

**CORPUS SIREO**  
REAL ESTATE



# Projektentwicklung nach Corona Immobilienmärkte reagieren unterschiedlich

Anett Barsch Real Estate Project Development  
Swiss Life Asset Managers Deutschland

# Ausgangslage

## *Immobilienmärkte trotzen COVID-19*

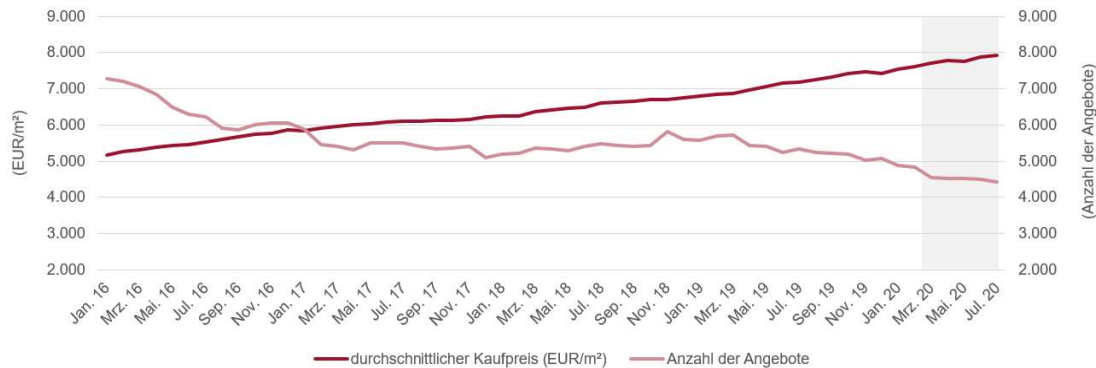
Rat der Immobilienweisen: Herbstgutachten 2020 des ZIA, September 2020

- Innenstädte in Gefahr
- Hotellerie: Erholung erst bis 2024
- Wohnimmobilienmarkt unbeeindruckt von Corona-Pandemie
- Logistikimmobilien: Bedeutung sicherer Supply Chain steigt
- Büromarkt auf Richtungssuche
- Verstärkte Nachfrage bei Pflegeimmobilien

Relevant für Projektentwicklung ist die langfristige Auswirkung der Krise

# Nachfrage Investment/Kauf

## Wohnen: Entwicklung von Kaufpreisen und Angebot in den Top 7

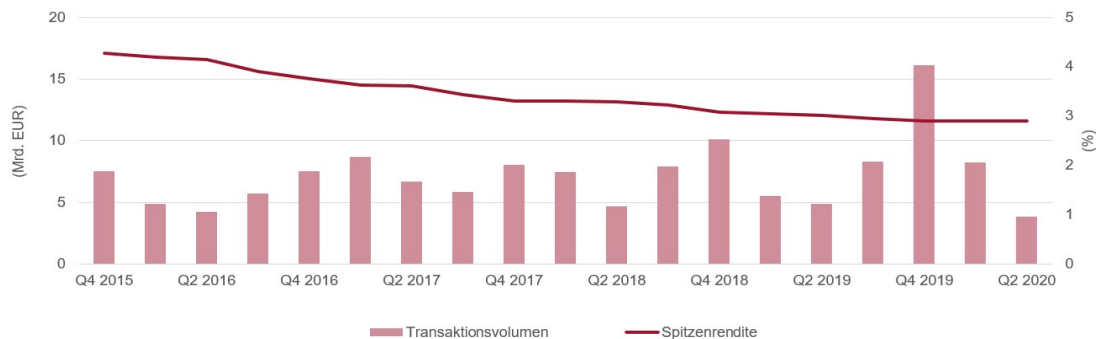


Quelle: empirica (arithmetisches Mittel für die angebotenen Wohnungen in den Top 7; Top7: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart)

### Wohnen

- Angebotsmangel bestimmt den Markt für Eigentumswohnungen- Treiber ist die mangelnde Alternativenanlage / Zinsentwicklung
- Anstieg der Kaufpreise wurde durch die COVID-19-Pandemie nicht gebremst.

## Büro: Transaktionsvolumen und Spitzenrenditen in den Top-7-Märkten



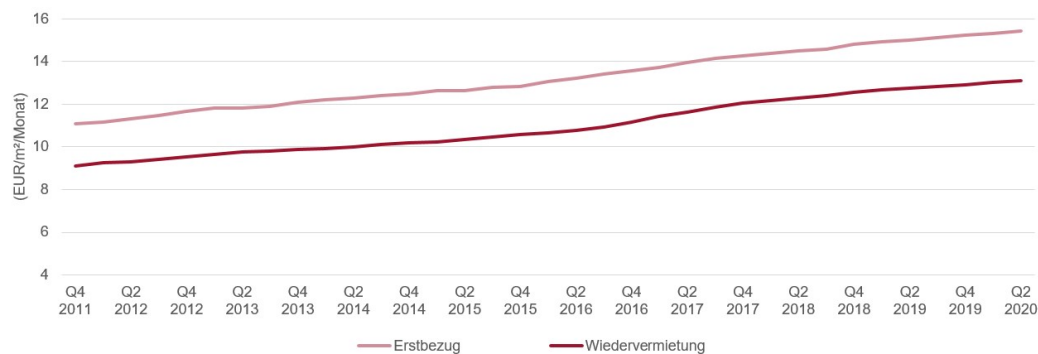
Quelle: RCA (Transaktionsvolumen), RIWIS (Rendite, ungewichteter Durchschnitt über die Top 7; Top7: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart)

### Büro

- Starke Nachfrage nach Core-Produkten führt zu anhaltend niedrigen, tendenziell sogar sinkenden Spitzenrenditen.
- Sehr starkem Jahresstart folgte zeitweiliges „Einfrieren“ des Investmentmarktes in den Monaten April-Mai.

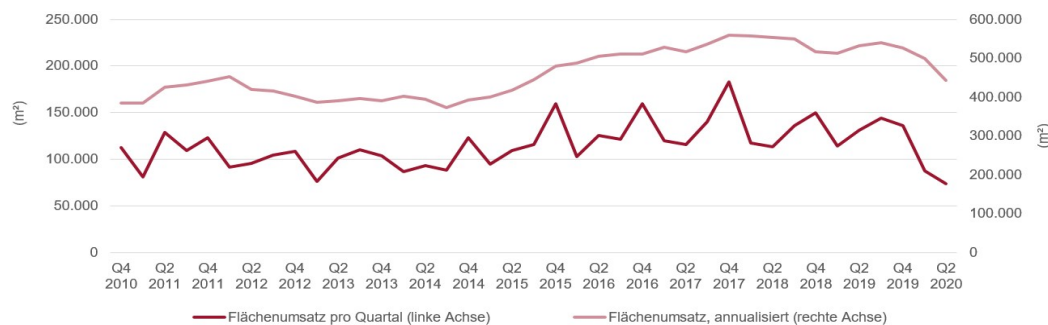
# Entwicklung Vermietung

## Wohnen: Mietentwicklung der Top 7



Quelle: RIWIS (ungewichteter Durchschnitt über die Top 7 in der jeweiligen Mietkategorie; Top7: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart)

## Büro: Vermietungsleistung / Flächenumsatz in Top 7



Quelle: RIWIS (ungewichteter Durchschnitt über die Top 7; Top7: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart)

## Wohnen

- Phase des Lockdowns schränkte die Vermietungstätigkeit ein, die Nachfrage nach neuem Wohnraum blieb jedoch hoch.
- Mietwachstum setzte sich in den ersten beiden Quartalen 2020 fort – das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage bleibt gerade in den Metropolregionen der Markttreiber.

## Büro

- Unsicherheit über Fortgang von Pandemie und Konjunktur schlägt sich seit Q1 2020 spürbar im Flächenumsatz nieder.
- Untervermietungen nehmen zu.



# Projektentwicklung: What's next?

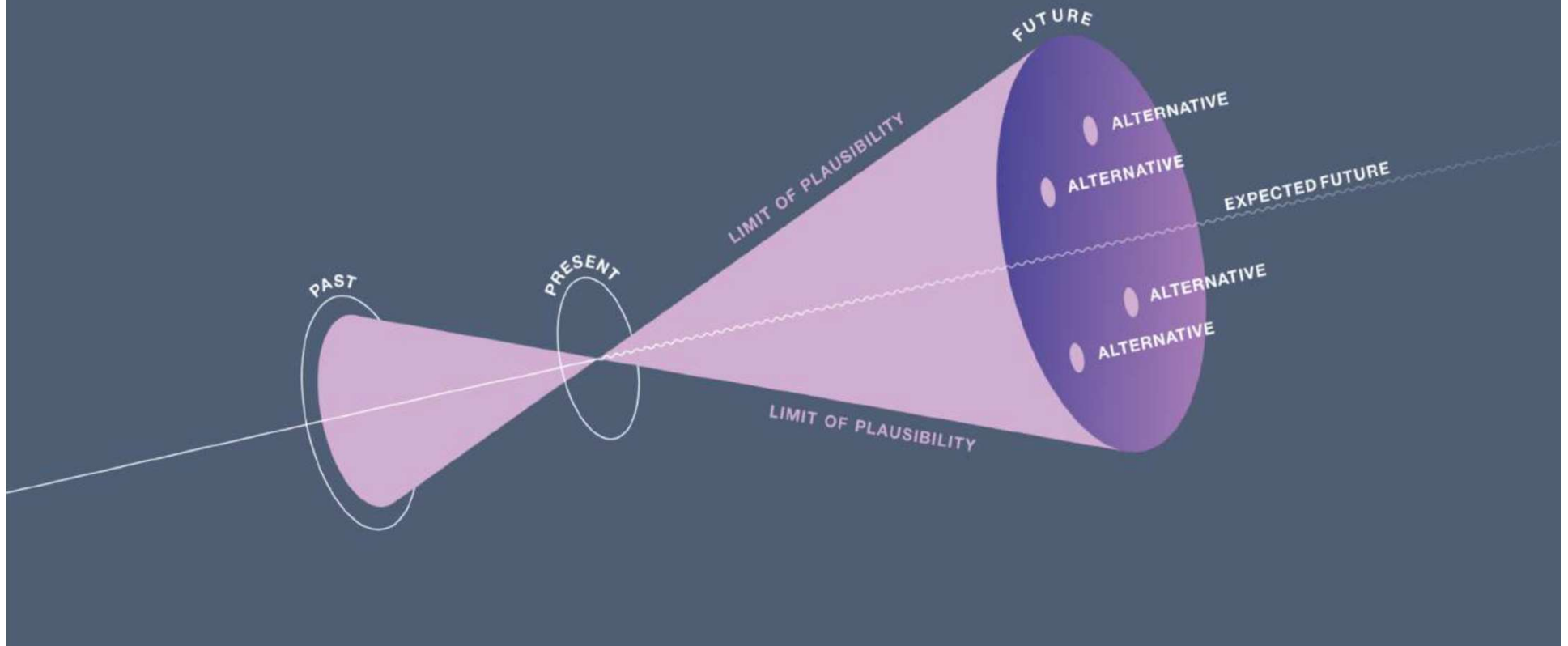
# Corona – der Trend-Beschleuniger?

*„Sorry, I can't answer your email right now, I am in the office today.“*

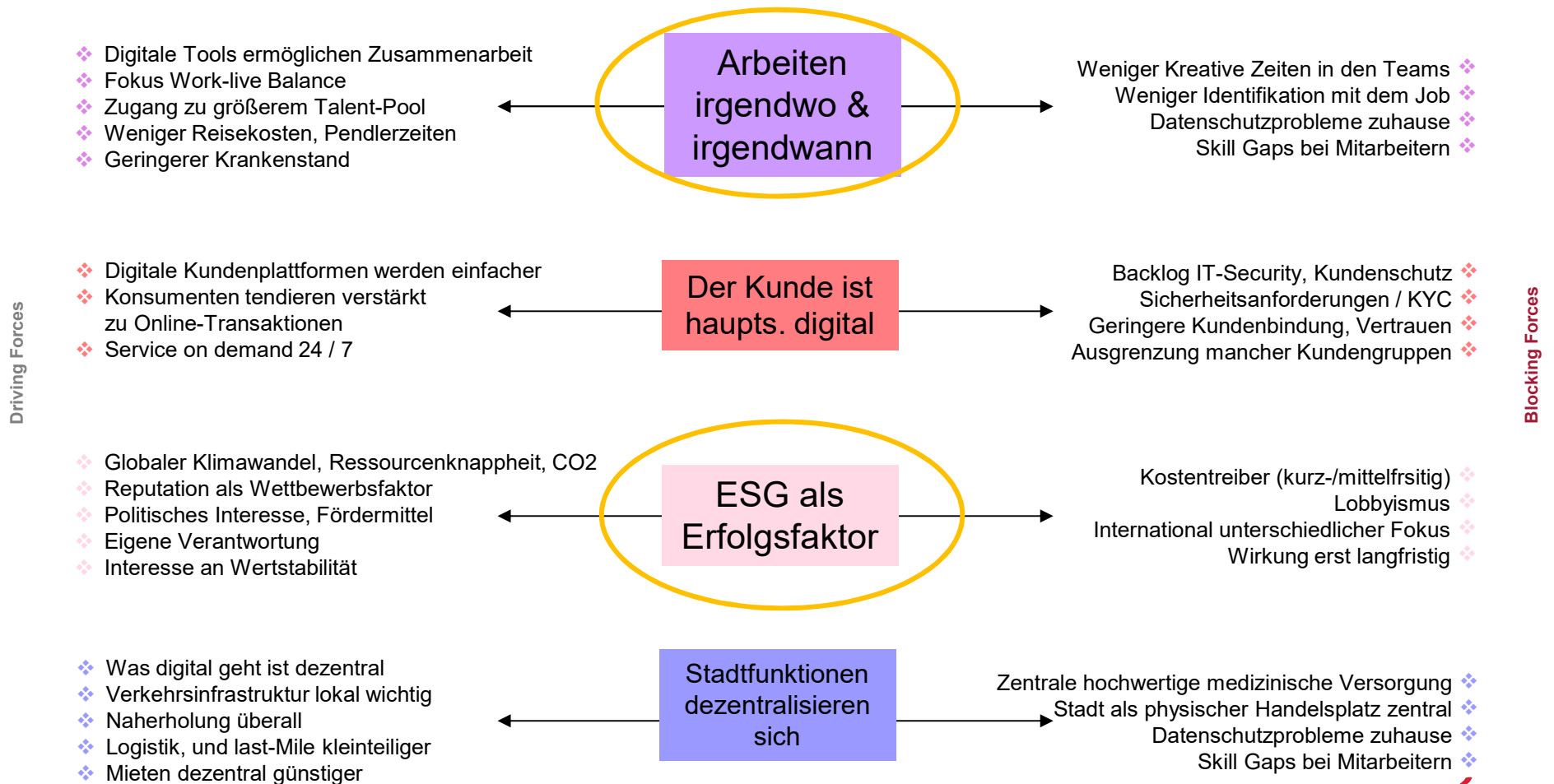


# Relevante Trends in der Projektentwicklung

Time to Market in der REAL ESTATE Projektentwicklung: 4 Jahre +++  
Projektentwickler bauen die Zukunft für zukünftige Kunden



# ... nur ein paar Trends mit Relevanz für die PE





# Mögliche Szenarien für die Projektentwicklung?



# Kontakt



**Anett Barsch**

Head Real Estate Project Development  
Swiss Life Asset Managers Deutschland

CORPUS SIREO Real Estate GmbH  
*Member of Swiss Life Asset Managers*

Aachener Straße 186  
50931 Köln  
T: +49 221 2025876  
M: +49 173 2632944  
Anett.barsch@corpussireo.com