

# Die Schlüsselrolle von innovativen Zukunftskonzepten in der Immobilienwirtschaft

Navigation für wertbeständige Büroimmobilien

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt, insbesondere der Büromarkt befindet sich in einem strukturellen Wandel. In den letzten Jahren zeichnete sich ein deutlicher Rückgang des Transaktionsvolumens für Büroimmobilien auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt ab. Zahlreiche Faktoren, wie die Anforderungen an die neue Arbeitswelt, der technologische Fortschritt im Zusammenhang mit künstlicher Intelligenz und die ökologischen Herausforderungen beeinflussen kontinuierlich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung und Nutzung von Büroimmobilien. Für Kapitalgebende ist es von besonderer Bedeutung, diese Einflussfaktoren planerisch berücksichtigt zu wissen, um eine möglichst hohe Kapitaldienstfähigkeit durch die zu erwartenden Erlöse sicherzustellen. Die Berücksichtigung zukünftiger Trends bei der Immobilienentwicklung ist unabdingbar, um das Ausfallrisiko des Kapitaldienstes zu verringern.

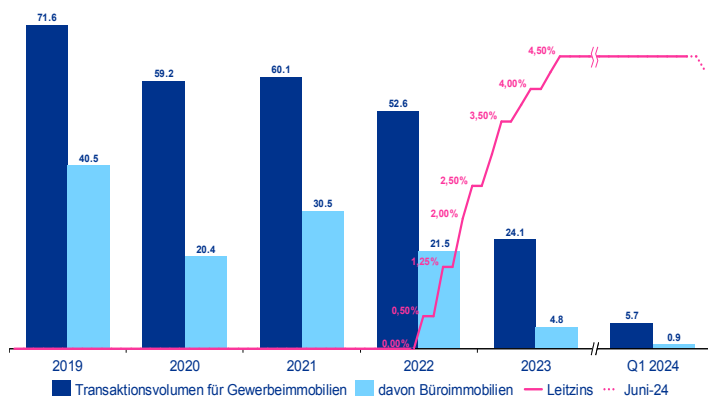
## Gesamtwirtschaftliche Trends als Treiber des Wandels im Immobiliengeschäft

Die Nachfrage und die Preise von Immobilien werden durch eine Vielzahl von gesamtwirtschaftlichen Einflussfaktoren determiniert. Eine zentrale Bedeutung kommt der Zinsentwicklung zu. Die steigenden Zinsen erhöhen die Finanzierungskosten für Immobilieninvestitionen und können daher zu einer Dämpfung der Nachfrage führen. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) lag zwischen 2016 und 2022 unverändert bei 0 Prozent. Von September 2022 bis Juni 2023 zeigte sich ein kontinuierlicher Anstieg des Leitzinses. Gegenwärtig liegt der Leitzins bei 4,25 Prozent (European Central Bank, 2024)<sup>1</sup>. Infolge des signifikanten Zinsanstiegs verringerten sich Renditen und der Druck auf die Branche nahm zu. Ebenso führte die gesamtwirtschaftliche Unsicherheit zu einem Rückgang des Transaktionsvolumens am Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien. Während das Transaktionsvolumen in den Jahren der Niedrigzinspolitik noch auf einem historisch hohen Niveau lag, brach es im Jahr 2023 infolge des Zinsanstiegs um mehr als die Hälfte ein. (Colliers, 2024)<sup>2</sup>

1 European Central Bank. Von Official interest rates: [https://www.ecb.europa.eu/stats/policy\\_and\\_exchange\\_rates/key\\_ecb\\_interest\\_rates/html/index.en.html](https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html), abgerufen 6. Juni 2024

2 Colliers. City Survey Q1 2024. Von Investmentmarkt – Colliers: <https://citysurvey.colliers.de/investmentmarkt/>, abgerufen 24. April 2024

**Abbildung 1: Transaktionsvolumen (in Mrd. €) für Gewerbeimmobilien vs. Refinanzierungsleitzins der Europäischen Zentralbank**



Quelle: Abbildung nach Colliers (2024) und EZB (2024), KPMG in Deutschland, 2024

Es zeichnet sich am Immobilienmarkt weiterhin eine sehr dynamische Entwicklung ab. Beispielsweise gewinnen Nachhaltigkeitsaspekte, insbesondere die Energieeffizienz, Ressourcenschonung und klimagerechte Bauweisen zunehmend an Bedeutung und beeinflussen die langfristige Werthaltigkeit von Immobilien. Auch die demografischen und gesellschaftlichen Trends, wie beispielsweise die Urbanisierung, die Digitalisierung sowie das Streben nach einer nachhaltigen Lebensweise, fordern die Neuausrichtung bestehender Geschäftsmodelle und Strukturen von Immobilien. Künftige Anforderungen, Entwicklungen und Bedürfnisse der Nutzer müssen bereits jetzt berücksichtigt werden. Die zukünftigen Anforderungen an die Immobilie führen bereits gegenwärtig zu einem zusätzlichen Kapitalbedarf. Aus der Perspektive der Kapitalgeber stellt sich die berechtigte Frage, wodurch die Kapitaldienstfähigkeit sichergestellt werden kann.

### Die Bedeutung von nachhaltigen Immobilienkonzepten wird zunehmend größer

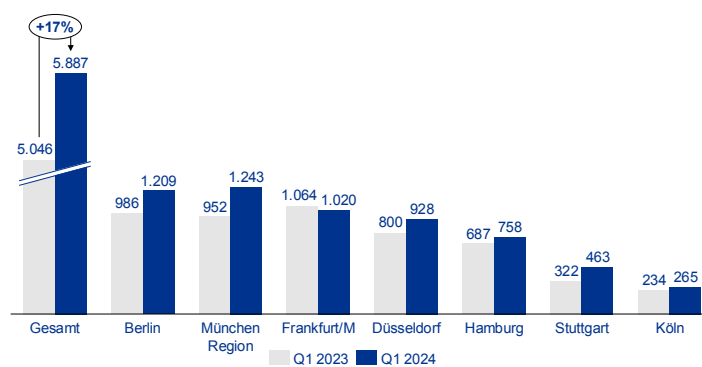
Die Sicherstellung der Kapitaldienstfähigkeit von Immobilienprojekten erfordert eine langfristige Perspektive, die sowohl strategische als auch ökonomische Aspekte berücksichtigt. Im Fokus stehen dabei die Anpassungsfähigkeit der Immobilie an veränderte Rahmenbedingungen, die Berücksichtigung von ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) für nachhaltige Wertschöpfung sowie die Implementierung eines effektiven Risikomanagements.

### Relevanz von Zukunftskonzepten für die Assetklasse Büroimmobilien

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt, insbesondere der Büromarkt, befindet sich in einem tiefgreifenden Wandel, der durch diverse makroökonomische und strukturelle Trends getrieben wird. In den letzten Jahren erlebte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien einen deutlichen Rückgang, der sich auch auf den Büromarkt auswirkt.

Der Büroimmobilienmarkt zeigt sich als besonders anfällig für Veränderungen und erfordert eine dynamische Anpassungsstrategie seitens der Vermieter, um den Kapitaldienst sicherzustellen. Der zunehmende Anstieg des Leerstands in den Top-7-Städten Deutschlands, der von Q1/2023 auf Q1/2024 um 17 Prozent zulegte (JLL, 2024)<sup>3</sup>, verdeutlicht die Notwendigkeit für die Erstellung von Zukunftskonzepten. Eine nutzerzentrierte Ausrichtung der Immobilie mit Fokus auf die Bedürfnisse und Anforderungen der Mieter ist zukünftig essenziell, um die Attraktivität von Büroimmobilien zu steigern und Leerstände zu vermeiden.

**Abbildung 2: Leerstand von Büroflächen in deutschen Großstädten in Q1 2023 und Q1 2024 (in '000 qm)**



Quelle: Abbildung nach JLL (2024), KPMG in Deutschland, 2024

Die Notwendigkeit der strategischen Neuausrichtung von Geschäftsmodellen für Büroimmobilien ist größer als je zuvor. Eine frühzeitige strategische Neuausrichtung erhöht die Wahrscheinlichkeit den bestehenden Herausforderungen im volatilen Marktumfeld erfolgreich zu begegnen.

Konkret lassen sich folgende Ansatzpunkte zusammenfassen, die in einem Zukunftskonzept individuell erarbeitet und anschließend praktisch umgesetzt werden müssen. Dazu gehören unter anderem die Flexibilisierung der Mietmodelle, um den veränderten Bedürfnissen der Nutzer gerecht zu werden. Darüber hinaus dienen Nachhaltigkeitskonzepte der Optimierung der Energieeffizienz. Ebenso sollte die Effizienz des Gebäudemanagements verbessert werden, indem die Digitalisierung und der Einsatz smarterer Technologien Anwendung findet.

3 JLL. Von Büromarktüberblick – 1. Quartal 2024: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/buromarktueberblick>, abgerufen 20. April 2024

Abbildung 3: Erfolgsfaktoren eines Zukunftskonzeptes für Büroimmobilien



Quelle: KPMG in Deutschland, 2024

### Key Facts

Zukunftskonzepte spielen eine entscheidende Rolle für den Erfolg in der Immobilienwirtschaft, insbesondere für die Sicherstellung des Kapitaldienstes, und stehen im Interesse der Kapitalgebenden und Investierenden. Durch die Entwicklung und Umsetzung innovativer Lösungen können Investierende und Projektentwickelnde die Herausforderungen des Marktumfelds proaktiv bewältigen und neue Chancen nutzen. Die Umsetzung innovativer Konzepte steigert zudem die Wettbewerbsfähigkeit. Neben der erhöhten Renditechance kann die Berücksichtigung zukünftiger Trends und Bedürfnisse der Nutzenden ein geringeres Leerstandsrisiko nach sich ziehen.



**Peter Wiegand**  
Partner,  
Deal Advisory,  
Turnaround & Restructuring  
M +49 173 5764227  
pwiegand@kpmg.com



**Dr. Kristin Kriemann**  
Senior Managerin,  
Deal Advisory,  
Turnaround & Restructuring  
M +49 30 2068 1746  
kkriemann@kpmg.com

Abonnieren Sie das  
KPMG Restructuring  
Update:

