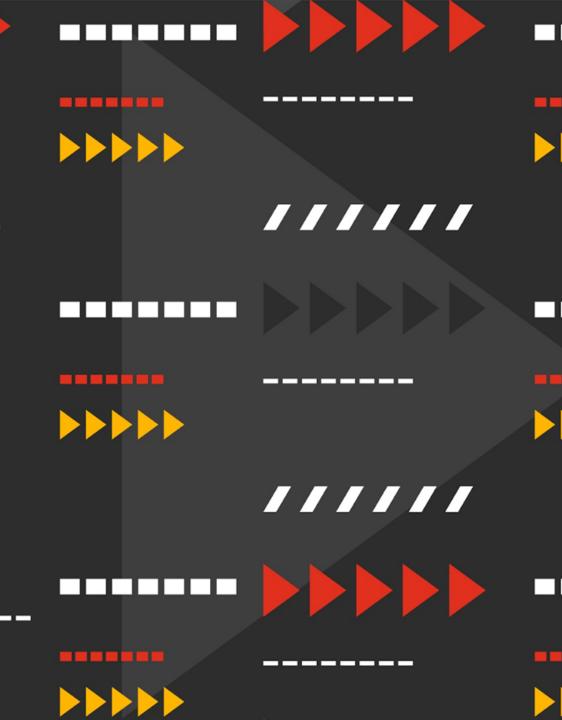
# Investmentforum - RE Breakout-Session

29. September 2022





## Ihre Gastgeber der heutigen Breakoutsession stellen sich vor



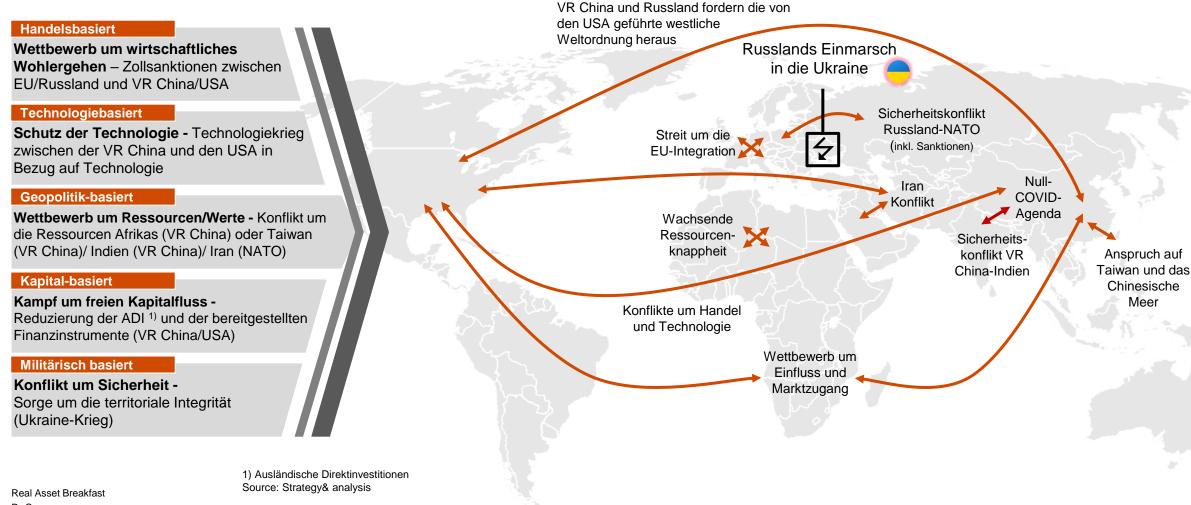
Rita Marie Roland, Partner, PwC
RE Transaction Services
rita.m.roland@pwc.com



Sebastian Kreutel, Director, PwC
Head of Real Asset Financial Services
Consulting
sebastian.kreutel@pwc.com

## Fünf verschiedenartige Auseinandersetzungen beeinflussen uns aktuell auf global Ebene

Die Haupttreiber der externen Konflikte und die größten Dynamiken

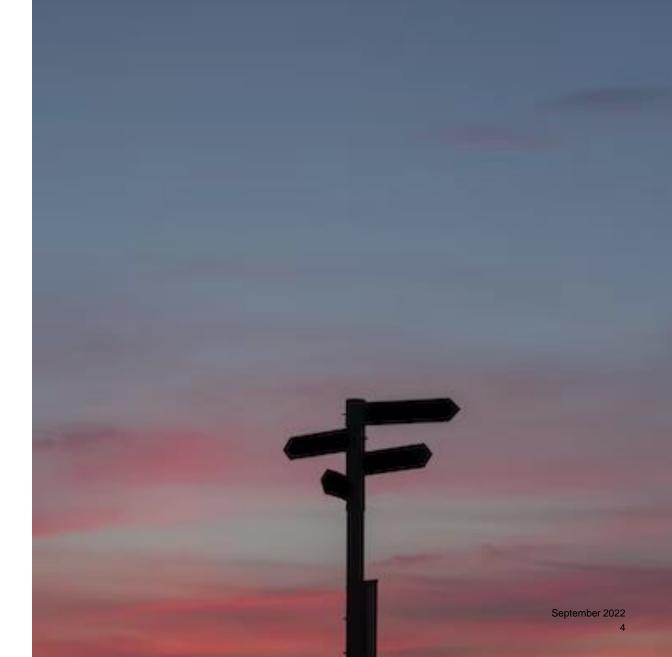


PwC

## Die Kombination aller Schocks führt zu Unsicherheit und Zurückhalten von Investitionen

#### Krisen bieten aber auch immer Chancen!

- Westliche Welt steht vor einer noch nie dagewesenen
   Kombination wirtschaftlicher Schocks mit unabsehbaren
   Folgen erste zeigen sich bereits:
  - Hohe Inflation
  - Hoher Leitzins
  - Hohe Energiepreise & Energierationierung
  - Politische Polarisierung in den USA
  - Solidarität in der EU zunehmend unter Druck
- Das Pendel schwingt aktuell Richtung De-Globalisierung aus
- Aber es gibt Potenzial für eine neue transatlantische
   Zusammenarbeit Krisenzeiten sind auch immer Zeiten der Erneuerung
- Neue Investments in erneuerbare Energien erkennbar
- Ein selbstbewussteres und widerstandsfähigeres Europa



## Aufsteigende Trends im Bereich Real Estate in Europa 2023

### Vorläufige Kernbotschaften der neuesten Studie

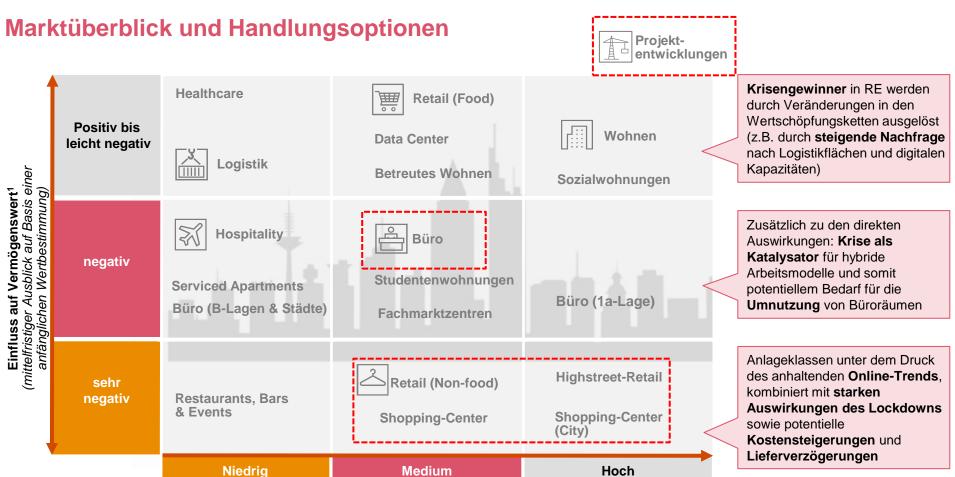
- Inflation (91 %) und Zinsentwicklung (89 %) sind die größten Sorgen im Jahr 2023, wobei die Hälfte der Befragten sich im nächsten Jahr sehr besorgt zeigt. Auch das europäische Wirtschaftswachstum bereitet den Befragten Sorgen.
- Die **Hälfte** der Teilnehmer ist der Meinung, dass **ESG-Kriterien** die **Bewertungen** in den nächsten 12 18 Monaten **wesentlich beeinflussen** werden.
- Über 60 % gehen davon aus, dass sich die Aussicht ihres Unternehmens, vorrangige Kredite für die Entwicklungsfinanzierung zu erhalten, im nächsten Jahr verschlechtern wird. Die Erwartung für vorrangige Kredite im Bereich Core-Immobilien ist nur mäßig, etwa 50 % glauben, dass die Situation gleich bleibt.
- Etwa die **Hälfte der Teilnehmer** erwartet, dass der **Kapitalzufluss aus Nord- und Südamerika** in den nächsten 5 Jahren zunehmen wird, gefolgt von **APAC** (42%) und dem **Nahen Osten** und **Afrika** (40%).
- ESG-Themen sind in diesem Jahr wichtig und werden auch in den nächsten fünf Jahren wichtig bleiben. Energieeffizienz und die Reduzierung der betrieblichen und verkörperten Kohlenstoffemissionen sind die wichtigsten Umweltaspekte, gefolgt von Klimaanpassung (65 %) und Biodiversität (55 %).
- Die allgemeine ESG-Agenda (30 %) und der Klimawandel (17 %) werden den Prognosen zufolge die wichtigsten Faktoren sein, die den Wandel im Immobiliensektor in den nächsten 20 Jahren vorantreiben werden.
- Nachhaltiges Wirtschaften (90 %), soziale Auswirkungen (87 %) und Proptech (83 %) sind die wichtigsten Faktoren für eine erfolgreiche organisatorische Umgestaltung des Immobiliensektors in den nächsten 20 Jahren







## Viele Nutzungsarten sind von COVID-19 sowie anschließenden Veränderungen in den Wertschöpfungsketten betroffen



+7,6% Inflationsrate in

**Deutschland im Juni** 2022

+14,3%

Anstieg der Baupreise in Deutschland in Q1/22 ggü. Q4/21



+1,3%

Anstieg der 10jährigen Staatsanleihen und Verteuerung von Finanzierungen

Erwartete Belastbarkeit / Flexibilität

(differenziert die Auswirkungen aufgrund von Stimmungen / Umnutzungsmöglichkeiten)

Quelle: PwC Real Estate Analyse

Oberkategorie

PwC



## Fokus Projektentwicklungen

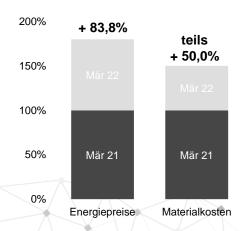


## Projektentwicklungen unter Druck

Die Lage für Projektentwickler hat sich im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie sowie dem Russland-Ukraine-Konflikt deutlich verschärft.

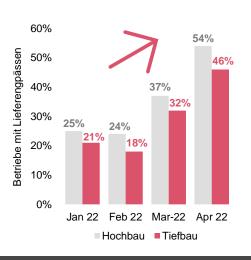
#### Steigende Baukosten

Baubezogenen Mehrkosten durch gestiegene Energie- und Materialkosten sowie zeitliche Verzögerungen



#### Lieferengpässe und Verzögerungen

Verknappung von Bau-materialien aufgrund von gestörten Lieferketten



#### Vermarktungsrisiken

Sinkende Kaufpreise durch die angepasste Geldpolitik der EZB können zur finanziellen Schieflage bei initiierten Entwicklungen führen

Leitzinserhöhungen im Juli 22 (+50 bp) und im September 22 (+75 bp)



## Mangelnde Professionalität bei Projektentwicklern

Die gegenwärtige Marktdynamik stellt insbesondere mittelständische und unerfahrene Marktteilnehmer vor materielle Herausforderungen

#### Projektentwicklung



37,3%
Januar 21 - Januar 22

## **Anstieg von Insolvenzen** im Baugewerbe

Gestiegene Insolvenzen als Anzeichen für eine sich verändernde Marktlage 108,0%

Dezember 21 - April 22 Laufzeit 10 Jahre

#### Zinssteigerungen

Höhere Finanzierungskosten sorgen für Zurückhaltung im Käufermarkt und führen zu finanziellen Risiken in der Projektplanung/-realisierung





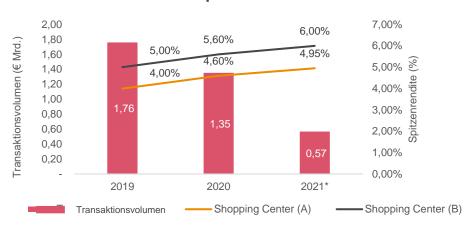
Fokus Einzelhandel & Shopping Center



### Große Unsicherheit am Retail- und Shoppingcentermarkt deutlich erkennbar

Pandemie, veränderte Kundenpräferenzen und Digitalisierung stellen den Einzelhandel auf eine Zerreißprobe.

#### Transaktionsvolumen & Spitzenrenditen Einkaufszentren



- Die Leerstandsquoten in den Innenstädten sind z.T. deutlich gestiegen. Besonders betroffen sind Flächen ab 1.000 gm.
- Warenhausimmobilien sind nicht mehr zeitgemäß sinnvolle Nachnutzungen erfordern hohen Investitionsaufwand. Hierbei sind insbesondere Mixed-Used Konzepte am erfolgreichsten.
- Trend für Shopping Center in Richtung gemischt genutzter Flächen und Digitalisierung

Die Branche ist in einer absoluten Umbruchphase, fast in einer Revolution.

#### **Thomas Rasch**

ehemaliger Hauptgeschäftsführer, Modeverband GermanFashion

Der Online-Handel ist die größte Herausforderung für den Handel seit Einführung der Selbstbedienung.

#### Stefan Genth

Hauptgeschäftsführer des Handelsverbands (HDE)

80% der Offline-Händler werden nicht überleben.

#### Oliver Samwer

Gründer, Rocket Internet



#### **Negative Signale am Shoppingcentermarkt**



#### **Covid-19 Pandemie**

Vom Einbruch der Einzelhandelsumsätze sind insbesondere die Gastronomie und der Non-Food-Sektor betroffen. Die Einkaufszentralität der Großstädte in innerstädtischen Lagen nimmt durch rückläufigen Städtetourismus ab.



#### **Zunehmender E-Commerce**

Das "Einkaufserlebnis Vor-Ort" verliert zunehmend durch den Online-Handel an Bedeutung. Einkaufszentren, Warenhäuser sowie Geschäftshäuser in innerstädtischen Nebenlagen sind von diesem Wandel besonders betroffen.

- Einzelhandelsimmobilien verlieren mehr als andere Assetklassen. Relevante Risiken bestehen vor allem für Einkaufszentren und Warenhäuser im Allgemeinen und für Geschäftshäuser in Nebenlagen in allen Stadtgrößen.
- Mieten und Marktwerte sinken in Innenstadtlagen stärker als in der Periphere
- Bisher bestanden haupsächlich Cashflow-Engpässe, die nun durch langfristige Abwertungen die Lage verschärfen



## Fokus Büro





## Der Büromarkt unterliegt einem strukturellen Wandel

Vor allem ältere und nicht energieeffiziente Bürogebäude stehen nun unter Druck.



Die Nachfrage nach langfristig (voll-) vermieteten Prime Bürogebäude in 1-A Lagen ist nach wie vor sehr hoch.



Hohe Qualitätsstandards und Fokus auf ESG Kriterien, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind ein "must-have".

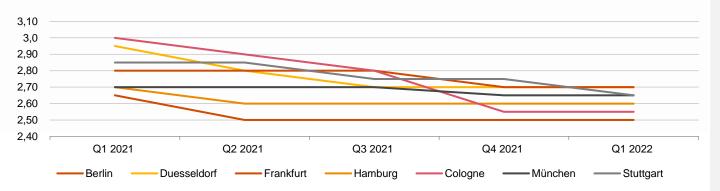


Nur technisch top-ausgestattete Flächen sind marktfähig (→ PropTechs).



Druck auf B- / C- Lagen und ältere (nicht energieeffiziente und somit nicht-ESG konforme) Gebäude wird extrem zunehmen!

#### Office Spitzenrenditen (in %)



Unsere Studien haben gezeigt, dass Unternehmen ihre Büroflächen deutlich reduzieren (wollen)

78%
der Arbeitgeber
planen Ihre
Büroflächen an den
neuen Bedürfnissen
anzupassen oder
haben bereits
Maßnahmen
ergriffen.



Unternehmen planen ihre Büroflächen um

20%

in den nächsten Jahren zu reduzieren...

November 2021

...damit sind Kostenersparnisse von Gebäudebezogenen Kosten bis zu

12%

innerhalt der nächsten zehn Jahre möglich.



## Risikofrüherkennung auf Portfolioebene

### Früherkennung und Monitoring kann Risiken im Immobilienkreditportfolio reduzieren

#### Kredite in Schieflage

Risikofrüherkennung auf Portfolio-Ebene

#### Gründe für Handlungsbedarf

#### Handlungsmöglichkeiten

der Optionen: Vorteile der eingesetzten Tools

- Bei Bestandsimmobilien: Mietausfälle und Leerstand führen zu Cashflow-Covenant-Brüchen und langfristig zu Wertminderung der Immobilie
- Bei Projektentwicklungen: Verzögerungen im Bauablauf und Schwierigkeiten in der Vermarktung
- Keine Refinanzierung auf Basis des hohen LTV Levels und ohne weiteren EK-Einsatz möglich
- Kreditnehmer befindet sich in einer (drohenden) Liquiditätskrise
- Ggf. vorhandener Investitionsstau
- Mangelnde Kooperation & mangelnde Expertise des Kreditnehmers
- Risikovorsorgebedarf /EWB für die Bank

- Aussetzung Covenants und ggf. Verlängerung der Laufzeit
- Zusätzliche Finanzierung (bei akutem Capex-Bedarf für Umsetzung Flächenmaßnahmen/ Sanierung)
- Zusätzliche Eigenkapitalzusage des Sponsors oder (Mezzanine-) Finanzierung durch Dritte / Suchen eines JV-Partners
- Verkauf des Objektes oder Darlehens sofort (Fire-Sale) oder nach gezielten Asset Management Maßnahmen wie Vermietung etc.)
- Restrukturierung des Kreditnehmers über eine Stabilisierung und/oder Repositionierung
- Übernahme des Objektes auf die eigenen Bücher



Zur Beurteilung

siehe Folgeseite

Frühzeitiges Aufdecken von Risikotreibern



Zeitgewinn für Handlungsbedarf und Vergleich von Optionen



Separates Screening einzelner Assetklassen oder Regionen



Gute Vorbereitung für regulatorische Prüfungen (z.B. On-Site-Inspection der EZB) oder Jahresabschluss



**Strukturelle Analyse der Darlehen & Reduktion von Risikovorsorgebedarf** 

11

PwC



## Beispiel: Shopping Center Restrukturierung

#### **Arbeitsumfang und Vorgehensweise (Beauftragung durch Kreditnehmer)**

#### Ausgangslage

- Das Center wird nicht mehr angenommen und es besteht langfristig hoher Leerstand
- Der Kreditnehmer hat um Verlängerung des Kredits und/oder zusätzlicher Finanzierung von Umnutzungsmaßnahmen gebeten
- Die Bank benötigt die Meinung eines unabhängigen Dritten (PwC), der beide Optionen gegenüberstellt und aus ganzheitlicher Sicht "durchrechnet"

Bestandsaufnahme /
Status Quo

- Sichtung relevanter Unterlagen sowie ggf. Objektbesichtigung
- Kommentierung und Beurteilung des derzeitigen Konzepts und Mietermix
- · Analyse der Mieterliste und Aufzeigen kurz-/mittel- und langfristiger Risiken sowie Erstellen einer SWOT-Analyse
- · Erstellen eines Businessplans, für die Option 1, dass man im Status-Quo (=Stabilisierung des SC) verbleibt

Geplante Maßnahmen & Businessplan



- Review und Kommentierung des geplanten Konzepts / Businessplan (Renovierung und Umnutzung = Option
   2) sowie der geplanten Maßnahmen aus (immobilien-) wirtschaftlicher Sicht technische Plausibilisierung von Capex-Maßnahmen kann optional ebenfalls durch PwC durchgeführt werden
- Beurteilung der Umsetzbarkeit innerhalb der geplanten Zeitspanne
- Kommentierung und Quantifizierung möglicher Umsetzungsrisiken
- Kommentierung der Marktkonformität bestehender Dienstleisterverträge (z.B. Centermanagement-Verträge)

**Kredit** 



Auswirkung der Umsetzung des Businessplan auf den Kredit und Berechnung von Sensitivitäten in Bezug auf Kreditkennzahlen

Optional:
Handlungsoptionen /
Exit

- Aufzeigen und Beurteilen von verschiedenen Handlungs- oder Exit-Optionen aus Kreditgeber Sicht: z.B. Verkauf, Refinanzierung, mögliche JVs etc.
- Einschätzung erzielbarer Verkaufserlöse
- Finale Risikobewertung der verschiedenen Optionen
- Bei Bedarf: Bewertung der vorliegenden Optionen und Aussprechen einer empfohlenen Handlungsoption

#### Dritten

- ✓ Vergleich und
   Bewertun
   g von zwei oder mehreren
   Optionen möglich
- ✓ "Frischer Blick"
- ✓ Identifikati on möglicher zusätzlich er Risiken

12

## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

pwc.de

© 2022 PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Alle Rechte vorbehalten. "PwC" bezeichnet in diesem Dokument die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die eine Mitgliedsgesellschaft der PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL) ist. Jede der Mitgliedsgesellschaften der PwCIL ist eine rechtlich selbstständige Gesellschaft.