



CORONA: TODESSTOß FÜR DIE ASSETKLASSE IMMOBILIE? QUATSCH!

A. DRWENSKI
FONDSCONSULT INVESTMENTKONFERENZ, OKTOBER 2021

Immobilien • Coronavirus • Homeoffice

Werden Büros überflüssig? Wie die Pandemie den Arbeitsplatz verändert

HANDELSBLATT-UMFRAGE

Banker bleiben lieber zu Hause: Banken und Belegschaft ringen um das Recht auf Homeoffice

Neue Arbeitswelt

Sinkende Mieten, hoher Leerstand: Homeoffice ist für Immobilieninvestoren katastrophal

Mietpreise für Gewerbeimmobilien

Der Ausverkauf der Einkaufsmeile

Zukunft der Innenstädte

Das Ende der Kaufhäuser, Malls und Einkaufsstrassen

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

GASTKOMMENTAR

Stewart Butterfield: Das Büro-Zeitalter neigt sich dem Ende

WOHNUNGSMÄRKTE

Corona befeuert das Ende des deutschen Hauspreiszyklus

CORONAKRISE, INNENSTÄDTE

Sterbende Innenstädte

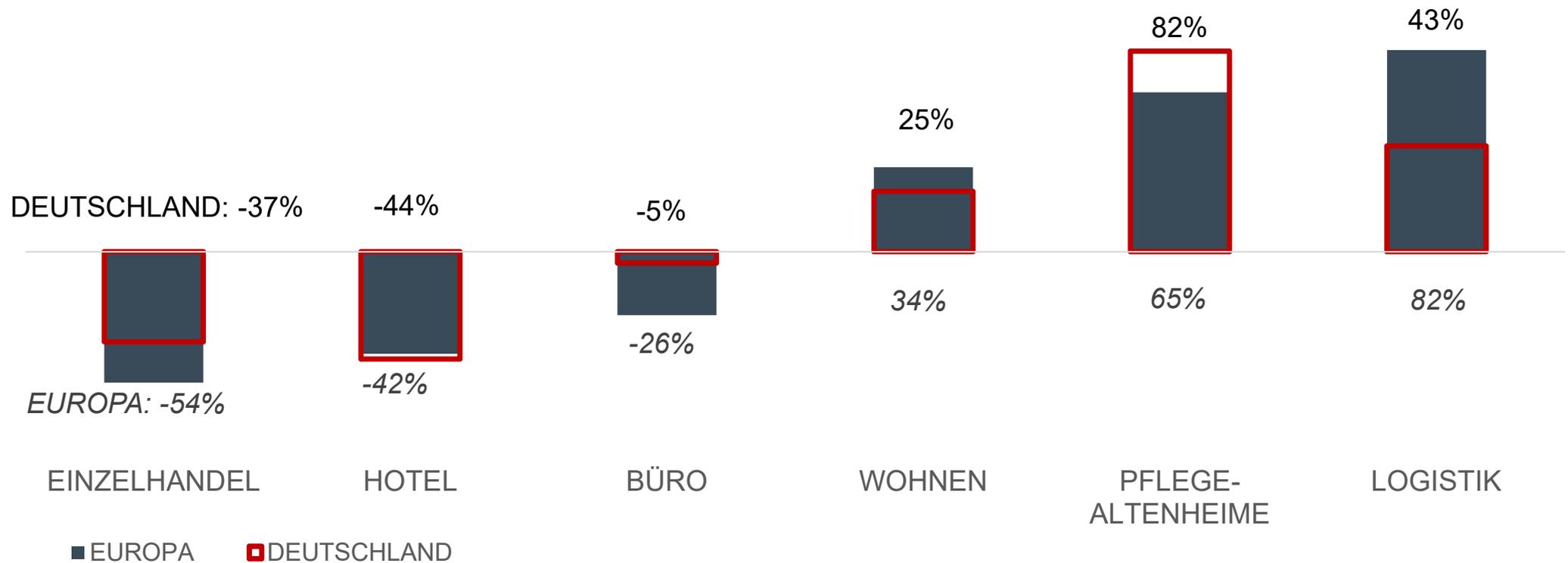
FAKTEN

WIE STARK HAT CORONA DEN INVESTMENTMARKT
INFIZIERT?

FAKTEN

TRANSAKTIONSVOLUMEN EUROPA UND DEUTSCHLAND

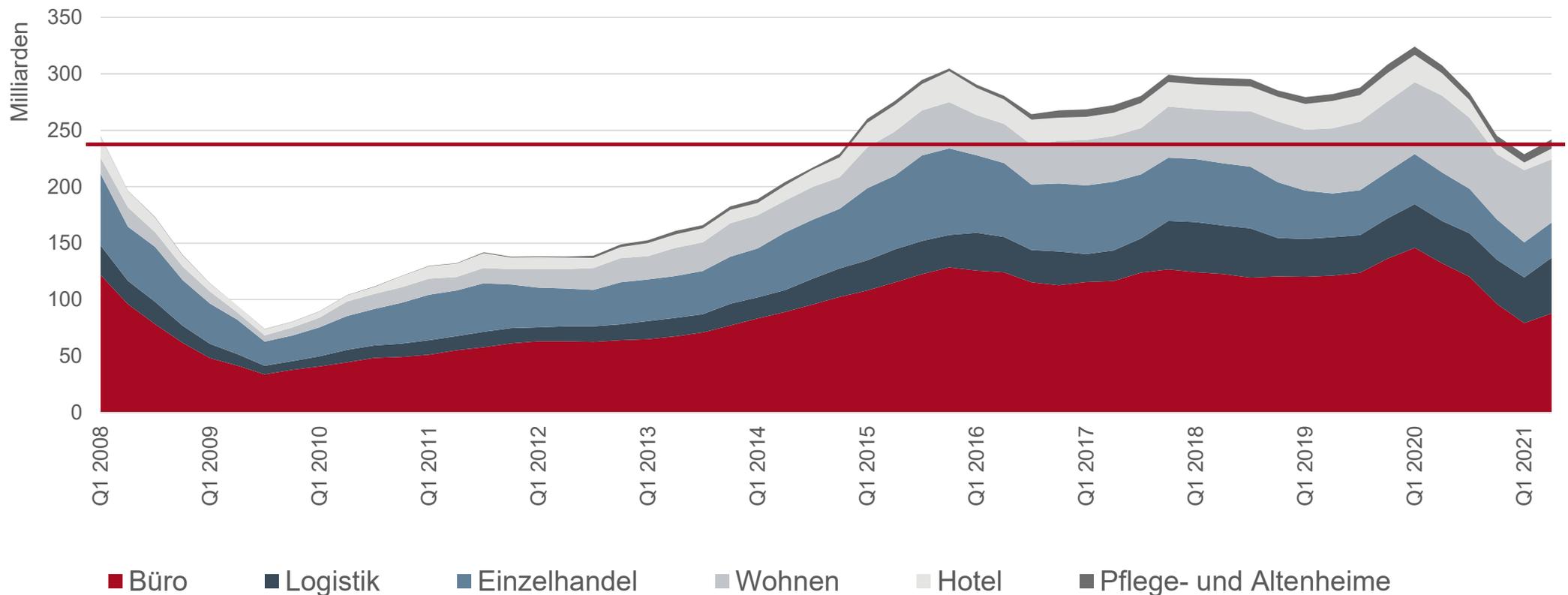
TRANSAKTIONSVOLUMEN 1H 2021 IM VERGLEICH ZUM 5J 1H DURCHSCHNITT



FAKTEN

TRANSAKTIONSVOLUMEN EUROPA

TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1 2008 – Q2 2021, 12 MONATE ROLLIEREND



ZUKUNFT DER EINZELHANDELSIMMOBILIEN

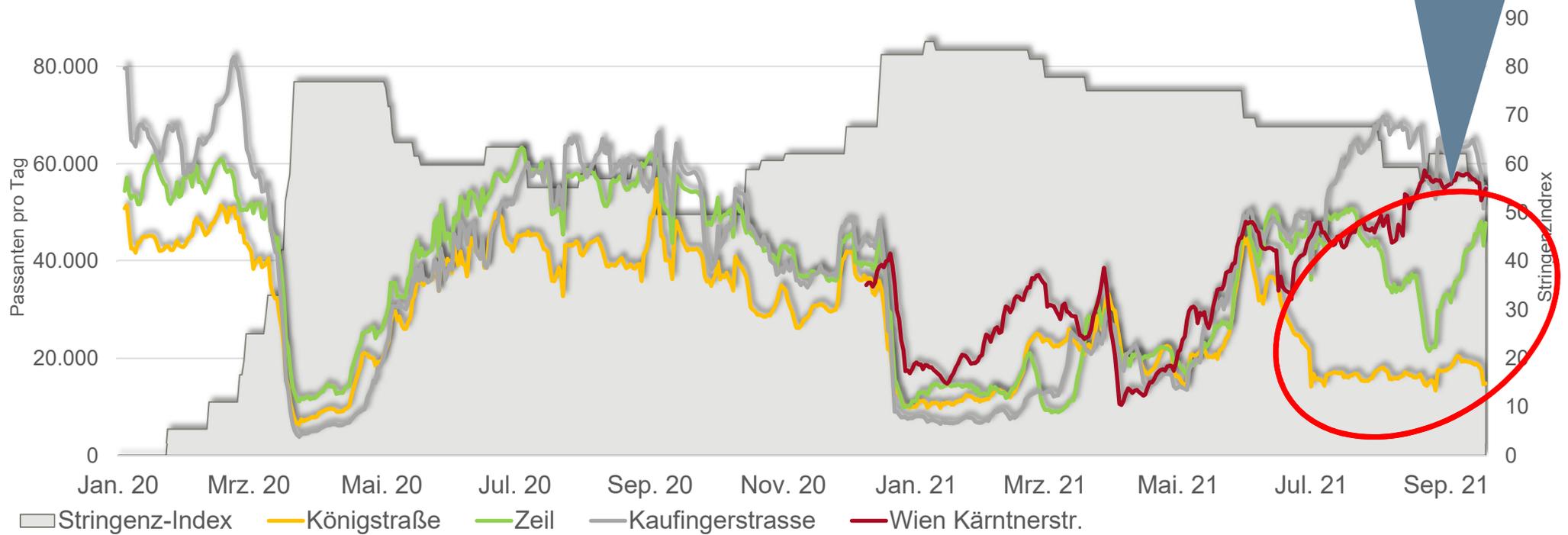
Zukunft der Innenstädte

Das Ende der Kaufhäuser, Malls und
Einkaufsstraßen

MOBILITÄT IN DEN EINKAUFSTRASSEN

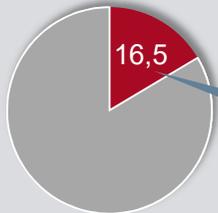
HANDEL IN DEUTSCHLAND LEIDET UNTER DEN MAßNAHMEN

PASSANTENFREQUENZEN UND STRINGENZ, 7-TAGE DURCHSCHNITT



Quelle: KGAL Research, Hystreet.com, Blavatnik School of Government, September 2021.* Die Stringenz der zur Eindämmung getroffene Maßnahmen wird in 9 verschiedenen Bereichen gemessen. Zu diesen Bereichen gehören u.a. Schulen, Betriebe, öffentliche Nahverkehr, Events und Reise- und Aufenthaltsbeschränkungen. Es wird jeweils unterschieden zwischen „keine Maßnahmen“ bis „vollständige Einschränkung/ Schließung“. Zu Methodik siehe Blavatnik School of Government, Universität Oxford. Am Ende des Beobachtungszeitraums gab es technische Problem mit der Messung in Frankfurt und Stuttgart, weshalb die Passanten nicht mehr vollständig erfasst wurden.

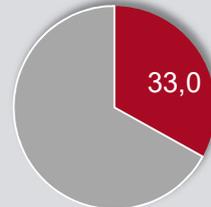
KOSMETIK
-3%



Veränderung 1H
2021 zu 1H 2020

Anteil
Onlinehandel am
Branchenumsatz

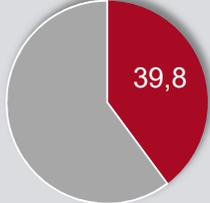
FAHRRÄDER
+26%



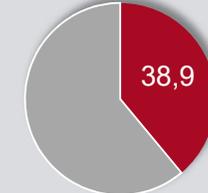
Lebensmittel
+6%



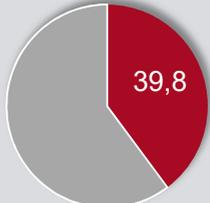
SCHUHE
-27%



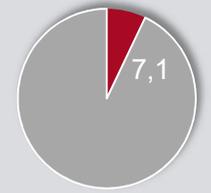
UNTERHALTUNGS-
ELEKTRONIK
-8%



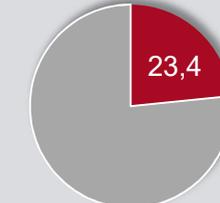
BEKLEIDUNG
-30%



HEIMWERKER-
BEDARF
+6%



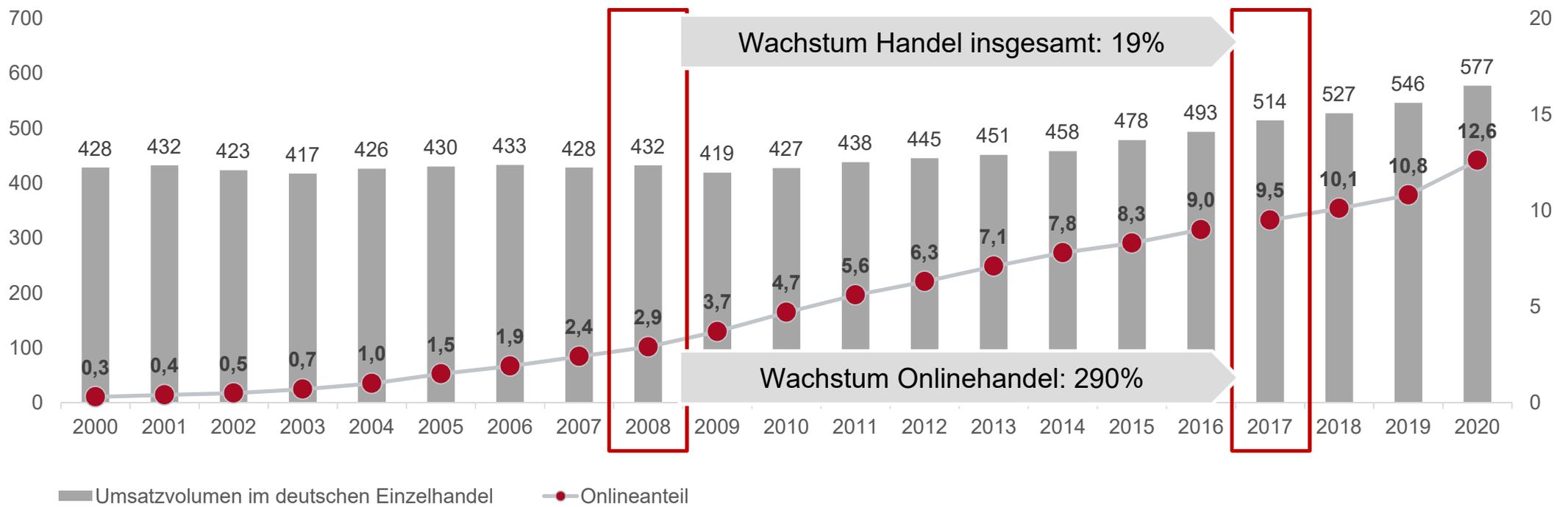
UHREN/SCHMUCK
-16%



EINZELHANDEL

ONLINE VS. STATIONÄRER HANDEL – UMSATZVOLUMEN

UMSATZ INSGESAMT IN MRD. EURO UND ANTEIL ONLINEHANDEL IN %



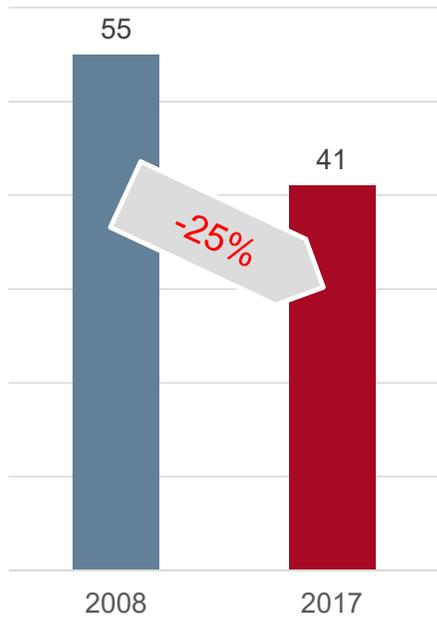
Quelle: HDE 2021

BÖSES CORONA?

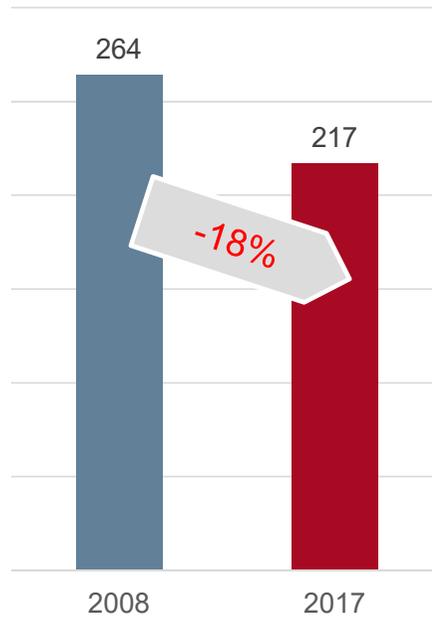
VERÄNDERUNG DES EINKAUFsverhaltens SETZTE BEREITS VOR JAHREN EIN

HÄUFIGKEIT, FAHRSTRECKE UND ONLINEHANDEL 2008 - 2017

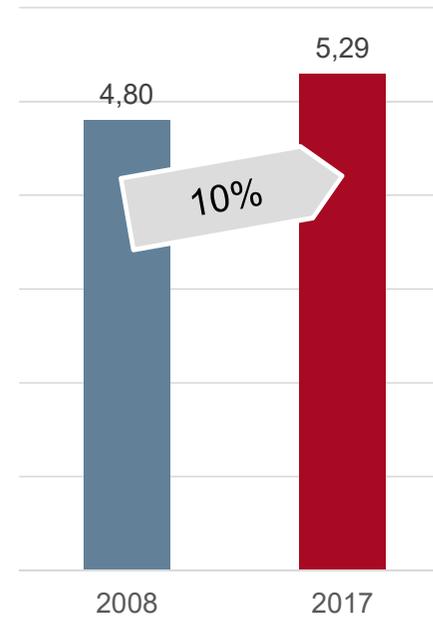
ANZAHL VON EINKAUFSAHRTEN
IN MIO.



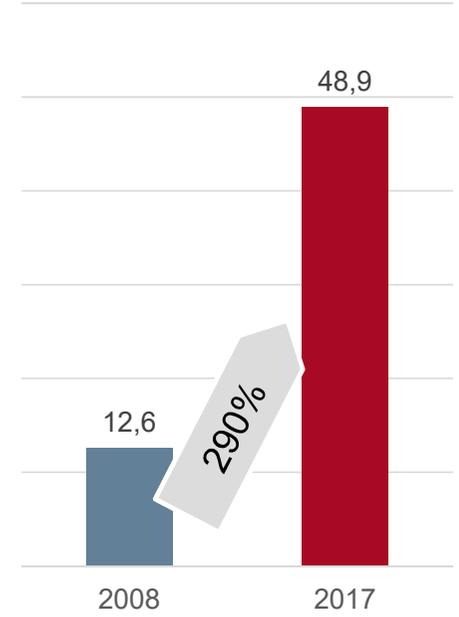
PERSONENKILOMETER
IN MIO.



DURCHSCHNITTLICHER WEG
IN KM



UMSATZ IM ONLINEHANDEL
IN MRD. €

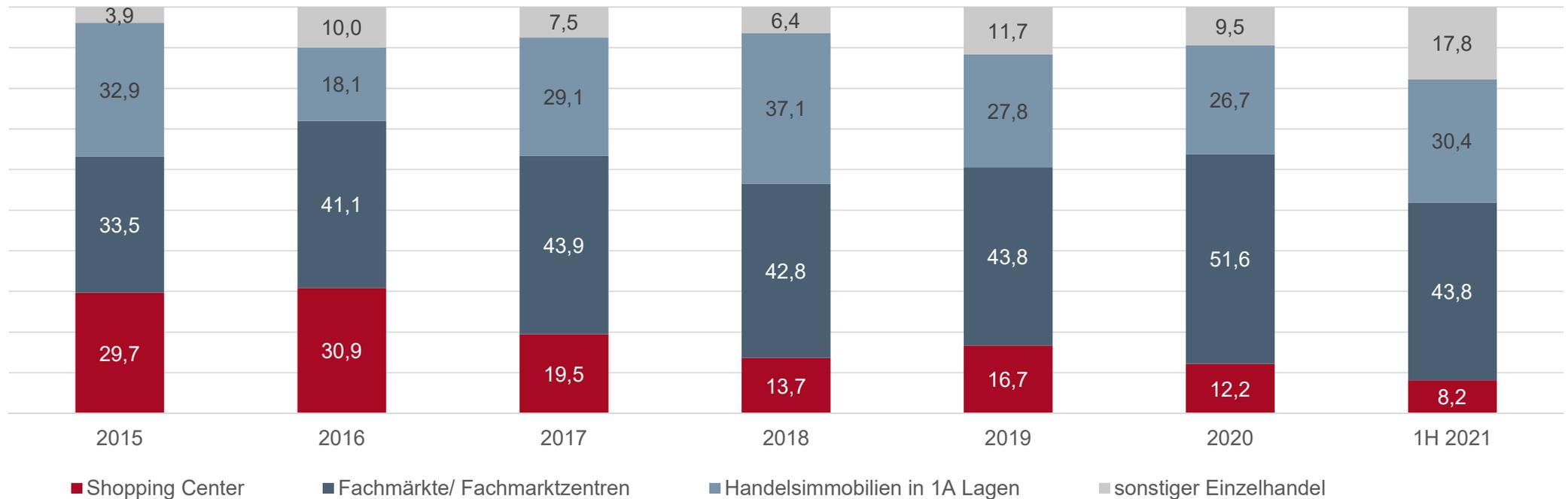


Quellen: HDE und „Mobilität in Deutschland“, 2019

TRANSAKTIONSMARKT

AUCH INVESTOREN HABEN NEUE PRÄFERENZEN

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH ASSETKLASSEN, IN %

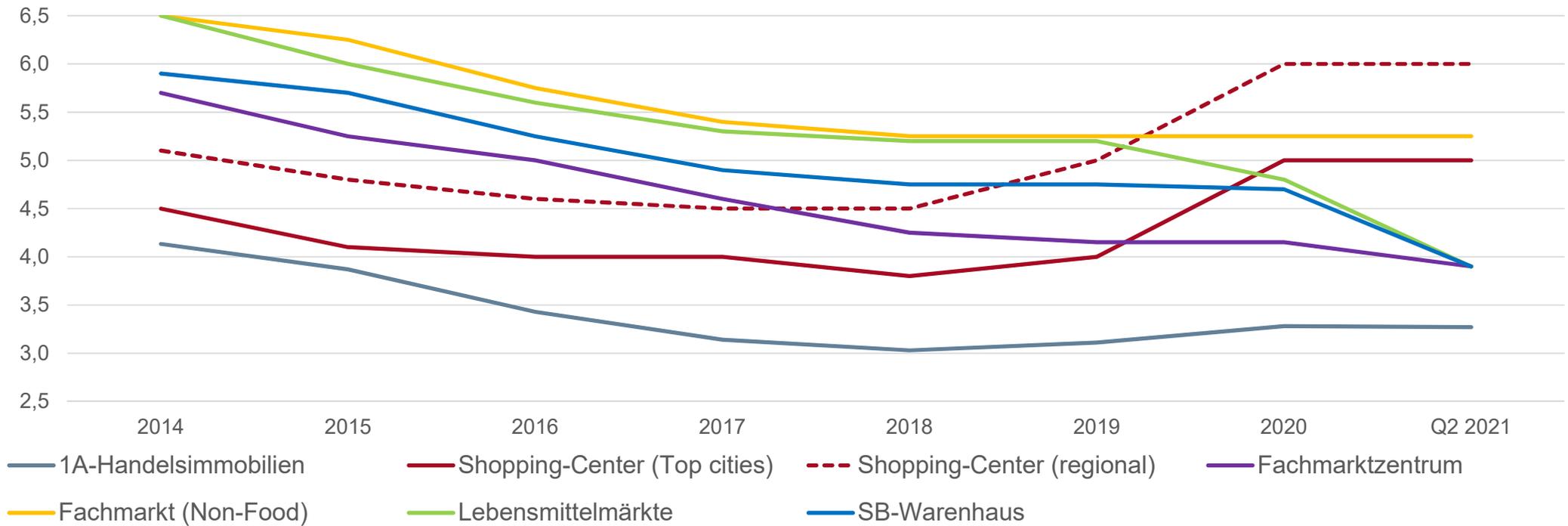


Quelle: CBRE, Q2 2021

ANKAUFSPREISRENDITEN

EINZELHANDELSIMMOBILIEN DIFFERENZIIERT BETRACHTEN

ANKAUFSPREISRENDITEN IN %

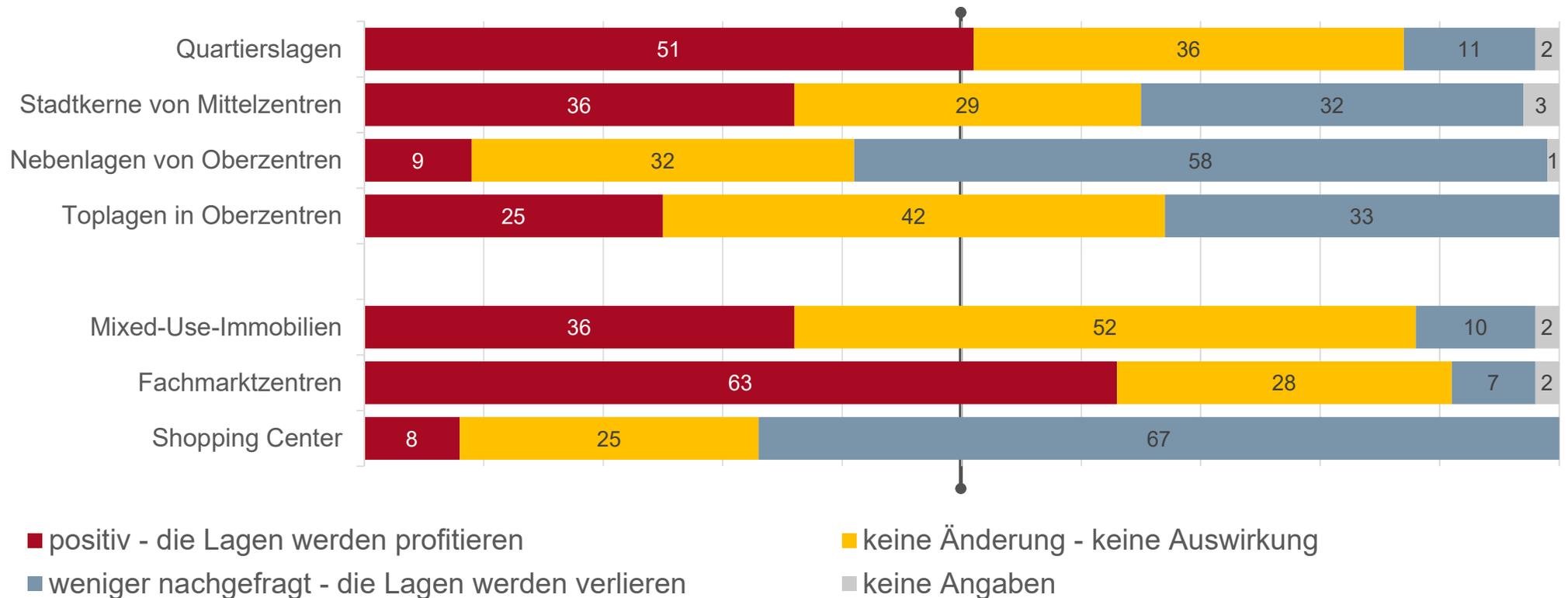


Quelle: CBRE, Q2 2021

HANDELSIMMOBILIEN

EINZELHANDELSIMMOBILIEN DIFFERENZIIERT BETRACHTEN

EINSCHÄTZUNG DER ENTWICKLUNG UNTERSCHIEDLICHER LAGEN UND OBJEKTE, IN %



Quelle: EHI Retail Institut, Hahn Gruppe, 2021

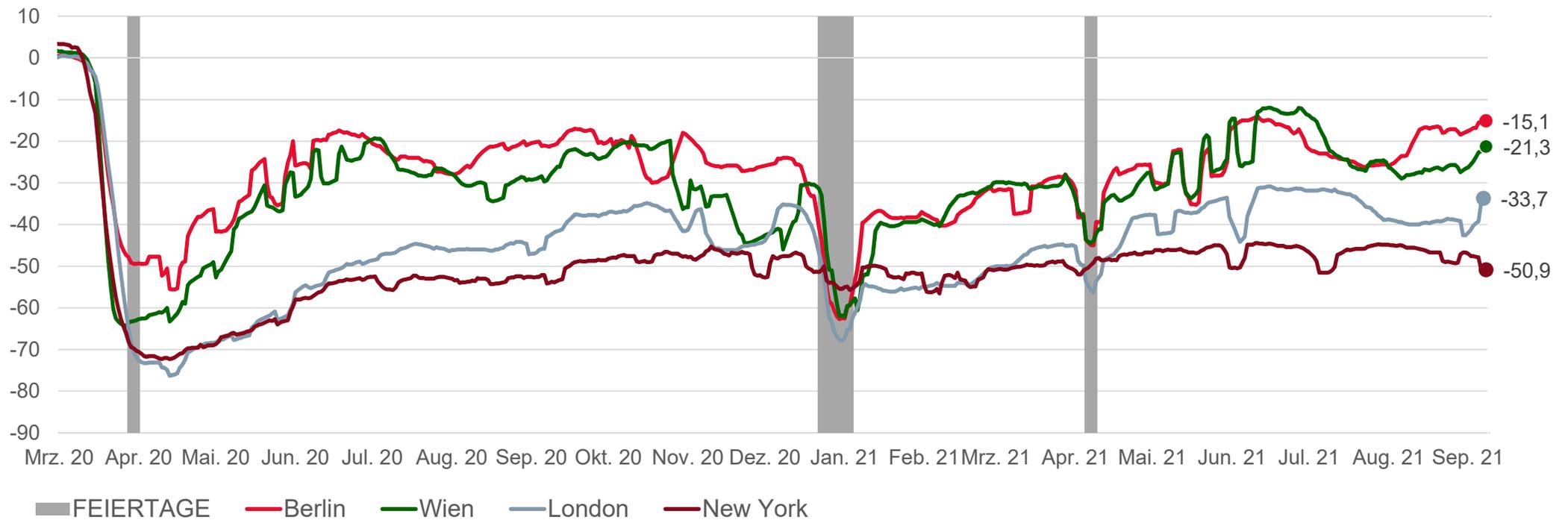
ZUKUNFT BÜROIMMOBILIE

Neue Arbeitswelt

**Sinkende Mieten, hoher Leerstand:
Homeoffice ist für Immobilieninvestoren
katastrophal**

HOMEOFFICE – ENDE DER BÜROIMMOBILIE? MOBILITÄTSENTWICKLUNG

DIE BÜROS FÜLLEN SICH (LANGSAM) WIEDER

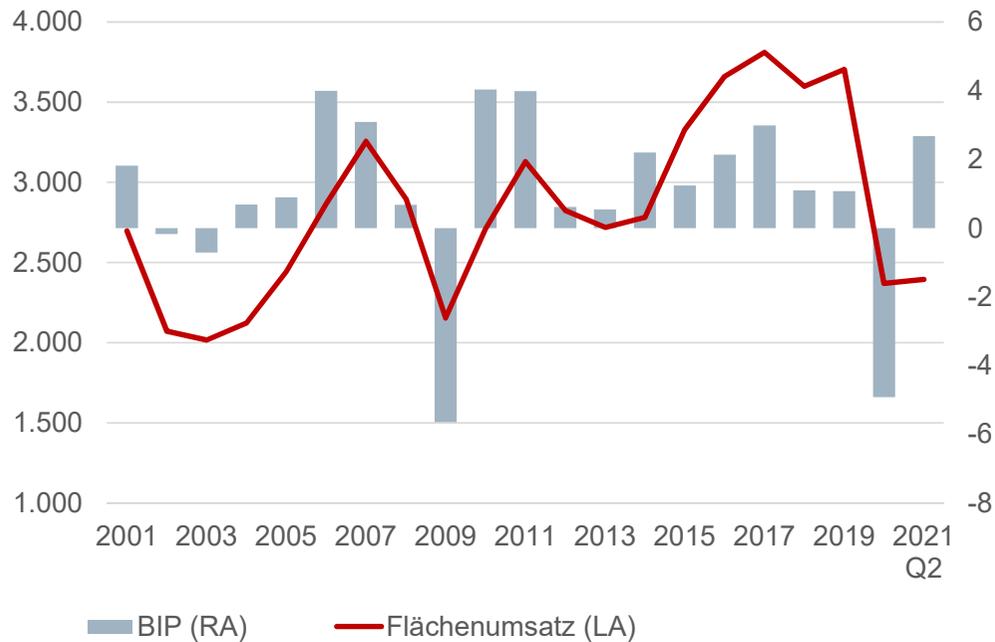


Quellen: Google Mobility Report, 7 Tage rollierend „Workplace Mobility“. Stand 13. September 2021

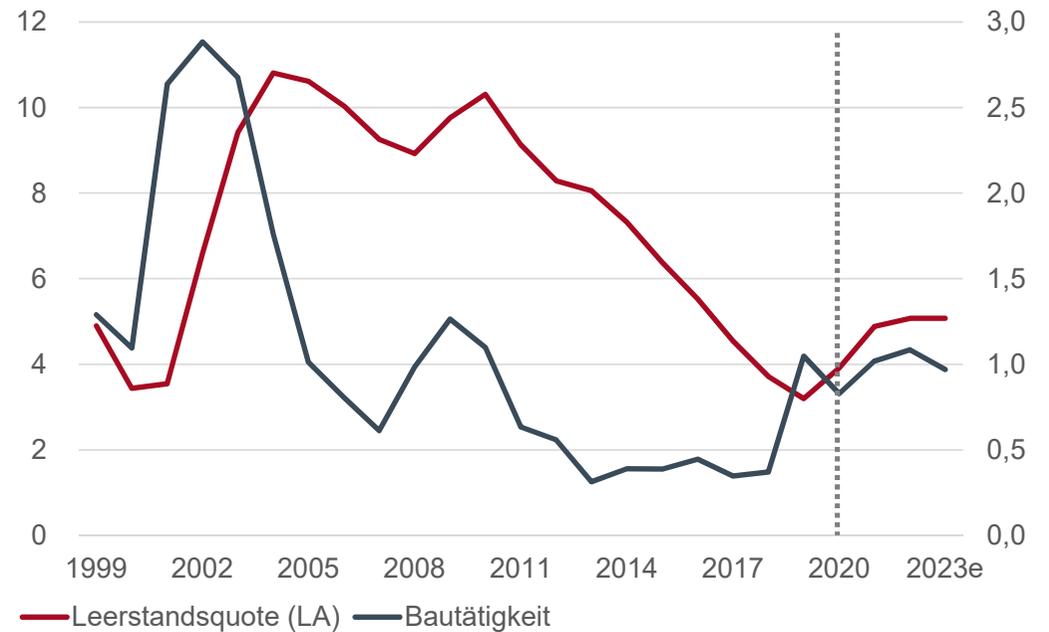
HOMEOFFICE – ENDE DER BÜROIMMOBILIE? WIE INFIZIERT IST DER MARKT?

VERÄNDERUNG LEERSTANDSQUOTE UND FLÄCHENUMSATZ, DEUTSCHLAND TOP 7

FLÄCHENUMSATZ (IN '000 M²) UND
BIP WACHSTUM (IN % P. A.)



LEERSTANDSQUOTE UND BAUTÄTIGKEIT

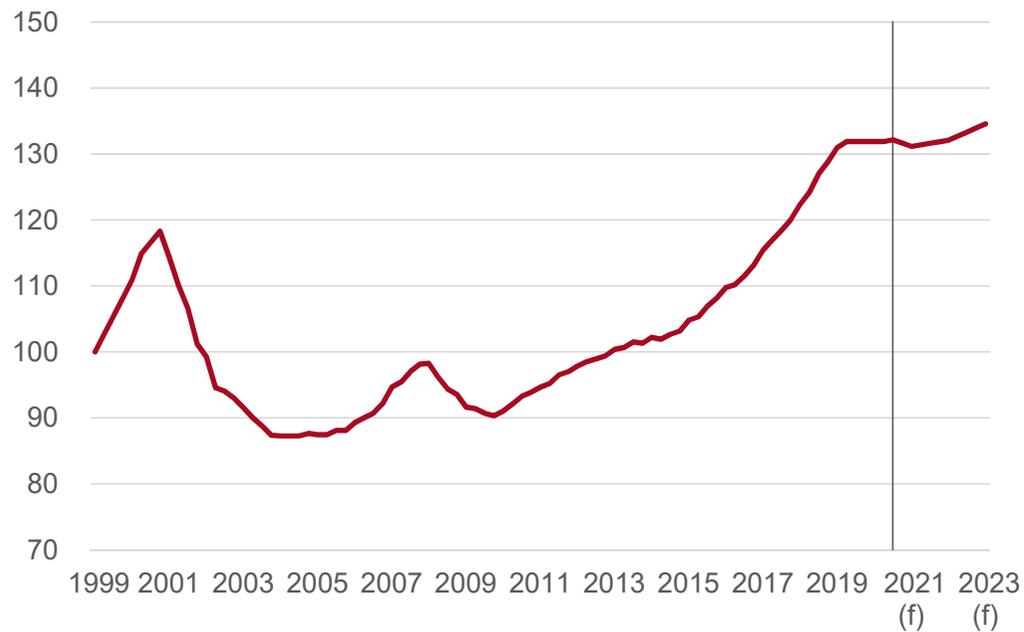


Quellen: PMA Q2 2021 und Oxford August 2021

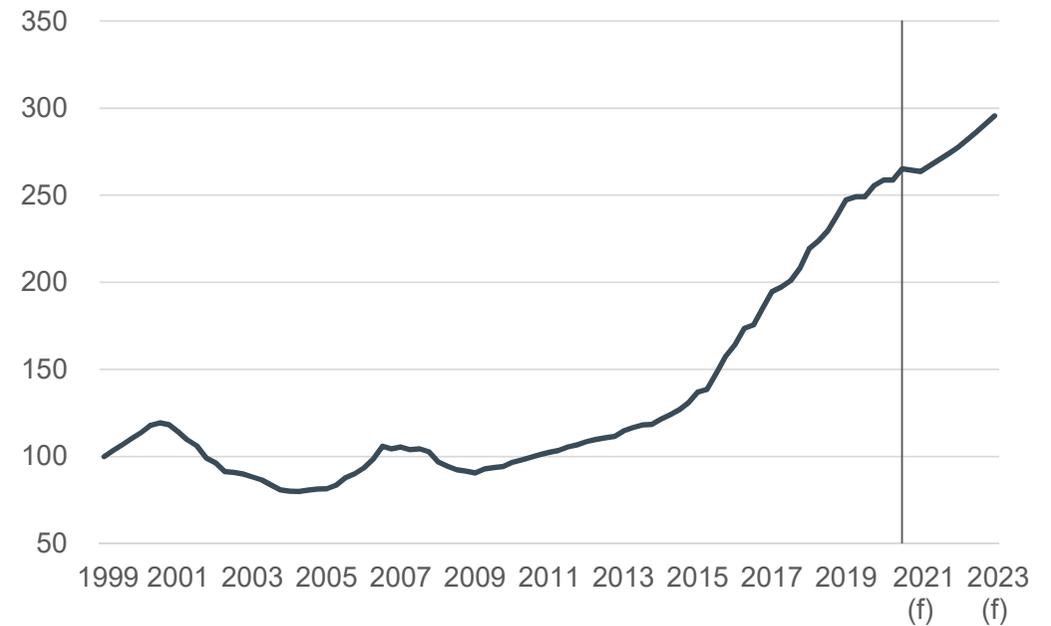
HOMEOFFICE – ENDE DER BÜROIMMOBILIE? WIE INFIZIERT IST DER MARKT?

VERÄNDERUNG DER SPITZENMIETEN UND DES KAPITALWERTS, INDEX

SPITZENMIETINDEX



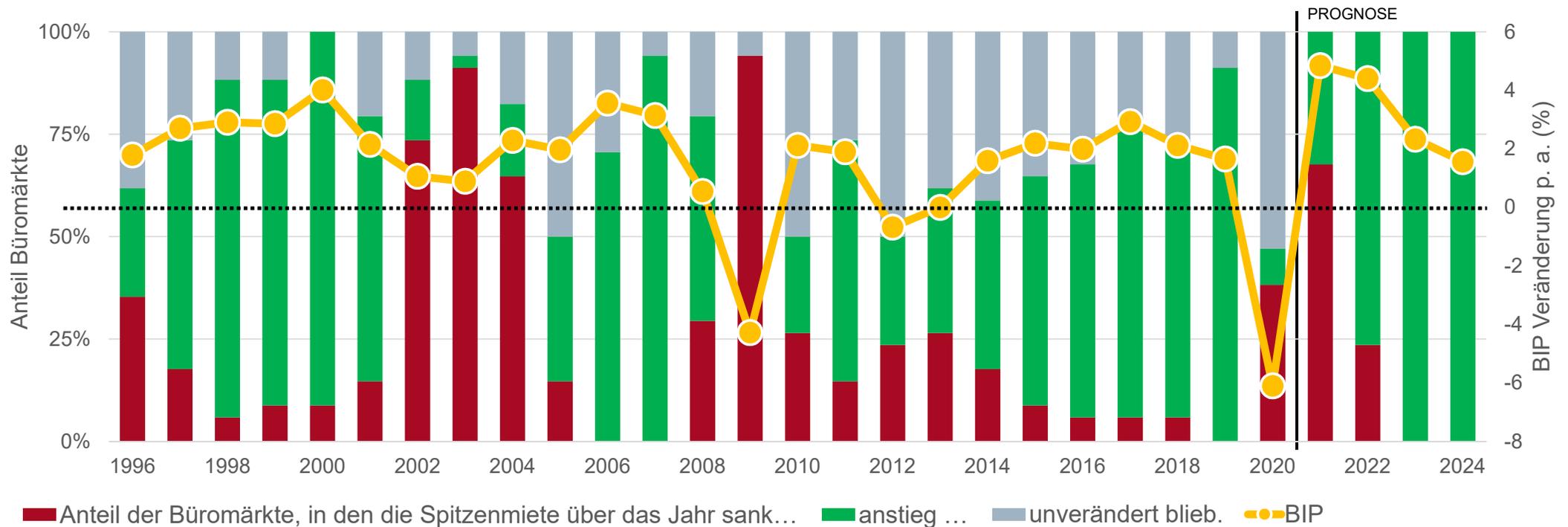
KAPITALWERTINDEX



Quelle: KGAL Research, Q2 2021

HOMEOFFICE – ENDE DER BÜROIMMOBILIE? FAKTEN – EINE KRISE SIEHT ANDERS AUS

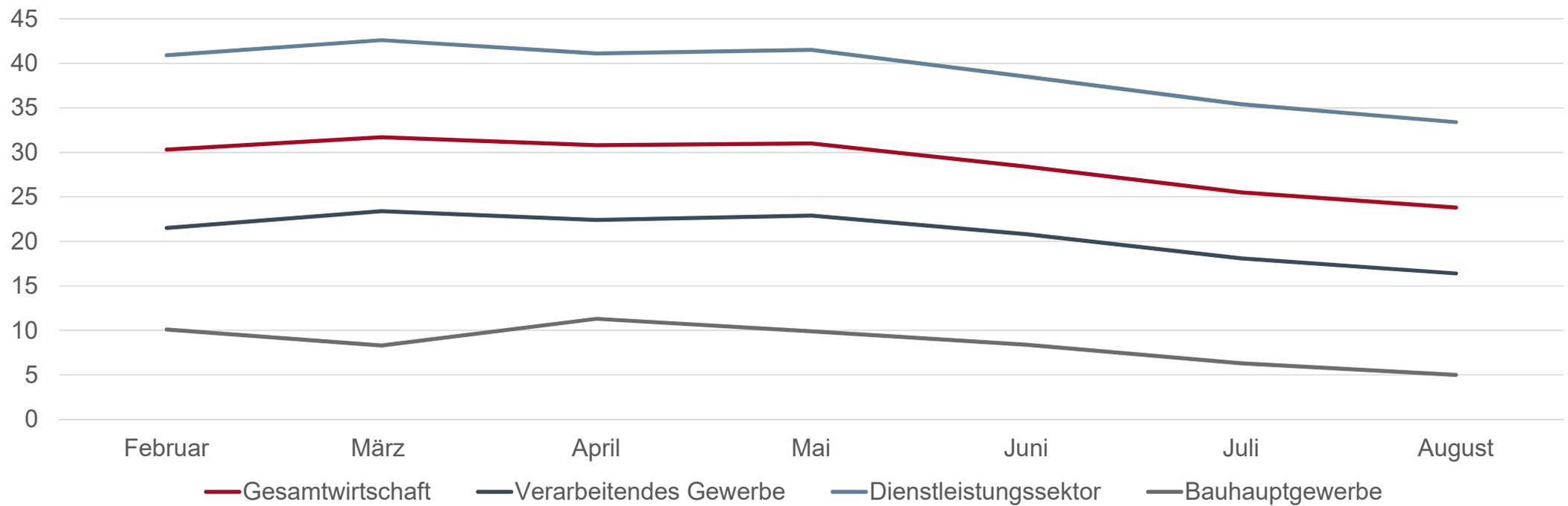
ANTEIL DER BÜROMÄRKTE MIT STEIGENDEN/FALLENDEN MIETEN (36 MÄRKTE), BIP (EU, % P. A.),



Quellen: PMA Q2 2021 und Oxford Economics September 2021. 34 europäische Büromärkte.

HOMEOFFICE – ENDE DER BÜROIMMOBILIE? BACK TO NORMAL?

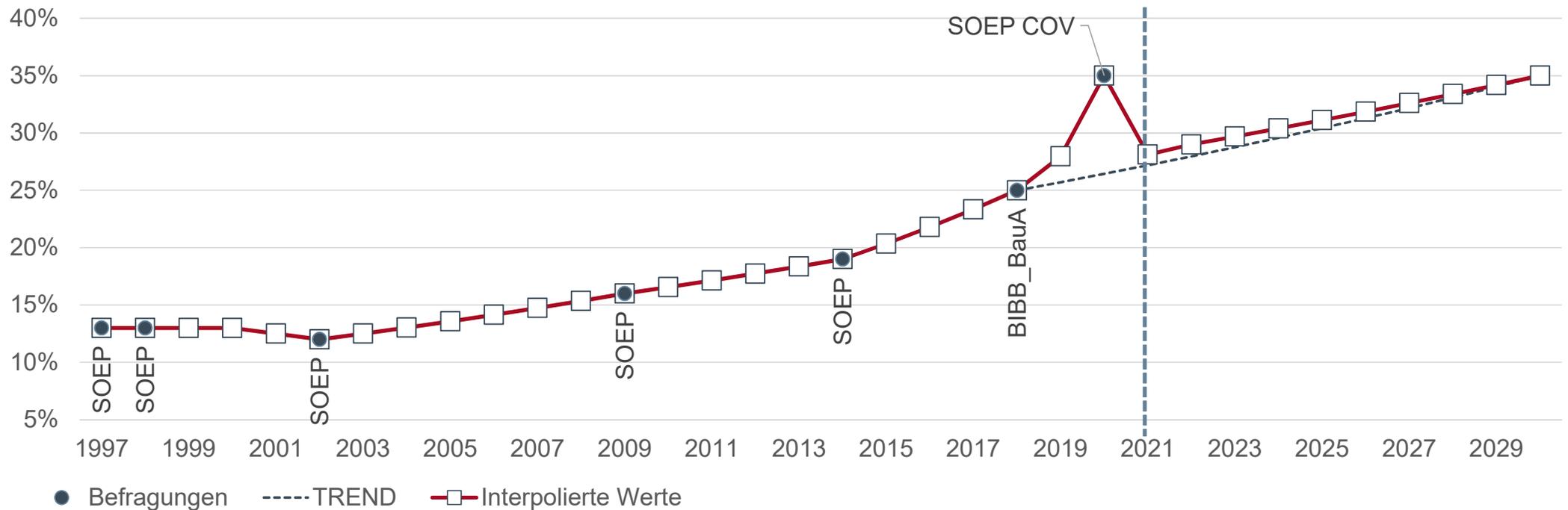
ANTEIL DER BESCHÄFTIGTEN IM HOMEOFFICE IN %, DEUTSCHLAND



Quelle: ifo Konjunkturumfrage, August 2021

HOMEOFFICE – ENDE DER BÜROIMMOBILIE? BACK TO NORMAL?

ANTEIL DER BESCHÄFTIGTEN IM HOMEOFFICE, BEFRAGUNGEN UND EINSCHÄTZUNG KGAL

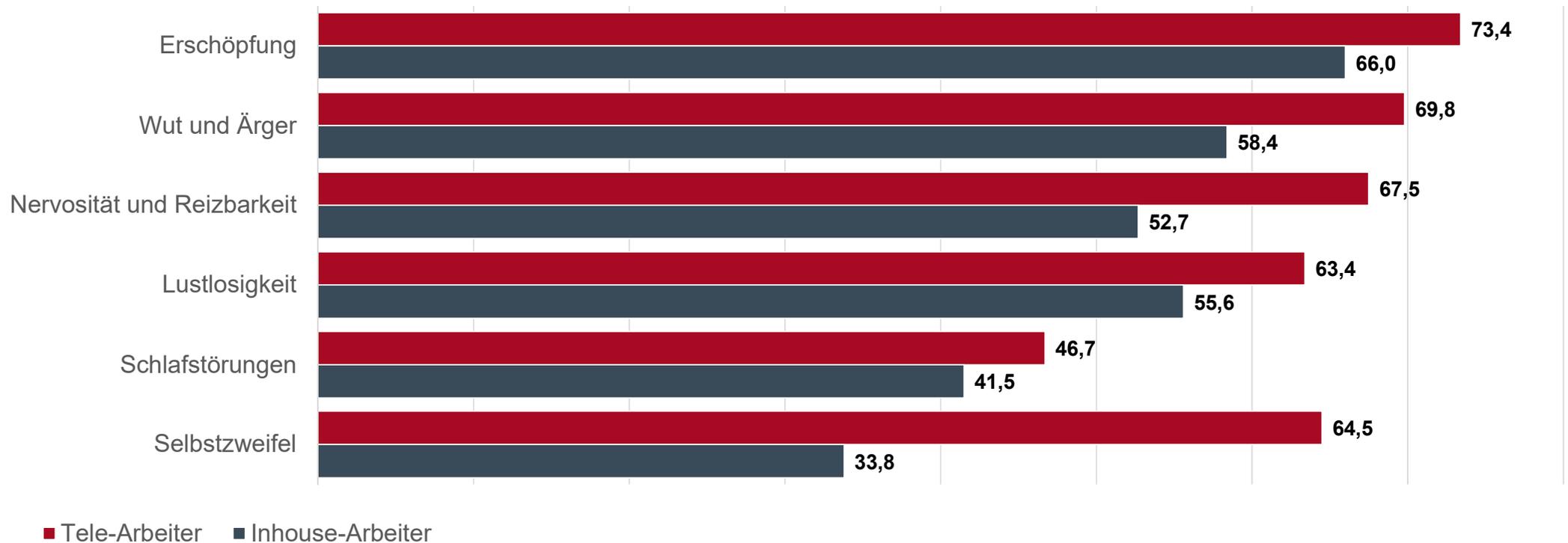


Quelle: KGAL Research, Sozio-oekonomisches Panel (SOEP) und Bundesinstitut für Berufsbildung (BIPP), 2021

HOMEOFFICE – ENDE DER BÜROIMMOBILIE?

NEGATIVE SEITE DES HOMEOFFICE

BEEINTRÄCHTIGUNGEN/STÖRUNGEN: VERGLEICH TELE- UND INHOUSE-ARBEITER

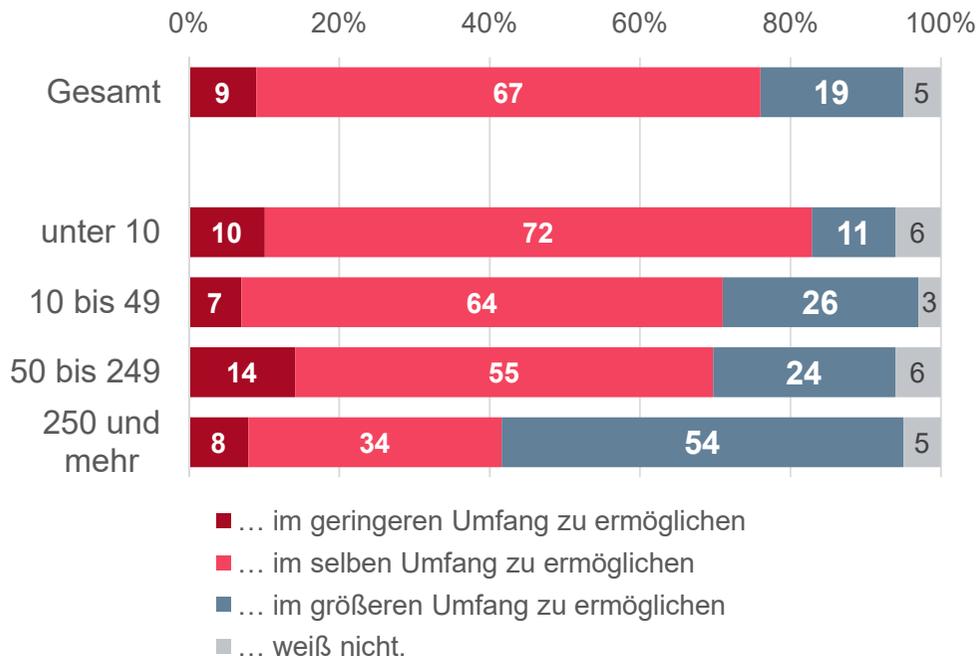


Quellen: AOK Fehlzeitenreport 2019

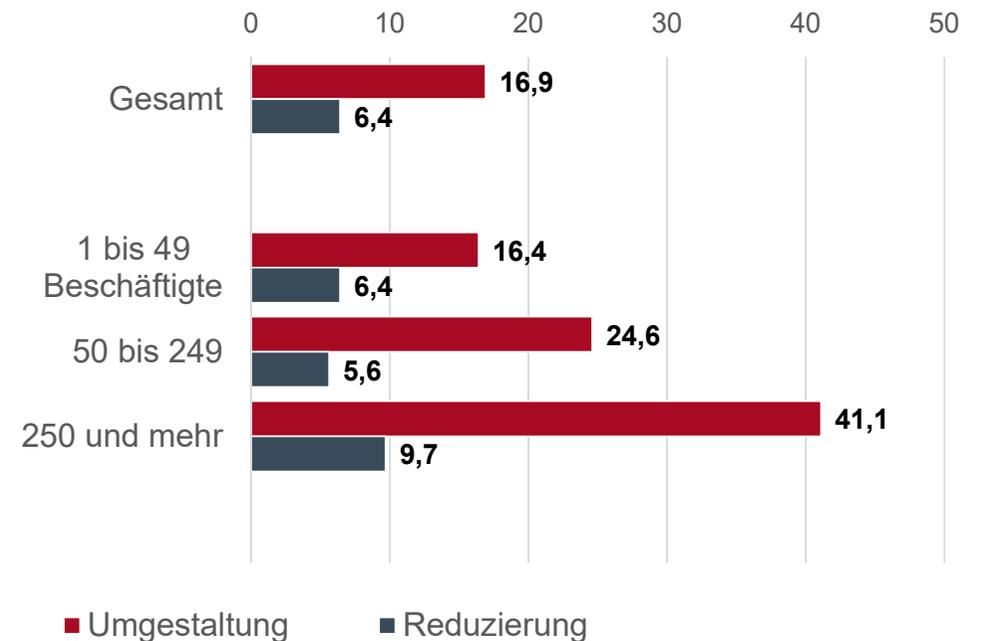
HOMEOFFICE – ENDE DER BÜROIMMOBILIE? MEHR HOMEOFFICE UND MEHR VERÄNDERUNGEN

ANPASSUNGSUMFANG UND -PLÄNE VON UNTERNEHMEN

MOBILES ARBEITEN IM VERGLEICH ZU
VOR DER KRISE



GEPLANTE ANPASSUNG DES BÜROBESTANDS
IN %

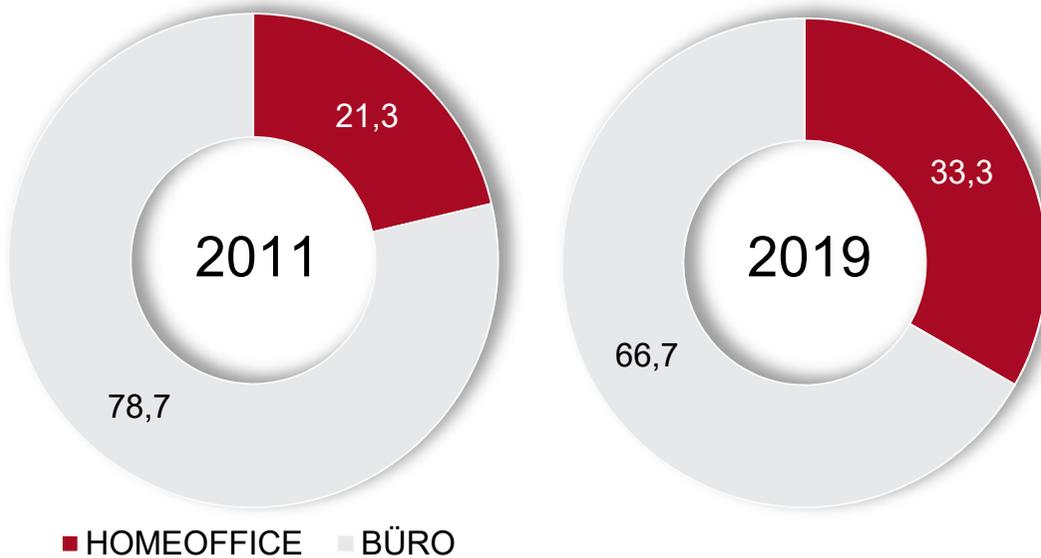


Quelle: baua: Bericht kompakt, Dezember 2020 und IW Personalpanel 2020

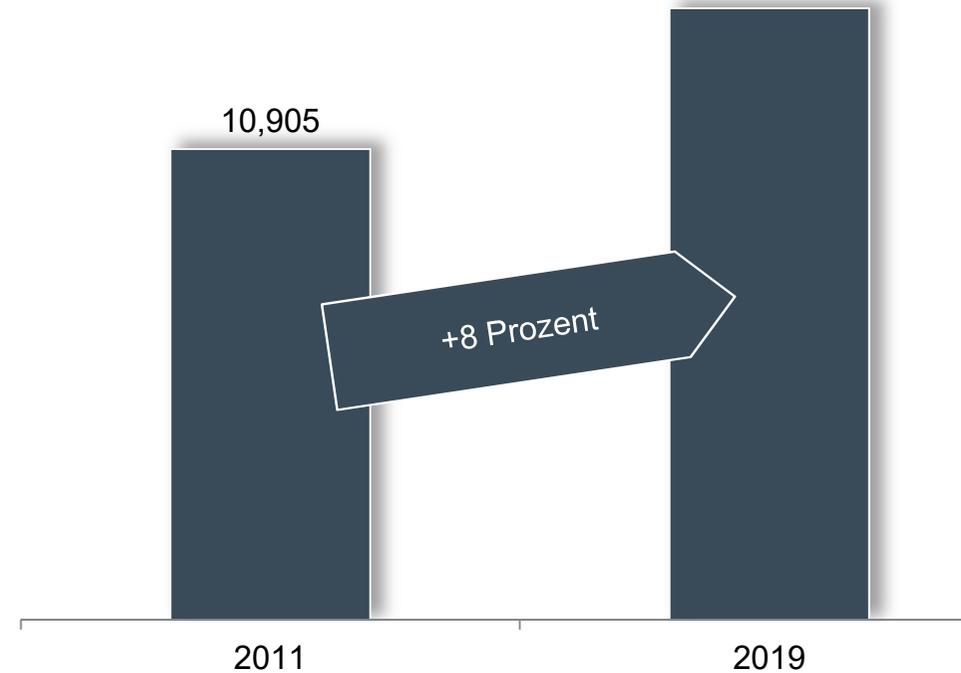
HOMEOFFICE – ENDE DER BÜROIMMOBILIE? DIE ZAHLEN SPRECHEN DAGEGEN

VERÄNDERUNG HOMEOFFICEQUOTE UND BESTAND, BEISPIEL SCHWEDEN 2011 ZU 2019

HOMEOFFICEQUOTE SCHWEDEN



BÜROFLÄCHENBESTAND STOCKHOLM
IN 000 M²



Quellen: Eurostat, August 2021 und PMA 2021. Homeofficequote: Anteil der Beschäftigten die unregelmäßig/ regelmäßig von Zuhause aus arbeiten

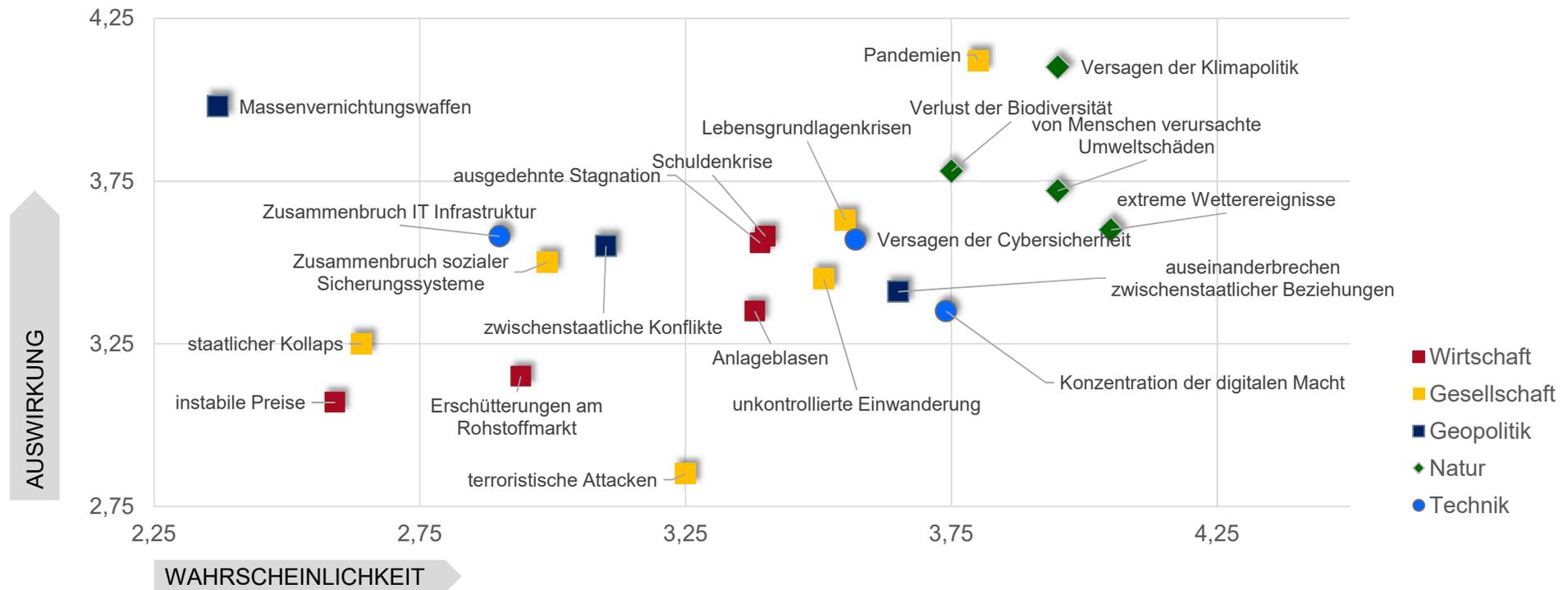
ANLAGESTRATEGIE - NACH CORONA

MUSS DIE RISIKOLANDKARTE UND DIE ALLOKATIONSSTRATEGIE NEU JUSTIERT WERDEN?

ANLAGESTRATEGIE: RISIKOMINDERUNG

HABEN SICH DIE HERAUSFORDERUNGEN DURCH COVID 19 VERÄNDERT?

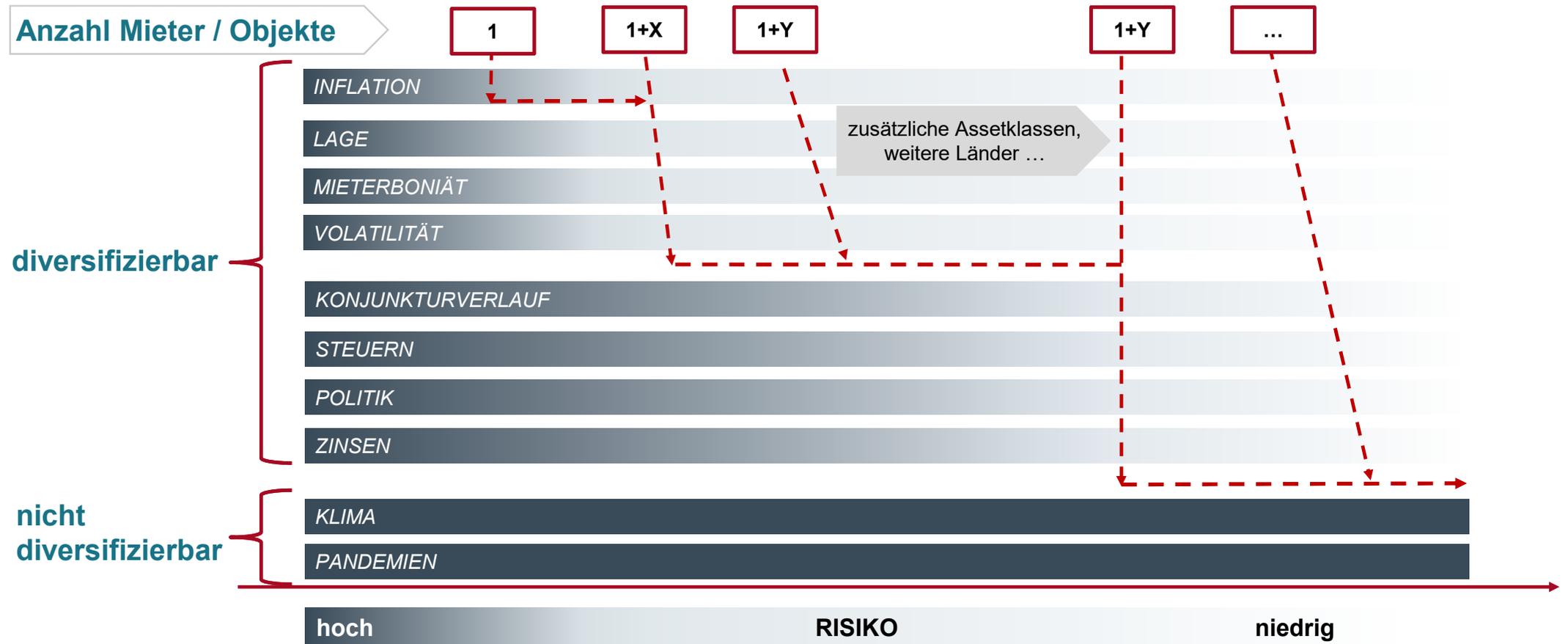
WELCHE KRISEN 2020 IN DER WAHRNEHMUNG DOMINIERTEN



Quelle: Weltwirtschaftsforum, 2021

LANGFRISTIGE ANLAGESTRATEGIE

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



LANGFRISTIGE ANLAGESTRATEGIE

IMMOBILIENPORTFOLIO IMMO SUBSTANZ

Metzingen



2 Nahversorgungsmärkte
im Speckgürtel von Stuttgart
Ankaufspreis: ca. 15 Mio. Euro
Langfristige Mietverträge von
durchschnittlich rund 8,5 Jahren

Wannweil



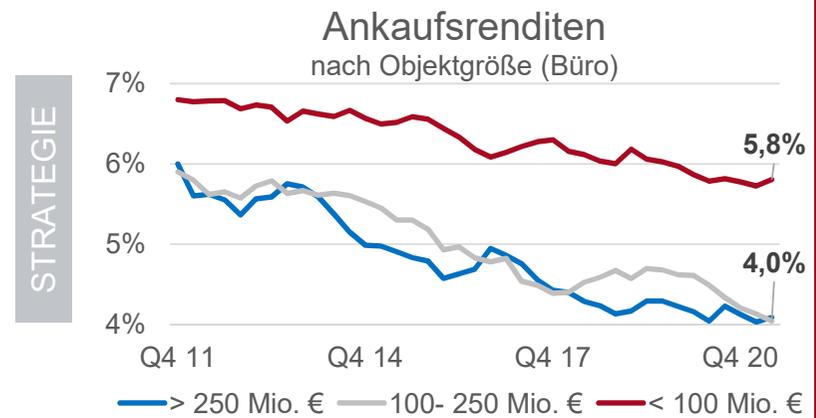
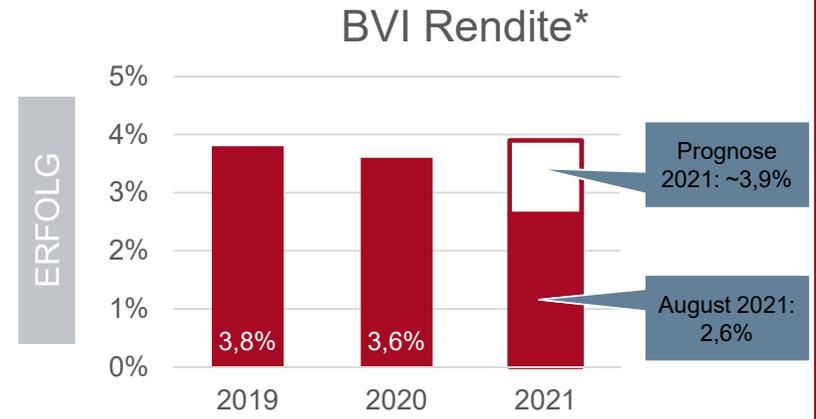
Bonitätsstarke Nahversorger als
Mieter

Etablierte Nahversorger

Wien



Zentrumsnah, 3. Bezirk
Ø rund 8 Jahre
8 Mieter
Hauptmietvertrag (69%)
kürzlich bis 2030 verlängert
Kaufpreis ca. 40,5 Mio. Euro



Daten bis Stichtag 31.08.2021. Die angegebene Wertentwicklung zeigt die Veränderung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Euro ermittelten Anteilswerts zwischen Beginn und dem Ende des jeweiligen Anlagezeitraums. Ausschüttungen werden dabei rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. Prognosen können nicht garantiert werden.

DIE KGAL

KGAL IST EIN ERFAHRENER IMMOBILIENINVESTOR UND MANAGER

TRACK RECORD



EUR 21,5 Mrd.¹

Kumulatives
Investitionsvolumen



8,2%¹

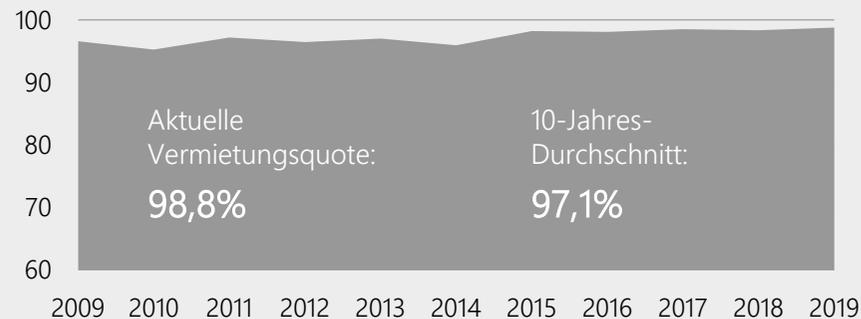
Durchschnittliche Gesamt-
Netto-IRR³ p.a. seit 2000



4,4%¹

Durchschnittliche Gesamt-
Nettoausschüttung p.a. seit 2000

**Vermietungs-
quote²**



Hauptmerkmale



Einer der führenden unabhängigen
Investment- und Assetmanager in Europa

Über 50 Jahre Erfahrung mit
Immobilieninvestitionen

Fokus auf drei Nutzungsarten:
Büro, Handel und Wohnen

Verantwortungsbewusstes Investieren

Aktuell rund 100 Immobilien im Management

¹ Stand 31. Dezember 2020 Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Indikator für zukünftige Renditen.

² Vermietungsstand über alle von der KGAL verwalteten Immobilienanlagen.

³ IRR = Internal Rate of Return

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.
- Der Autor hofft, dass dieses Jahr Bayern München nicht Meister wird.

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: Oktober 2021

IF YOU BELIEVE THIS, IT'S YOUR PROBLEM!

