

PRESSEMITTEILUNG

Büroprojektentwicklung: Trading-Developer im Exitstress

- **Remote-Arbeit und Bankenbeben sorgen für Verunsicherung**
- **Nachfrage nach Bridge-Finanzierungen spürbar gestiegen**
- **Rückläufiges Flächenangebot absehbar**

Berlin, 30. März 2023 – Gestiegene Zinsen und der starke Rückgang des Investoreninteresses sowie die anhaltende Verunsicherung beim Trend zu Remote Work führen dazu, dass künftig weniger Büros gebaut werden und die Entwicklerbranche insgesamt in einer wirtschaftlich schwierigen Situation ist. Das bestätigten Reinhold Knodel, Vorstandsvorsitzender der Pandion AG; Roland Köppe, Prokurist und Leiter Akquisition & Projektentwicklung Berlin bei Becken Development GmbH, und Fabio Carrozza, Geschäftsführer BF.real estate finance GmbH, bei einer von RUECKERCONSULT organisierten Pressekonferenz in Berlin. Aktuelle Zahlen zur Marktentwicklung präsentierte Alexander Fieback, Niederlassungsleiter Berlin bei der bulwiengesa AG.

Demnach wird der 2021 einsetzende Trend zu rückläufigen Büroprojektvolumina in den deutschen A-Städten auch in diesem Jahr anhalten. Vor allem klassische Trading-Developer würden weniger bauen. Bei ihnen erschweren anhaltende Probleme auf der Exitseite die Kalkulation. Investoren, die für den eigenen Bestand entwickeln, würden dagegen nahezu konstant weiter realisieren. Besonders Akteure mit besserer Eigenkapitalausstattung seien weiter handlungsfähig. Da die Planungstätigkeit nach einer Spitze im Jahr 2020 zurückgehe, werde perspektivisch die Flächen in Bau- und Fertigstellung spürbar abnehmen. Weil sich an der aktuellen Konstellation auf absehbare Zeit nichts ändere, gehe er von tendenziell fallenden Grundstückspreisen aus, sagte Fieback.

Reinhold Knodel, Vorstandsvorsitzender der Pandion AG, fasste die Entwicklerperspektive wie folgt zusammen: "Die Branche steht momentan unter großem Druck. Sowohl finanzierungsseitig als auch nachfrageseitig hat sich das Marktumfeld binnen kürzester Zeit radikal verändert. Die Kaufpreise sind um etwa sechs Jahresnettokaltmieten zurückgegangen. Dem gegenüber

stehen zwar auch perspektivische Mietsteigerungen durch die Indexierung der Verträge. Doch es wird dauern, bis die Differenz ausgeglichen ist und man bei einem rechnerisch gleichen Kaufpreis ankommen wird. Derweil liegen die Transaktionsmärkte am Boden. Wir gehen davon aus, dass dieser Zustand bis zum kommenden Jahr anhalten wird. Denn die Zinsen werden weiter steigen und die Investoren werden eher risikoarme Anleihen kaufen, als den ohnehin schon hohen Immobilienanteil in ihren Portfolios noch weiter zu erhöhen.“

Dieser Einschätzung stimmte Roland Köppe, Prokurist und Leiter Akquisition & Projektentwicklung Berlin der Becken Development GmbH, zu und ergänzte: "Die Zahlungsbereitschaft bei Investoren ist dem Zinsumfeld geschuldet stark rückläufig." Für einen Trader-Developer wie Becken sei ein Verkauf seiner Projektentwicklungen zwar zielführend, aber nicht um jeden Preis. Becken verfüge über eine komfortable Eigenkapitalausstattung und eine gut gefüllte Entwicklungspipeline und kann den Herausforderungen in der Projektfinanzierung damit gut entgegen. "Wer nicht gezwungen ist unter den Herstellungskosten zu veräußern, kann Projekte über eine Bestandsfinanzierung vorerst im Bestand halten." Köppe fügte hinzu: "Neuakquisitionen tätigen wir nur dann, wenn sich die Projekte auch unter den aktuellen Prämissen wirtschaftlich darstellen lassen. Marktplayer mit weniger Eigenkapital werden hierbei deutlich zurückfahren müssen."

Quasi spiegelbildlich ist die Einschätzung aus der Perspektive des Finanzierers: „Die Stimmung unter den Immobilienfinanzierern ist derzeit negativ“, sagte Fabio Carrozza, Geschäftsführer der BF.real estate finance. "Allerdings beobachten wir, dass die Marktteilnehmer eine gewisse Entspannung der Zinssituation in Richtung Jahresende erwarten. Daher versuchen Projektentwickler, mit Bridge-Finanzierungen Zeit zu kaufen und die Objekte erst einmal vom Markt zu nehmen, bis sich die Konditionen verbessert haben. Angesichts dieser Erwartungen sind Bridge-Finanzierungen durchaus sinnvoll."

Die Finanzierungsparameter des jüngsten BF.Quartalsbarometers für das erste Quartal 2023 spiegeln die derzeitigen Veränderungen im Markt wider: „Die Margen sind in den vergangenen beiden Jahren deutlich gestiegen. Lagen sie im Q1 2021 noch knapp unter 240 Basispunkten, sind es aktuell rund 340 Basispunkte. Der steile Anstieg zeigt das gestiegene Risikobewusstsein der Banken. Die Banken lassen sich das höhere Risiko vergüten. Im Gegenzug sanken die durchschnittlichen Loan-to-Costs (LTCs) von rund 73 Prozent auf ca. 69 Prozent. Auch hier sind die Finanzierer zurückhaltender als noch vor ein bis zwei Jahren."

Trotz der insgesamt trüben Aussichten vor allem bei der Zinsentwicklung waren die Teilnehmer der Presseveranstaltung um Optimismus bemüht. „Projektentwicklung erweist sich einmal

mehr als ein volatiles Geschäft“, resümierte Reinhold Knodel. “Momentan werden kaum neue Vorhaben angeschoben, sondern lediglich zu Ende gebaut. Spekulativer Neubau findet praktisch nicht mehr statt. Mittelfristig führt all dies zu einem Angebotsengpass bei modernen Büroflächen in den City-Lagen. Dabei signalisieren steigende Spitzenmieten und kaum rückläufige Vermietungsumsätze einen weiterhin hohen Bedarf an hochwertigen Flächen. Zentralität und Qualität des Arbeitsplatzes bleiben wichtige Kriterien im Kampf um Fachkräfte und deshalb können sich viele Unternehmen Sparsamkeit nicht leisten.“ Roland Köppe sagte: “Herausragende Projekte erfreuen sich stets einer stabilen Nachfrage. Denn die Flächenattraktivität für Mitarbeiter steht mieterseitig nach wie vor an erster Stelle.“ Das bestätigte auch Alexander Fieback: “Gute Lagen und gute Qualität bleiben gefragt und steigende Mieten dort ermöglichen auch weiterhin ein auskömmliches Entwicklungsgeschäft, während periphere Lagen vermehrt im Feuer stehen, sofern der Mikrostandort nicht attraktive Besonderheiten etwa bei Gastronomie oder Erreichbarkeit aufweist.“ Der Trend zu mehr Qualität bringt zudem eine stärkere Revitalisierungstätigkeit mit sich. „Ohne das Thema ESG bei der Planung von Projektentwicklungen in den Fokus zu rücken, ist die Wettbewerbsfähigkeit gefährdet. Grundsätzlich ist dies im Neubau von zentraler Bedeutung. Nachhaltigkeit wird bei der Becken-Gruppe nicht als Nachweis einer Zertifizierung interpretiert, sondern als gesellschaftliche Verpflichtung für eine lebenswerte Zukunft“, sagte Roland Köppe und ergänzt weiter: „Neben dem klassischen Projektentwicklungsgeschäft sehen wir aber vor allem auch Chancen bei Bestandsoptimierungen beziehungsweise Revitalisierungen von in die Jahre gekommenen Immobilien. So kann graue Energie erhalten bleiben und ein nachhaltig optimiertes Gebäude dem Markt wieder zugeführt werden.“

Pressekontakt

RUECKERCONSULT GmbH
Dr. André Schlüter
Wallstraße 16
10179 Berlin

Tel.: +49 30 2844 987 67
Mail: schlueter@rueckerconsult.de

Über die PANDION AG

Die PANDION AG mit Sitz in Köln befasst sich seit 2002 mit der Entwicklung, Realisierung und dem Vertrieb hochwertiger Wohn- und Gewerbeprojekte. Das inhabergeführte Immobilienunternehmen entwickelt Grundstücke an seinem Hauptstandort sowie in Bonn, Düsseldorf, Mainz, München, Berlin und Stuttgart. Mit einem Verkaufsvolumen von insgesamt 6 Milliarden Euro, davon 3,6 Milliarden Euro im

Bereich Wohnen plant und baut PANDION deutschlandweit derzeit ca. 4.800 hochwertige Wohnungen sowie unter der Dachmarke PANDION OFFICEHOME 11 größere Gewerbeobjekte. Die PANDION AG beschäftigt insgesamt über 200 Mitarbeiter*innen an den Standorten Köln, München, Berlin und Stuttgart.

Über Becken

Das inhabergeführte Hamburger Immobilien- und Investmentunternehmen Becken ist seit 1978 in den führenden deutschen Metropolregionen tätig. Becken verbindet die Erfahrung aus 45 Jahren dynamischer Entwicklung mit der Solidität und finanziellen Kraft eines Familienunternehmens.

Die Becken Gruppe verfolgt mit ihren Geschäftsbereichen Development, Asset Management, sowie Vermietungs- und Investment-Management ein integriertes Geschäftsmodell und vereint erfolgreich Kompetenzen auf allen Stufen des Investmentprozesses. Darüber hinaus zählt mit der INDUSTRIA ein Spezialist für private und institutionelle Investments in Wohnimmobilien an wirtschaftsstarken Standorten zur Becken-Gruppe. Die INDUSTRIA bietet ein umfassendes Leistungspaket im Asset- und Property-Management und ergänzt die Geschäftsbereiche von Becken insbesondere im Bereich regulierte Kapitalmarktprodukte. Neben dem Firmensitz in Hamburg unterhält Becken Büros in Berlin, Frankfurt am Main und München.

Becken steht für ein wachstumsstarkes Familienunternehmen, geführt von einem Management, das flexibel agiert und nachhaltig denkt. Der unternehmerische Anspruch des Hauses ist es, die Herausforderungen in der Projektentwicklung, der Revitalisierung, dem Vertrieb, der investmentfähigen Strukturierung sowie dem Management von Immobilien zukunftsfähig zu bewältigen.

Über BF.direkt

Die BF.direkt AG ist ein unabhängiger Spezialist für die Finanzierung wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Immobilienprojekte. Als einer der führenden Finanzierungsberater entwickelt sie innovative Finanzierungsstrategien und findet dafür passende Finanzierungspartner. Zudem ist das Unternehmen Asset Manager für Real-Estate-Debt-Investments. Die BF.direkt-Gruppe kennt alle am Markt verfügbaren Finanzierungsbausteine – unabhängig davon, ob Fremd-, Eigen- oder Mezzaninekapital. Bei Bedarf investiert das Haus auch selbst in Projekte.

BF.direkt AG fungiert als Holding-Gesellschaft. Das operative Geschäft ist in die Tochtergesellschaften BF.real estate finance GmbH, BF.capital GmbH, CoRE Solutions GmbH, BF.services GmbH und BF.solutions GmbH gegliedert. Zu den Kunden der Gruppe zählen namhafte Bauträger, Projektentwickler, börsennotierte Immobiliengesellschaften, Immobilien-fonds sowie institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland. Die BF.direkt vermittelt regelmäßig ein Kreditvolumen von über 1 Mrd. Euro p.a. und begleitet damit ein jährliches Transaktionsvolumen von über 1,5 Mrd. Euro. Die AuM im Bereich Real Estate Debt belaufen sich auf 500 Mio. Euro.

Die gesamte Gruppe unterhält neben der Zentrale in Stuttgart Niederlassungen in Berlin, Frankfurt, München und Düsseldorf und beschäftigt insgesamt 50 Mitarbeiter.

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit fast 40 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, unter anderem durch Standort- und Marktanalysen, fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Aussagekräftige Einzeldaten, Zeitreihen, Prognosen und Transaktionsdaten liefert das Informationssystem RIWIS online. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.