gehandelten Immobilien

IMMOBILIENMARKT

WEITERE TRANSAKTIONSMÄRKTE

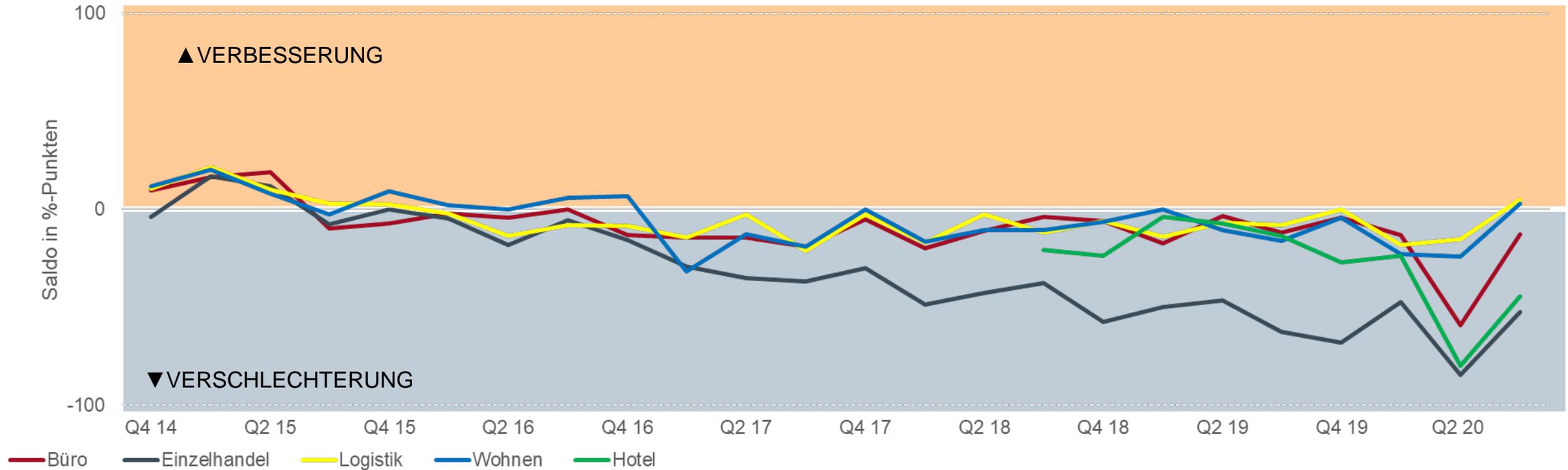


Quelle: RCA, Stand: Q3 2020, nur gewerblich gehandelten Immobilien

IMMOBILIENFINANZIERUNG

FINANZIERUNGSSITUATION HAT SICH VERSCHLECHTERT

JLL DEUTSCHER FINANZIERUNGSINDEX. ERWARTUNG NACH SEKTOREN

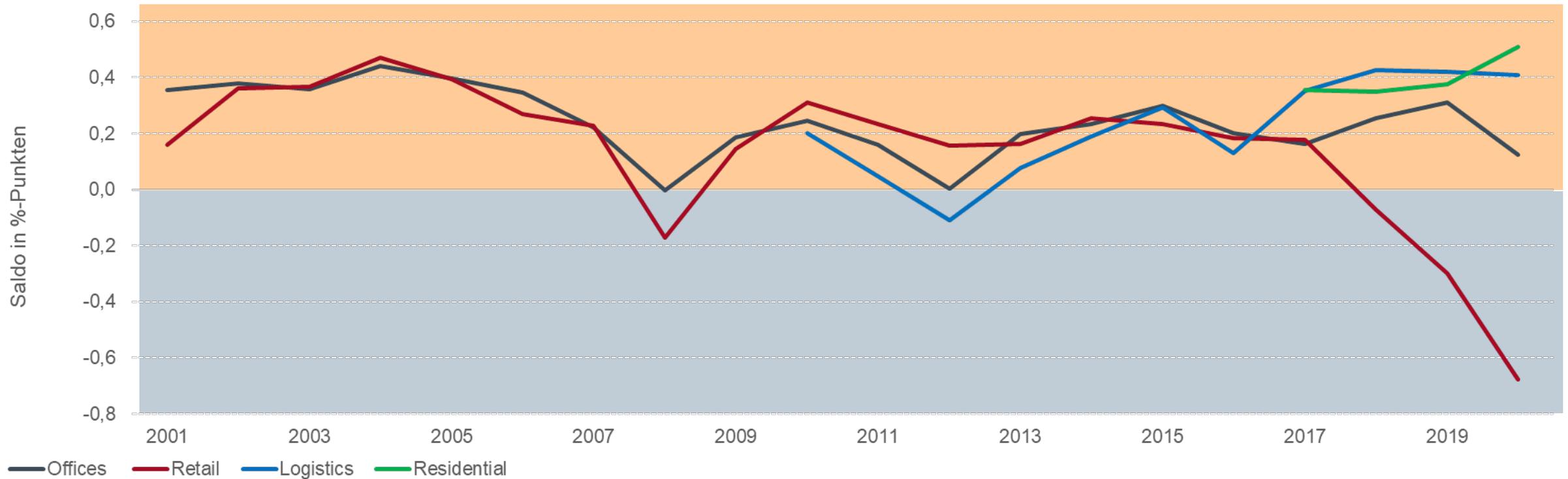


Quelle: JLL, Stand Oktober 2020

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

STIMMUNG IN DER EUROPÄISCHEN IMMOBILIENWIRTSCHAFT

JLL DEUTSCHER FINANZIERUNGSINDEX. ERWARTUNG NACH SEKTOREN

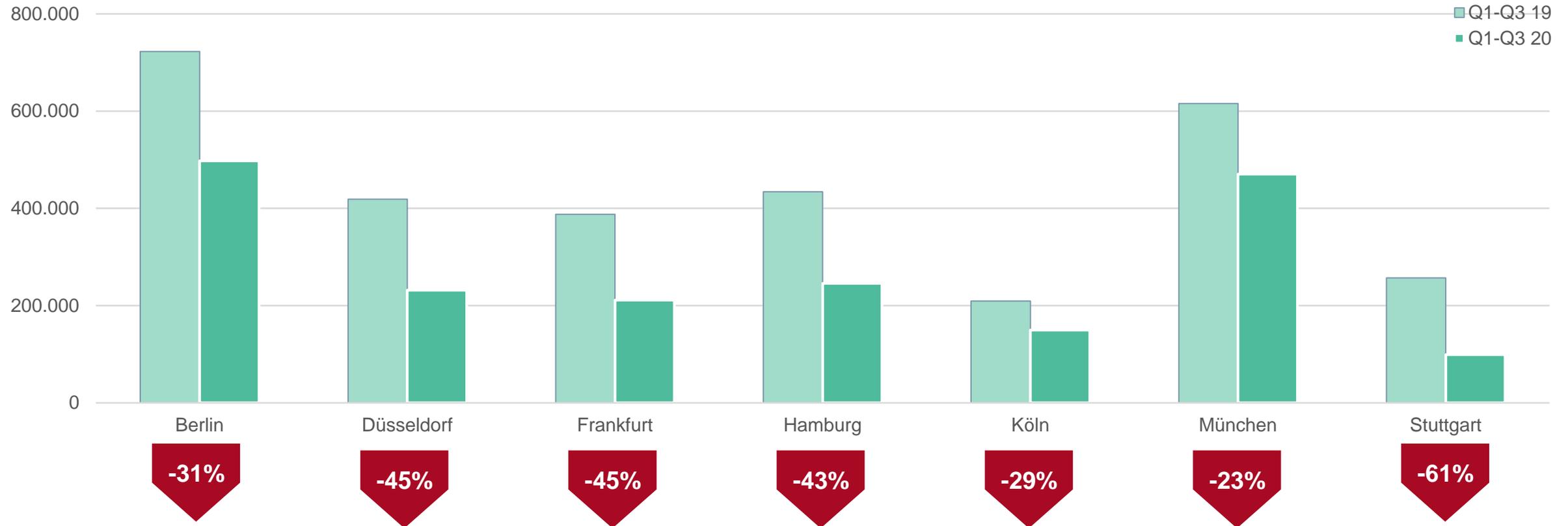


Quelle: Source: PMA Survey of Investor Preference, September 2020

IMMOBILIENMARKT

EINBRUCH AN DEN VERMIETUNGSMÄRKTEN

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN M² Q1-Q3 2020 IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESZEITRAUM



Quelle: KGAL Research. RCA, Oktober 2020. * Vergleich Europa Q1-Q3 2020 mit Q1-Q3 2020

HOMEOFFICE - DAS ENDE DER BÜROIMMOBILIE?

4 populäre Thesen



HOMEOFFICE - ENDE DER BÜROIMMOBILIE?

VIER POPULÄRE THESEN

MEHR HOMEOFFICE BEDEUTET, DASS ...

1

... die Nachfrage nach Büroflächen nachlässt.

Ein nennenswerter Anteil von Bürobeschäftigten wird dauerhaft im Homeoffice bleiben. Es wird deswegen weniger Bürofläche benötigt.

2

... die Leerstandsquote steigt.

Die nachlassende Nachfrage nach Flächen lässt den Leerstand ansteigen

3

... das Mietniveau sinkt.

Eine sinkende Nachfrage und steigende Leerstände setzen das Mietniveau unter Druck

4

... Büroimmobilien an Wert verlieren.

Die Büroimmobilie verliert ihre Attraktivität für Investoren. Büro, das neue „Retail“?

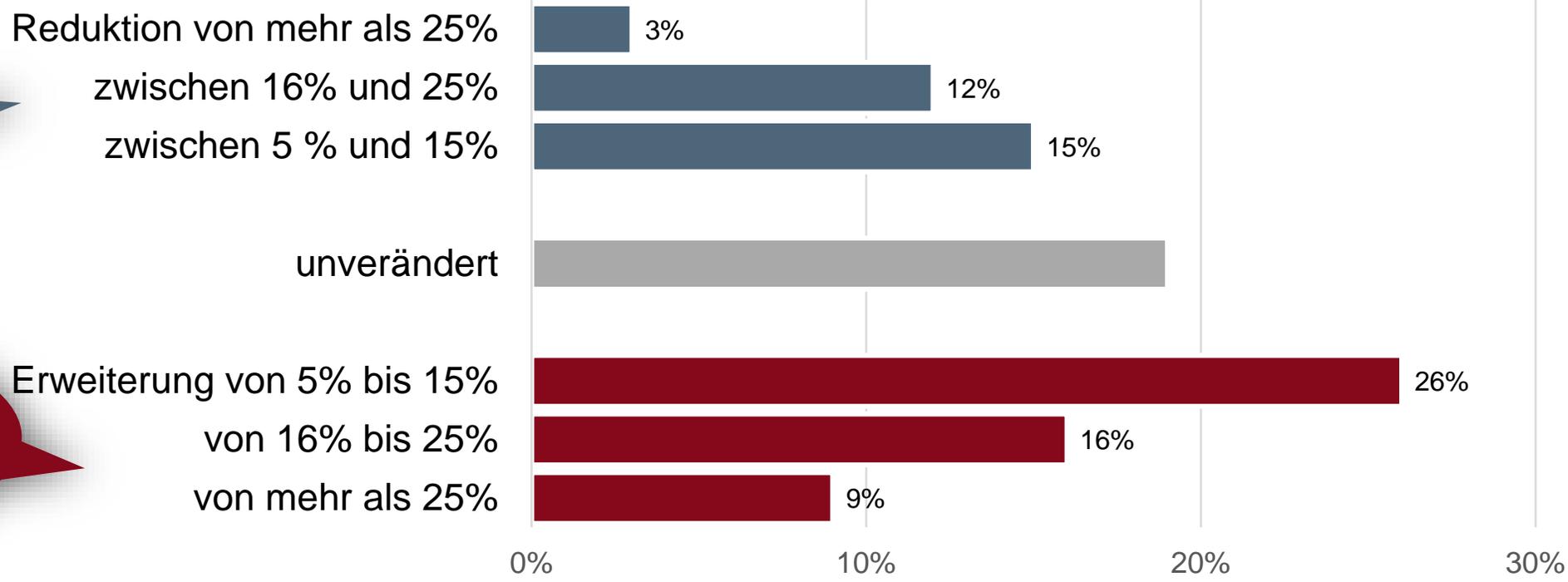
THESE 1: SINKENDE NACHFRAGE

MEHR NACHFRAGE NACH BÜROFLÄCHEN NACH COVID

„WIE WIRD SICH IHR FLÄCHENBEDARF IN DEN KOMMENDEN 3 JAHREN VERÄNDERN?“

30%:
Wir brauchen
weniger
Fläche!

51%:
Wir brauchen
mehr Fläche!



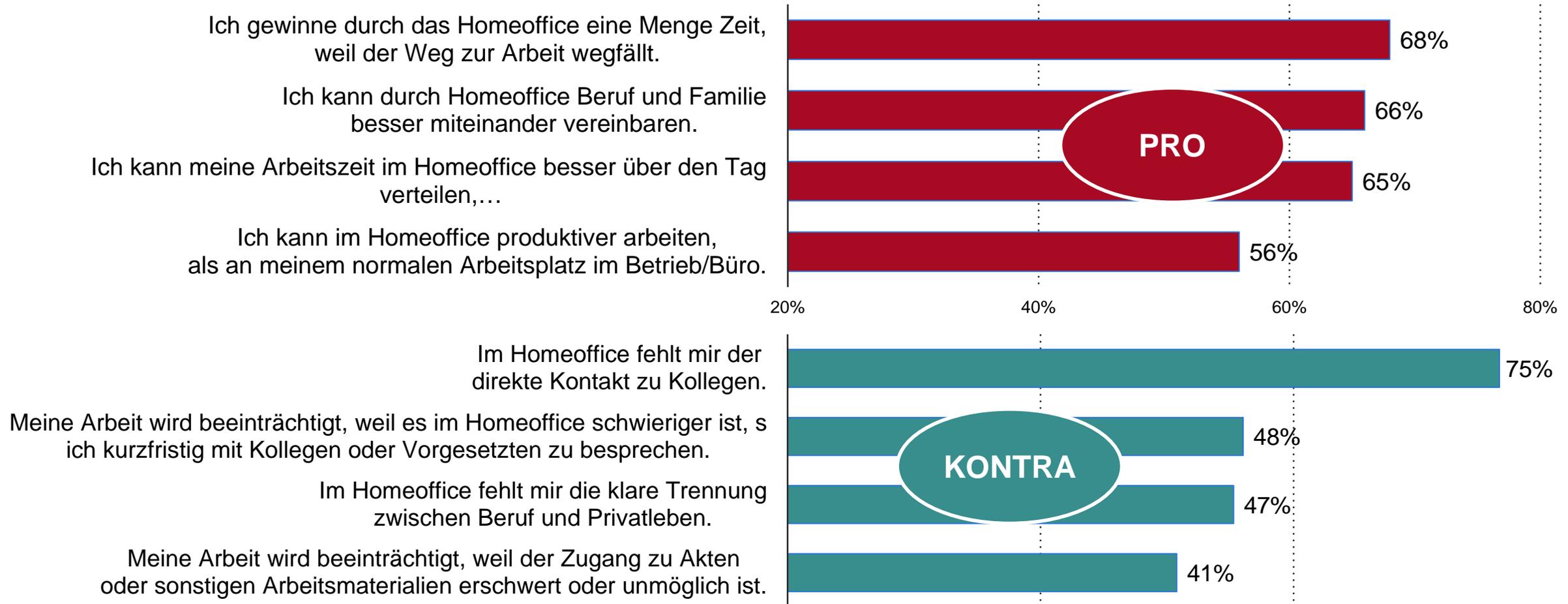
60% DER BEFRAGTEN ERWARTEN EINEN STEIGENDEN ODER UNVERÄNDERTEN FLÄCHENBEDARF

Quelle: KGAL Research, PwC US Remote Work Survey; Juni 2020. Basis: 113 Führungskräfte



THESE 1: SINKENDE NACHFRAGE

WAS FUNKTIONIERT IM BÜRO – WAS MOBIL?



Quelle: KGAL Research, forsa; IGES 21.04. bis 05.05.2020; 18-65 Jahre; 2.177 Befragte, Deutschland; Befragte mit regelmäßigem Homeoffice

THESE 1: SINKENDE NACHFRAGE BÜROKONZEPTE

ARBEITSPLATZKONZEPTE IM WANDEL DER ZEIT



70 Arbeitsplätze
40 Arbeitsorte

Heute Activity Based Working mit Free Seating: 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich



84 Arbeitsplätze
23 Arbeitsorte

Gestern Open Space Grundriss: 84 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich



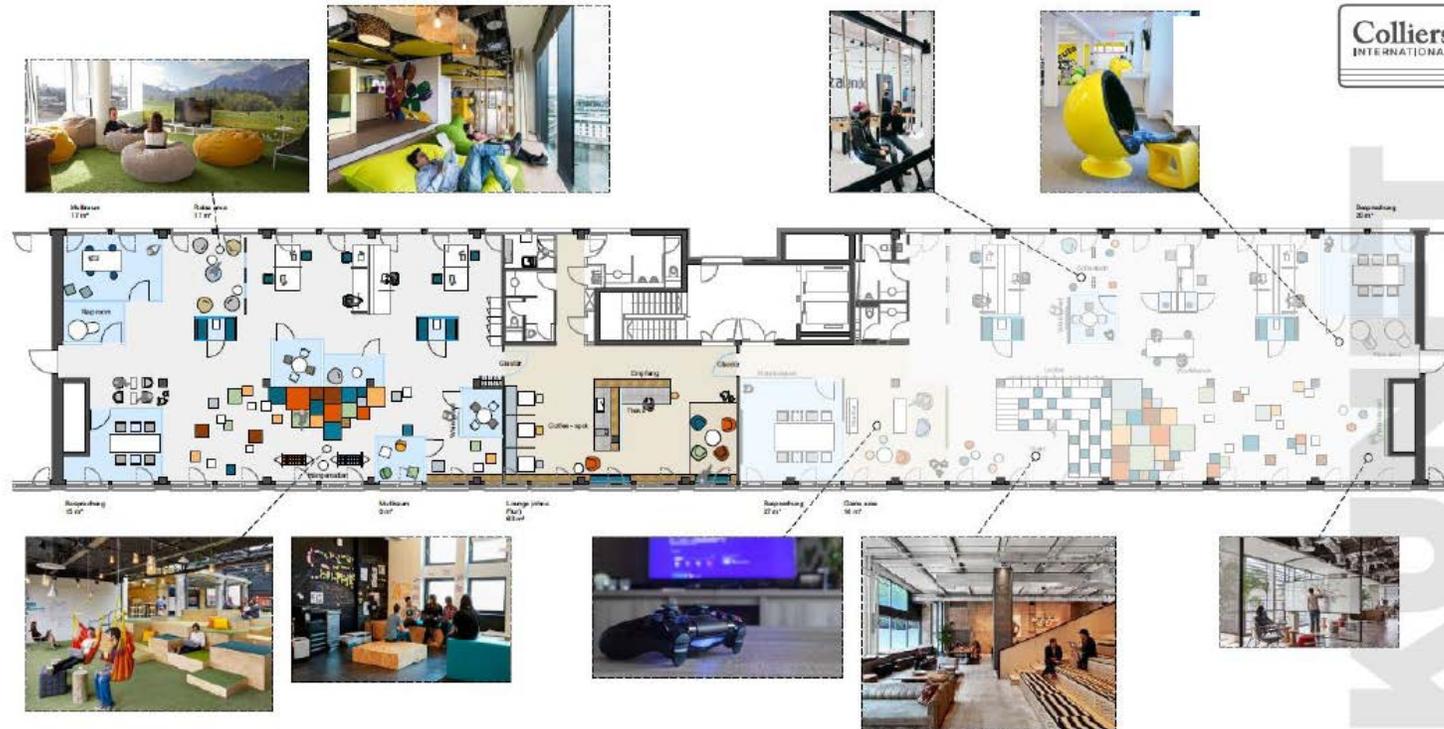
58 Arbeitsplätze
22 Arbeitsorte

Vorgestern Traditioneller Einzelraum-Grundriss: 58 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich

Quelle: Colliers Architecture & Workplace Consulting

THESE 1: SINKENDE NACHFRAGE BÜROKONZEPTE

DAS MOBILE ARBEITEN VERLANGT NACH NEUEN KONZEPTEN



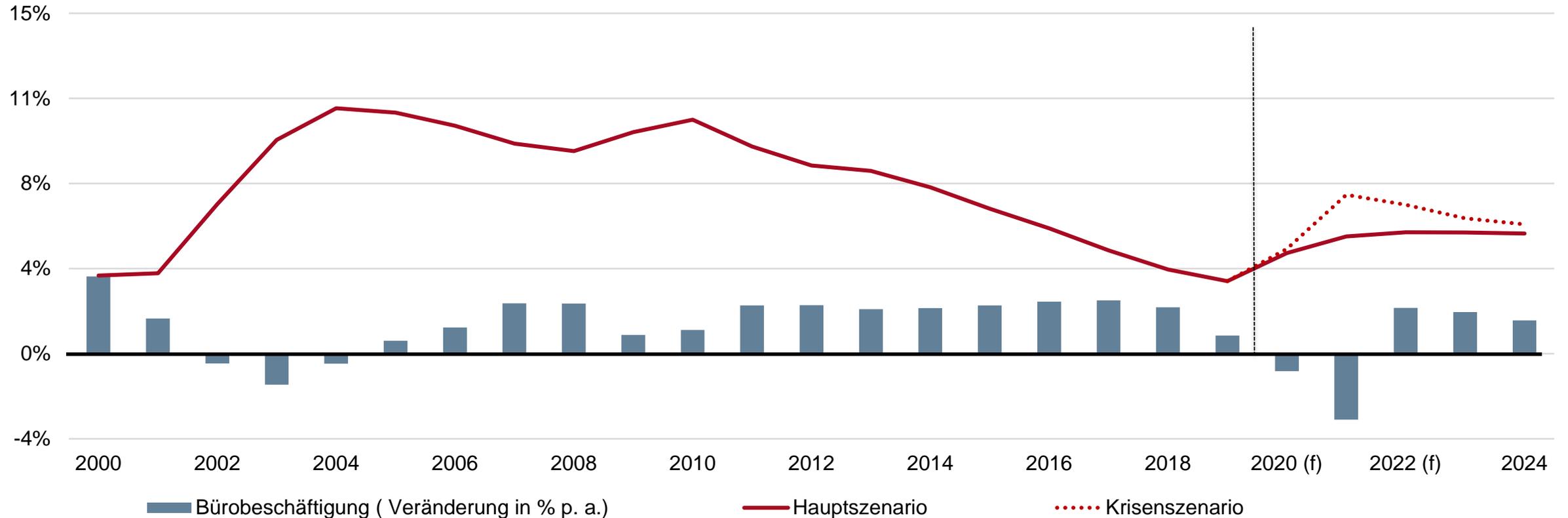
Zukunft Aus dem Office wird der „Brand Experience Space“, der Ort des informellen Austausches, der sozialen Kontakte, der Inspiration. Es ist der Ort der Identifikation mit dem Unternehmen, der attraktive Treffpunkt aus dem neue Ideen, Produkte und Abläufe entstehen. Es wird der Motor von besserem Business.

Quelle: Colliers Architecture & Workplace Consulting

THESE 2: STEIGENDE LEERSTANDSQUOTE

ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTE DER DEUTSCHEN TOP 7 STÄDTE

DER MASSIVE MANGEL AN LEERSTEHENDEN FLÄCHEN KENNZEICHNETE DEN „PRÄ-CORONA“ MARKT

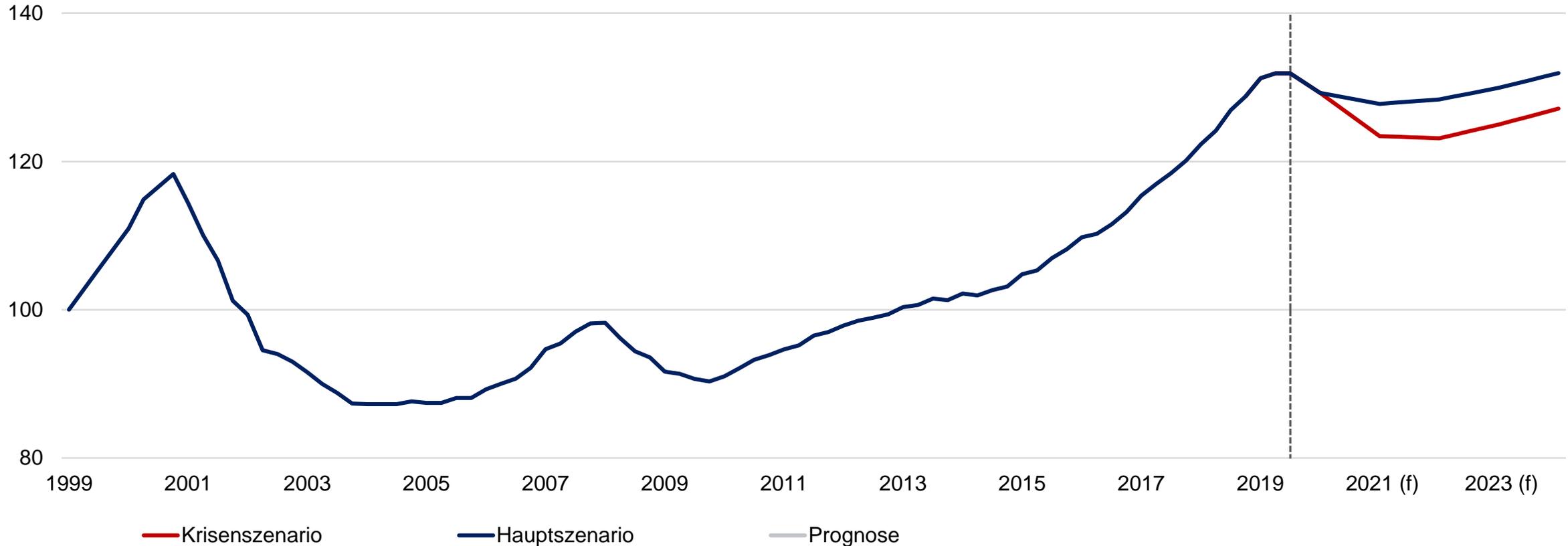


Quelle: KGAL Research, PMA CO UK, Stand Juli 2020. Top 7 Märkte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Köln, Hamburg, München und Stuttgart. Zeitungsüberschriften von Hamburger Abendblatt (6.1.20), Frankfurter Neue Presse (2.5.29) der Abendzeitung (München, 25.6.19) und von irgend so einer Internetseite aus Österreich (8. 4. 2019)

THESE 3: SINKENDE MIETEN

SPITZENMIETE SINKT NUR MITTELFRISTIG

VERÄNDERUNG DER SPITZENMIETE IN DEN DEUTSCHEN TOP 7 MÄRKTEN, INDEX 1999 = 100

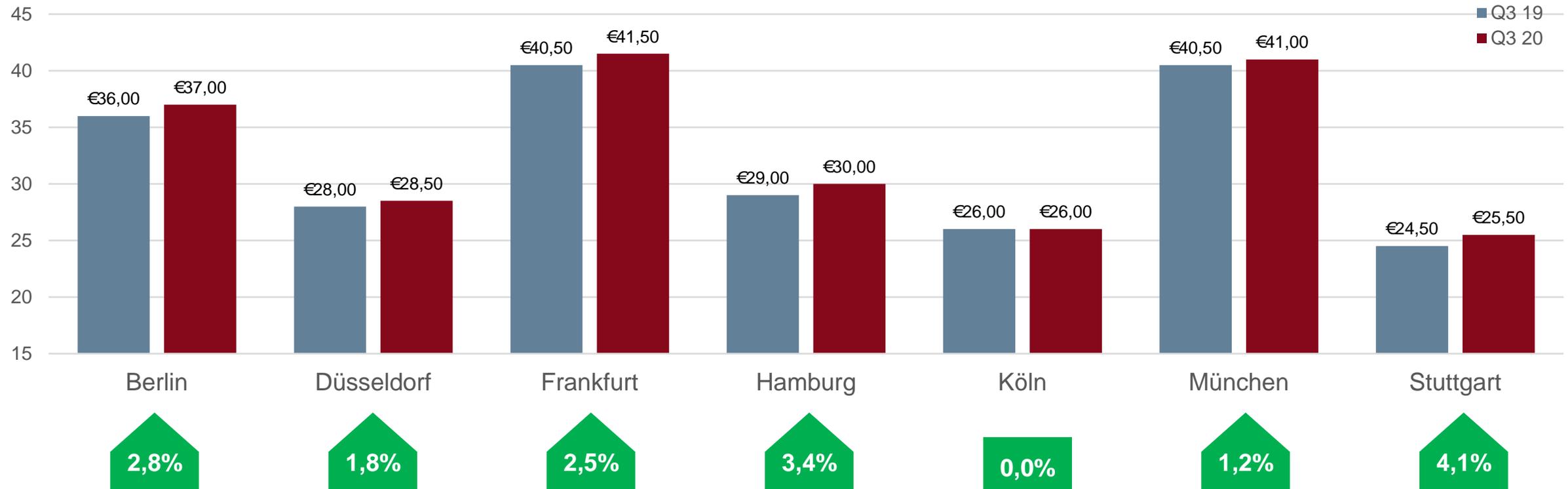


Quelle: KGAL Research. Stand Juli 2020. Der Index beruht auf der gewichteten Entwicklung der Bürospitzenmiete von Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Köln, Hamburg, München und Stuttgart.

THESE 3: SINKENDE MIETEN

SPITZENMIETE SINKT NUR MITTELFRISTIG

STAND HERBST 2020: BÜROSPITZENMIETE IN EURO/ M² P. A.

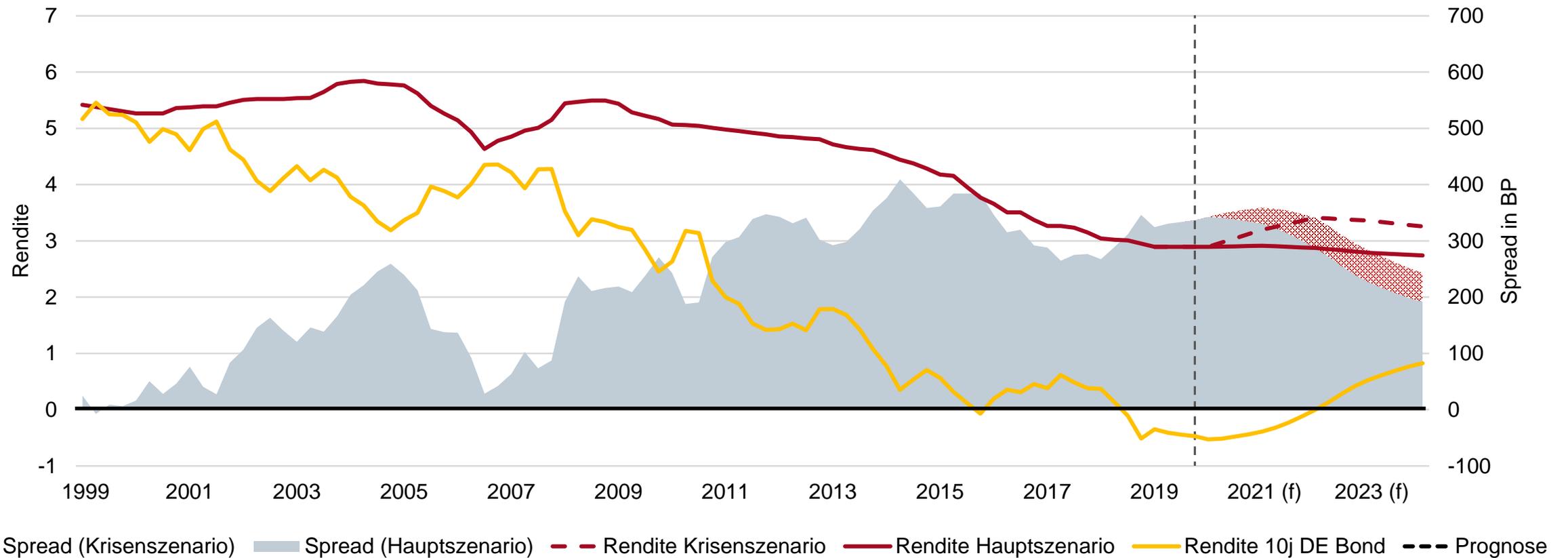


Quelle: KGAL Research. RCA, Oktober 2020. * Vergleich Europa Q1-Q3 2020 mit Q1-Q3 2020

THESE 4: BÜROIMMOBILIEN VERLIEREN AN WERT

MEHR MOBILES ARBEITEN LÄSST DIE WERTE SINKEN: NEIN

VERÄNDERUNG DER SPITZENRENDITEN IN DEN DEUTSCHEN TOP 7 MÄRKTEN, DURCHSCHNITT



Quelle: KGAL Research. Stand Juli 2020. Durchschnittliche Spitzenrendite der Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Köln, Hamburg, München und Stuttgart. Bond: Quartalsdurchschnitt.

FAZIT

PANDEMIEZEIT IST KEINE BLAUPAUSE FÜR DIE ZUKUNFT

WAS DIE PANDEMIE IN BEZUG AUF DAS MOBILE ARBEITEN BEWIRKT HAT:

- Unternehmen und Mitarbeiter haben erlebt, dass das **mobile Arbeiten funktioniert**.
- Das „virtuelle“ Arbeiten miteinander ist **nicht mehr exotisch**, sondern normal.

DIE LETZTEN MONATE WAREN EINE AUSNAHMESITUATION:

- Die massive Nutzung des mobilen Arbeitens wurde durch eine **Ausnahmesituation** ausgelöst.
 - Die positiven Erfahrungen beruhen auch darauf, dass die Arbeitsbeziehungen auf sehr **stabilen** und **erprobten Strukturen basierten**.
 - Unternehmen und Mitarbeiter befanden sich in einem **Krisenmodus**, der zu einer **erhöhten Aufmerksamkeit** und einem **stärkeren Engagement** füreinander führte.
 - Viele Impulse über die jetzt gesprochen wird, könnten daher **Einmaleffekte** sein.

WAS WIR ERWARTEN:

- Die Art und Weise, wie wir miteinander arbeiten, wird sich **verändern**:
 - Es wird **normal**, intermittierend räumlich getrennt voneinander zu arbeiten.
 - Veränderte Bürokonzepte werden der **Zusammenarbeit**, dem **konzentrierten Arbeiten** und der **Inspiration** dienen.
 - Der Immobilienmarkt wird sich anpassen – das ist nicht die erste Herausforderung!

FOLGEN COVID

Wird sich die Pandemie auf die langfristige Anlagestrategie auswirken?

LANGFRISTIGE ANLAGESTRATEGIEN

HABEN SICH DIE HERAUSFORDERUNGEN DURCH COVID 19 VERÄNDERT?

PRÄ – CORONA: WAS WAREN DIE GRÖßTEN RISIKEN 2019?



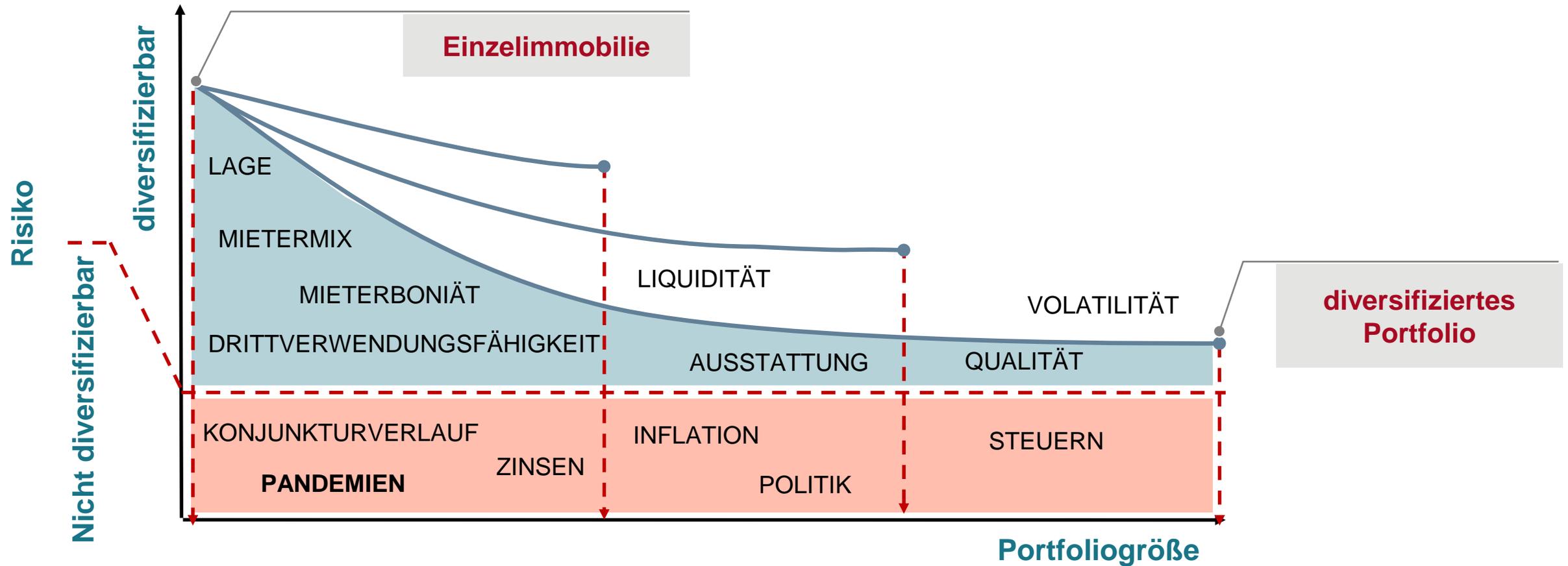
-  1. Extreme Wetterereignisse
-  2. Versagen im Kampf gegen den Klimawandel
-  3. Naturkatastrophen
-  4. Verlust der Biodiversität
-  5. Vom Menschen verursachte Umweltkatastrophen
-  6. Datenbetrug oder -diebstahl
-  7. Cyberattacken
-  8. Wasserkrisen
-  9. Versagen von Global Governance
-  10. Spekulationsblasen in einer großen Volkswirtschaft

Quelle: Statista, Weltweit; 05.09.2019 bis 22.10.2019; rund 750 befragte Risikoexperten

DURCH DIE PANDEMIE SIND ANDERE HERAUSFORDERUNGEN NICHT VERSCHWUNDEN!

LANGFRISTIGE ANLAGESTRATEGIEN

RISIKOMINDERUNG DURCH DIVERSIFIZIERUNG (ABER DAS IST JETZT NICHT WIRKLICH NEU!)



Für die Erstellung dieses Dokuments ist der Bereich Research der KGAL GmbH & Co. KG verantwortlich. Es dient ausschließlich der allgemeinen Information. Prognosen sind Prognosen und können nicht garantiert werden

Bitte beachten Sie:

- Die enthaltenen Informationen können auch auf öffentlich zugänglichen Quellen beruhen, die wir für zuverlässig halten. Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung können wir keine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen.
- Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers/der Verfasser wieder und stellen nicht notwendigerweise die Meinung der KGAL GmbH & Co. KG dar.
- Die enthaltenen Informationen dienen allein allgemein informativen Zwecken und sind kein Ersatz für Beratung. Wir übernehmen keine Haftung für Verluste, Kosten oder sonstige Schäden, die aus der Verwendung der veröffentlichten Informationen resultieren.
- Die eventuell gemachten Aussagen stellen keine Beratung oder Angebot dar. Sie sind keine Empfehlung, ein Investment zu erwerben oder zu veräußern oder irgendeine andere Transaktion zu tätigen.
- Bitte respektieren Sie unser geistiges Eigentum und die damit verbundenen Rechte.
- Das beste am Norden... ist der klare Horizont!

Haftungsausschluss:

Dieses Dokument ist nicht zur öffentlichen Verbreitung bestimmt. Weitergabe sowie Vervielfältigung dieser Unterlage, Verwertung und Mitteilung ihres Inhalts an Dritte, z.B. Personen außerhalb der KGAL GmbH & Co. KG, bedürfen der Genehmigung. Sämtliche Rechte sind vorbehalten. Die der KGAL GmbH & Co. KG übernimmt keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit des Dokumentes, auch wenn es mit Sorgfalt erstellt wurde.

Axel Drwenski
Research
axel.drwenski@kgal.de
Stand: 13. Oktober 2020

IF YOU BELIEVE THIS, IT'S YOUR PROBLEM!

