



Sicht auf den Immobilienmarkt 2023

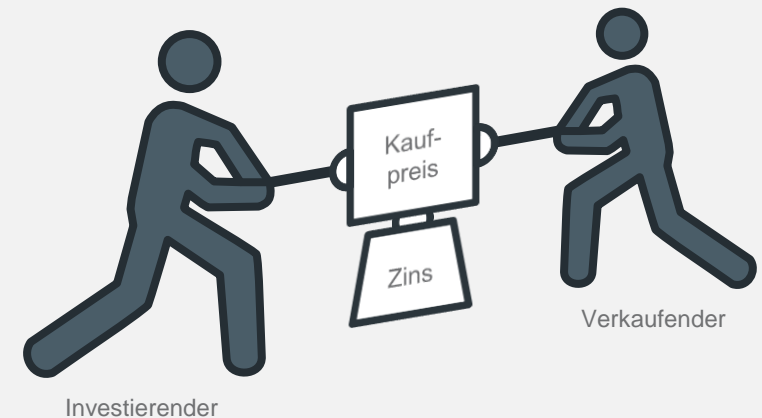
Köln, im Januar 2023

Inhaltsverzeichnis

		Seite
/01	Einleitung	3
/02	Entwicklung des Immobilienmarktes Deutschland	5
/03	Fokus: Investitionsstandorte	9
/04	Fokus: Nutzungsarten	10
/05	Weitere Einflussfaktoren	16
/06	Fazit	17
/07	Vorstellung TRESONO	18
/08	Kontakt und Impressum	19
/09	Rechtliche Hinweise	20

/01 Einleitung (1/2)

- Nach vielen sehr starken Jahren am Immobilienmarkt in Deutschland, ist es in 2022 zu einem **Einbruch des Transaktionsmarktes von knapp 50%** auf rd. 65 Mrd. € gekommen. Die Unsicherheiten, die der Krieg in der Ukraine emotional mit sich brachte und die real spürbaren Effekte durch die Verteuerung von Energie, der hierdurch mitverursachten Inflation in nicht gekannter Höhe und massiv **angestiegenen Zinsen** zur Bekämpfung der Inflation folgte eine weitestgehende Schockstarre bei den Investoren.
- Seither stehen sich Investierende und Verkaufende relativ regungslos gegenüber:
 - **Investierende** verweisen auf die veränderten Refinanzierungsbedingungen und die deutlichen Kaufpreisreduzierungen, die nötig sind, um die gewohnten Renditen zu erzielen.
 - **Verkaufende**, die seit Jahren nur Wertzuwächse kennen, sind entweder nicht bereit Abschlüsse auf ihre fiktiven Exitvorstellungen zu akzeptieren und hoffen, dass sich alles wieder einpendelt, oder sind nicht handlungsfähig, da Verkäufe unterhalb der über lange Zeiträume hochgeschriebenen Immobilienwerte Buchwertverluste generieren würden, die gegen die bisherige Geschäftspolitik verstoßen.
 - Und beide Gruppen blicken zudem in eine Zukunft, in der die tatsächliche Auswirkung auf die Immobilie bislang nur bedingt absehbar ist:
 - Werden die Mietparteien tatsächlich nicht in der Lage sein gestiegene Nebenkostenabrechnungen oder index-angepasste Mieten vollends zu zahlen mit entsprechendem Mietausfallrisiko?
 - Kann die Inflation ignoriert werden, weil alle Mietverträge indexiert und somit vermögenserhaltend sind?
 - Werden die ESG-Vorgaben einen realen Einfluss auf den Wert der Immobilie haben?

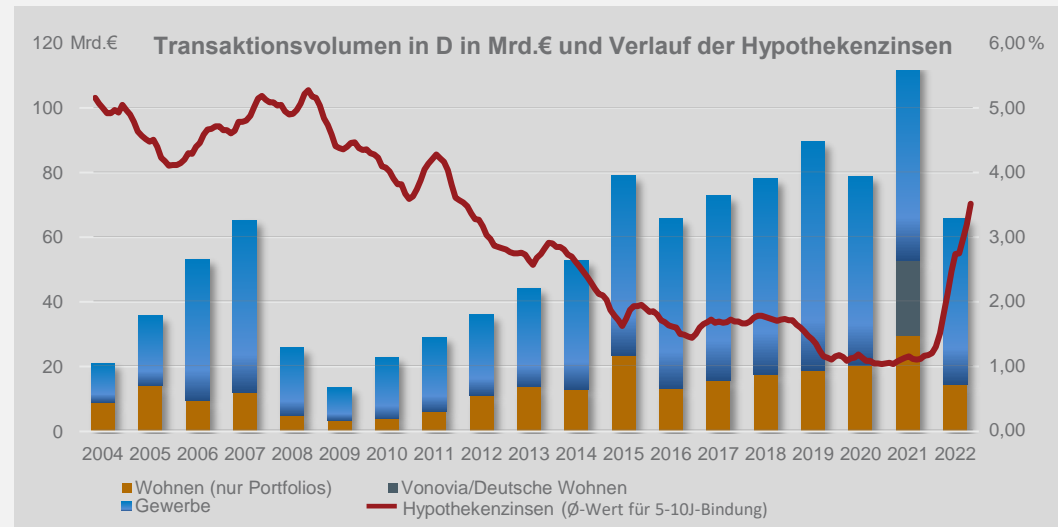


/01 Einleitung (2/2)

- War der Immobilienmarkt lange erhaben über Entwicklungen und Tendenzen in der realen Wirtschaft, so ist er inzwischen von mehreren Seiten unter Druck geraten.
- In der Vermögensallokation unserer Mandantschaft stellt die Immobilie unverändert einen bedeutenden Anteil, wobei die der Immobilie zugeschriebene Stabilität der Cash-Flows stärker hinterfragt wird.
- Die Vielschichtigkeit einer Immobilieninvestition bedarf aber einmal mehr eines dezidierten und aus mehreren Blickwinkeln geschulten Blickes, der noch mehr Parameter berücksichtigen muss als zuvor. Folglich haben sich auch die drängenden Fragen der Marktteilnehmende angepasst:

- **Wann ist die preisliche Talsohle erreicht, um nicht in ein „fallendes Messer“ zu greifen?**
- **Welche Nutzungsart macht perspektivisch noch Sinn?**
- **Welche Immobilien sind „krisenresistent“, ESG-konform und inflationsabsichernd?**

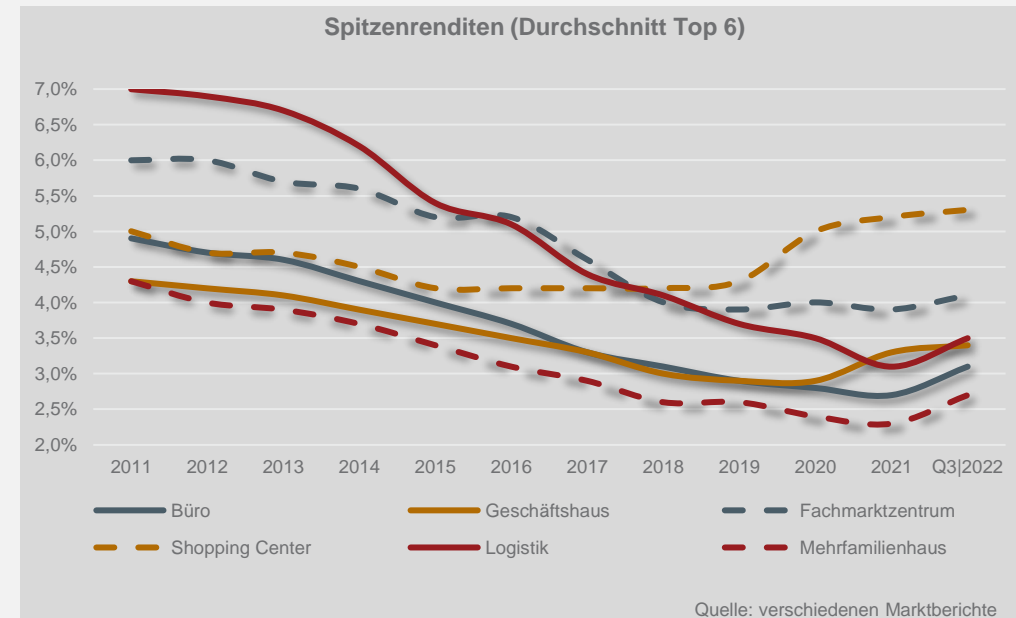
Als professioneller Akteur am Markt und in der Funktion als unabhängiges, ganzheitlich beratendes Family Office, wird TRESONO regelmäßig um Einschätzungen zu Marktentwicklungen und Darstellung der eigenen Leistungsfähigkeit gebeten. Hierbei wird nicht nur der Blick auf Renditen im Einzelfall gerichtet, sondern auch auf den Gesamtkontext wie bspw. der Performance anderer Anlageklassen hingewiesen.



- Basierend auf den Erfahrungen aus dem täglichen Austausch mit den Agierenden auf dem Immobilienmarkt, wollen wir unserer Mandantschaft und unseren geschäftlichen Kontakten unsere Einschätzung zur Marktsituation und möglichen Investments in den einzelnen Nutzungsarten im aktuellen Umfeld aufzeigen.
- Das richtige Pricing einer Immobilie – **eine der aktuellen Kernfragen** - leiten wir jeweils individuell ab.

/02 Entwicklung des Immobilienmarktes Deutschland (1/4)

- Der Preispeak des letzten Jahres ist Geschichte und es wird klar **niedrigere Preise** für Immobilien über alle Nutzungsarten hinweg geben. Die Preise, die vor allem auch durch die niedrigen Zinssätze nach oben getrieben wurden, werden wohl nie wieder möglich sein.
- In Teilen hat der **Preisrückgang** bereits begonnen, was durch eine Vielzahl von **kommunizierten Preisnachlässen**, die wir erhalten, untermauert ist. Diese bewegen sich jedoch zumeist im einstelligen Prozentbereich und bilden nicht das ab, was gemäß Excel notwendig wäre, um den Renditeanspruch der Investierenden zu erhalten.
- Das größte Problem ist derzeit, dass es kaum Referenztransaktionen gibt, von denen sich ein neues, „**richtiges**“ **Preisniveau** ableiten lässt. Die Immobilienbranche hat im Segment der Transaktionen lange davon gelebt, dass **Vergleichstransaktionen** stattfanden, die oftmals die Basis für das aktuell geltende Preisniveau vorgaben. In Zeiten stetig steigender Preise ein verlässlicher Indikator.
- Durch den Wegfall von Bieterprozessen und erfolgreich abgeschlossenen Transaktionen gibt es keinen „**Preisboden**“ und somit versuchen sich die Marktakteure im „**trial-and-error**“-Modus („Versuch und Irrtum“), der bislang jedoch noch keine fundamentalen Erkenntnisse hervorgebracht hat. Aktuell möchte kein Investierender in das noch „fallende Messer“ greifen oder eine Eigentumspartei zu sehr von seinen Verkaufsvorstellungen abweichen und ggf. zu günstig verkaufen.
- Die fehlenden Referenzen behindern nicht nur den aktuellen Markt, sondern beeinflussen auch die Bewertung institutioneller Immobilienbestände, die in der Vergangenheit wiederum als guidance für den Markt fungierten.
- Es lässt sich eine **Negativschleife der Unsicherheit** hieraus ableiten, die nur durch mutiges Agieren am Markt oder die konsequente Verhandlung von Verkaufspreisen auf ein adäquates Niveau unterbrochen werden kann.



/02 Entwicklung des Immobilienmarktes Deutschland (2/4)

- Ein Thema, welches dem Immobilienmarkt eine gewisse Dynamik aufzwingen wird, ist das **Szenario anstehender Refinanzierungen**. Die Banken haben nicht nur deutlich die Zinsen und Tilgungsanforderungen erhöht, sondern auch die Beleihungsgrenzen angepasst. Das Refinanzierungsszenario kann daher dazu führen, dass...

1.

... der **Kapitaldienst** einer Immobilie nicht mehr ausschließlich aus dem laufenden Cashflow bezahlt werden kann und zusätzliches Eigenkapital benötigt wird. Ist dies nicht möglich, steht ein Verkauf an;

2.

... die **neue Beleihungsgrenze** deutlich unterhalb des aktuell finanzierten Betrags liegt und somit das Delta zwischen dem neuen Kredit und dem zurückzuführenden Darlehen ebenfalls durch Eigenkapital gedeckt werden muss. Auch hier stünde bei unzureichendem Eigenkapital ein Verkauf zur Option;

3.

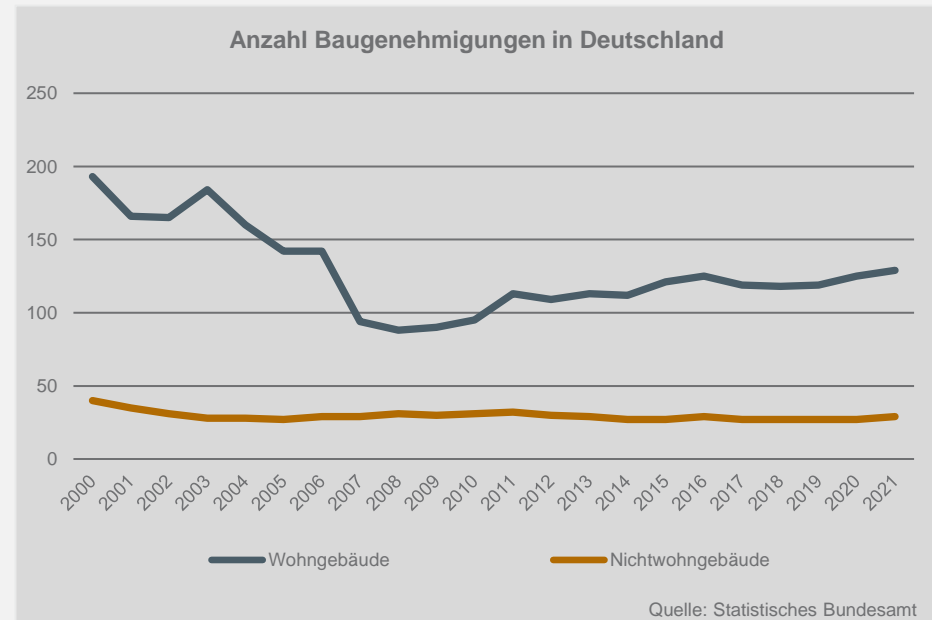
... Immobilien zunächst aus Eigenkapital erworben wurden und nunmehr nicht mehr in dem Maße fremdfinanziert werden können, wie ursprünglich geplant. Sofern hierdurch eine vorab prognostizierte **Mindestrendite** unterschritten wird, kann dies ebenfalls zu Verkaufsdruck führen, um aktuell gebundenes Eigenkapital anderweitig rentierlicher anzusetzen.

4.

... **Projektentwicklungen**, die bislang über Bankdarlehen und teurem Mezzanine-Kapital finanziert wurden, nicht mehr wie geplant verkauft werden können und daher eine Regelfinanzierung gefunden werden muss. Auch hier kann sich ein Delta zum Beleihungswert ergeben, der ggf. zu einem Verkauf unterhalb der antizipierten Marge führt.

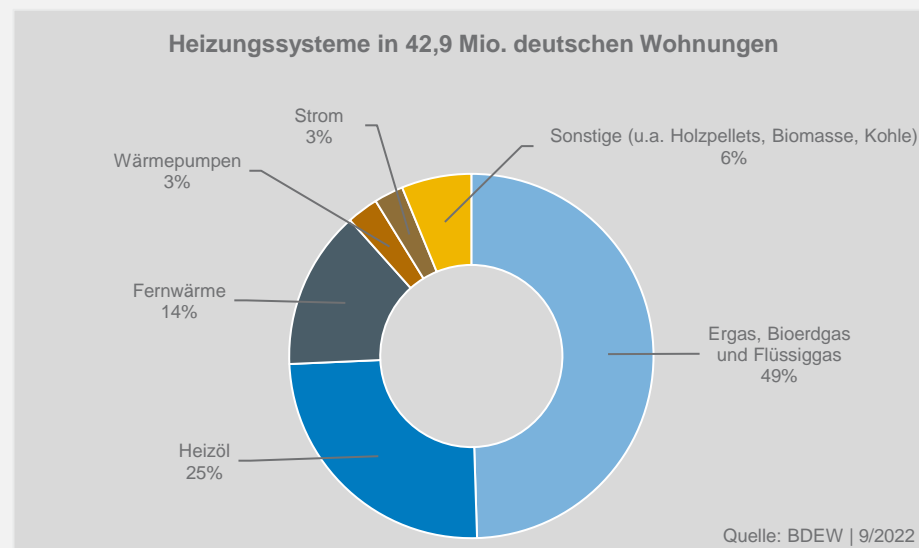
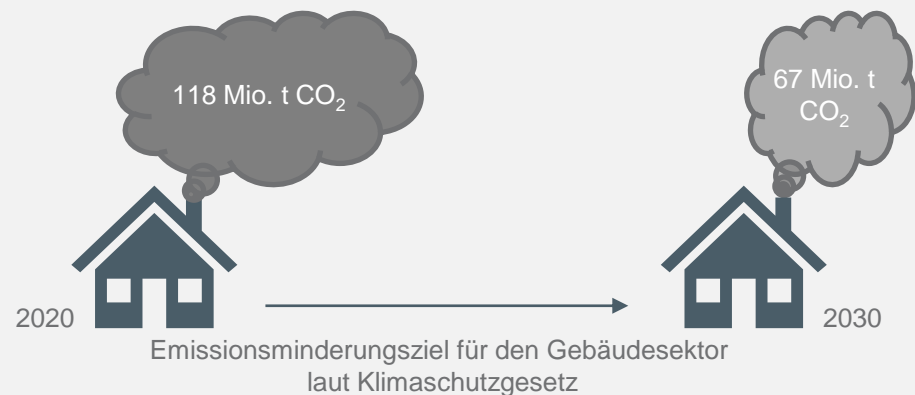
/02 Entwicklung des Immobilienmarktes Deutschland (3/4)

- Im Zuge der Verbesserung von Gebäudequalitäten und dem – in vielen Regionen - weiterhin steigenden Bedarf nach Neubauimmobilien richtet sich der Blick auf Projektentwickler, die klassisch in der Wohn- und Büroentwicklung, aber auch in der Gestaltung und Umsetzung neuer Quartiere tätig sind.
- Die Umsetzung solcher Entwicklungen ist derzeit und auch perspektivisch deutlich erschwert worden:
 - Die Steigerung der Baukosten (allein ca. 17% in 2022) macht es zusehends schwierig oder bei geringen Neubaumieten sogar unmöglich, noch profitabel zu bauen.
 - Die hohen Refinanzierungszinsen korrelieren nicht mehr mit antizipierten Verkaufspreisen, so dass sowohl Objektverkäufe im Ganzen als auch Privatisierungsmaßnahmen nicht mehr oder nur noch zu Abschlägen funktionieren.
 - Bereits begonnene Entwicklungsmaßnahmen werden weiter umgesetzt – für Grundstücke in der Entwicklungspipeline werden eher planerische und genehmigungstechnische Arbeiten umgesetzt.
 - Gestiegene Zinsen dürften sich auch auf die Höhe von Mezzaninekapital auswirken, was die Rentabilität einer Entwicklung zusätzlich erschwert.
- Ein Zurückfallen der Neubauaktivitäten im Wohnungsbau wird sich deutlich auf den Mietmarkt auswirken, da eine steigende Nachfrage nach Wohnungen im Mietsegment zu höheren Mieten führen wird. Gleichzeitig werden weniger Haushalte Eigentum erwerben und die Fluktuation bei Mietwohnungen weiter reduzieren. Ein weiterer Verstärker bei der Nachfrage nach Wohnimmobilien.
- Steigende Mieten in Verbindung mit steigenden Nebenkosten werden die Kostenbelastung der Haushalte merklich erhöhen und gleichzeitig den Druck auf technische Objektverbesserungen im ESG-Sinne erhöhen.



/02 Entwicklung des Immobilienmarktes Deutschland (4/4)

- Neben den allgemeinen Entwicklungen haben wir in den vergangenen Wochen und Monaten durch die **hohe Visibilität im Transaktionsmarkt** auch Opportunitäten identifiziert, in denen wir die Eigenkapitalstärke unserer Mandantschaft zusammen mit unserer Transaktionskompetenz und -schnelligkeit nutzen konnten, um besondere Situation zu nutzen und somit deutlich unterhalb des reguläre Marktpreisniveaus Immobilien zu erwerben.
- Wer institutionell-professionell investiert, ist inzwischen darauf angewiesen, dass Immobilien den offiziellen **ESG-Kriterien** entsprechen bzw. in einigen relevanten Bereichen die Wertvorgaben erreicht werden.
- Das Thema Nachhaltigkeit spielt bei den Investitionsentscheidungen unserer Mandantschaft zunehmend eine große Rolle und die zu erzielende Rendite steht nicht mehr über allem.
- Neben dem Erwerb bereits entsprechend **ESG-konformer Immobilien**, deren Angebot bislang deutlich unterhalb der bestehenden Nachfrage liegt, prüfen wir daher, inwiefern diese Nachhaltigkeit nicht auch durch **intelligentes Management** erreicht werden kann. Dies gilt natürlich auch für Managementaufgaben, die in existierenden Portfolien bestehen und bei denen wir unterstützen können.



/03 Fokus: Investitionsstandorte

- Wir schließen fast keinen Standort als Investitionsstandort aus.
- Ein etwaig negativer Trend eines Makrostandortes kann nachhaltig kompensiert werden, wenn die **Lagequalität** einer Immobilie sowie deren **Ausstattung/technischer Zustand** entsprechend gut ist.
- Standorte mit negativen sozio-ökonomischen Kennzahlen sind gute Investitionsstandorte, wenn
 - die **richtige Mikrolage** gewählt wird
 - das Objekt entsprechende Vorteile gegenüber dem **Wettbewerbsumfeld** bietet oder
 - ein entsprechend solventer und nachhaltiger Mieter gefunden wurde.
- Auch ein an den Ortsrändern schwächelndes Umfeld muss nicht gegen ein konstantes und **funktionierendes Ortszentrum** sprechen
- Für die Klientel, die sich bewusst auf die TOP 7-Standorte und/oder Oberzentren konzentrieren, ist die Herausforderung deutlich größer, etwas adäquates und auskömmlich rentierliches zu finden. Zudem sind diese Standorte eher im Fokus politisch motivierter „Planspiele“, bspw. im Bereich Wohnen, was bei einem langfristigen Investitionshorizont kontraproduktiv wäre
- In Folge einer wachsenden **Euroskepsis** werden sich nach unserer Einschätzung immer mehr Anleger mit Investitionsstandorten auch außerhalb des Euroraums beschäftigen. Für diese Fälle gelten die vorgenannten Punkte gleichermaßen, wenngleich wir hier eher zu **indirekten** als zu direkten **Investments** raten. Diesem Investitionsschritt widmen wir uns gemeinsam mit den Teammitgliedern des Asset-Schwerpunktes „Unternehmerische Beteiligungen“

/04 Fokus: Nutzungsarten (1/6) – Wohnen

Sicherer Hafen



Trends

- Wohnen bleibt ein **Dauerbrenner**: gerade in Ballungsräumen gibt es eine sehr hohe und stetig steigende Konkurrenzsituation.
- Die Nachfrage nach Wohnraum ist nach wie vor hoch und das nachlassende Neubauvolumen führt weiterhin zu steigenden Mieten.
- Der erwartete **stabile Cashflow** wird von vielen Investierenden gesucht.
- Unklar ist, wie sehr steigende **Nebenkosten** die Zahlungsfähigkeit dauerhaft belasten und ob höhere **Mietausfälle** einkalkuliert werden müssen.
- Die gesetzlichen und steuerrechtlichen Überlegungen zur Begrenzung von Mieten sind weiter kritisch zu beobachten.
- Projektentwicklungen können aktuell kaum noch rentabel errichtet werden – Ausnahme ist der Bereich der **öffentlich geförderten Wohnungen** mit entsprechend attraktiven Darlehensmodellen.

Investmentfokus

- Wohnimmobilien sind aufgrund der **Wertstabilität** und den bislang geringen Mietausfällen ein **Anker** der Immobilienwirtschaft. Die Kleinteiligkeit in der Vertragsstruktur steht hier für eine klare Risikostreuung.
- Auch wenn Mieten in der Regel nicht indexiert sind, legen wir einen deutlichen Fokus auf dieses Segment.
- Das Image der Wertstabilität in Kombination mit **sicheren Cashflows** dürfte angesichts der erhöhten Ausfallwahrscheinlichkeit, bspw. von Nachzahlungen etwas bröckeln.
- Wer eine attraktive Rendite ohne überproportionalen Fremdkapitaleinsatz mit Wohnimmobilien erwirtschaften möchte, muss sich vor allem mit **B- und C-Städten** auseinandersetzen. Das **mittlere Mietsegment** nehmen wir hierbei verstärkt in den Blick, da dies den stabilsten Mietmarkt bedeutet und er von dem reduzierten ETW-Angebot profitiert.

/04 Fokus: Nutzungsarten (2/6) – Büro

Nach wie vor eine starke und wichtige Anlagemöglichkeit



Trends

- Die Digitalisierung und die grundsätzlich positiven Erfahrungen mit Homeoffice werden **keine massiven Auswirkungen** dergestalt auf Flächenbedarfe haben, als das die Arbeitsplätze im Homeoffice 1:1 als Fläche wegfallen.
- Auch wenn sich der **Flächenbedarf** je Mitarbeitenden durch desk-sharing, mobile working o.ä. reduziert, wird dies teilweise durch größere Abstände oder zusätzliche Flächenangebote (Projekträume, Videobesprechungen, Think Tanks etc.) kompensiert.
- An den Mietmärkten sind bislang überwiegend **stagnierende bis steigende Mieten** zu beobachten und die Leerstandsquote steigt zuweilen nur leicht an. **Index-Klauseln gelten als Inflationsschutz.**
- Bei Objekten mit besonderer Ausstattung und Lage sind nach wie vor größere Mietsteigerungen zu beobachten.
- Zur **größeren Flexibilität** werden die Unternehmen Mietverträge mit kürzeren Laufzeiten favorisieren.

Investmentfokus

- Wir präferieren vor allem Büroflächen in **gut angebundenen Mikrostandorten** und Bestandsobjekte, die bereits über moderne Zuschnitte verfügen oder diesbezüglich umgestaltet werden können. Die **Umsetzung von ESG-Kriterien sichern eine Wertstabilität für die Zukunft.**
- Die **Variabilität** von Büroflächen und physischen Arbeitsplätzen wird zunehmend ein Thema, weswegen wir dies bei der Prüfung verstärkt berücksichtigen.
- Im Zuge der öffentlichen Diskussion um das Thema „Mobilität und Anbindung an den ÖPNV“ setzen wir eher auf **zentrale und etablierte** sowie gut angebundene **Standorte** anstatt auf projektierte Gewerbeimmobilien auf der „grünen Wiese“.
- Wir hinterfragen die von Verkäufer:innen und Makler:innen im Zuge von Nachvermietungen und Entwicklungen **kalkulierten Mieten** und relativieren ggf. **Potentiale** aus Indexmietverträgen anhand von Marktdaten.

/04 Fokus: Nutzungsarten (3/6) – Einzelhandel

Selektiv ergeben sich opportunistische Ansätze



Trends

- Der stationäre Einzelhandel unterliegt weiterhin grundlegenden **strukturellen Änderungen**, wie zum Beispiel Onlineshopping, Digitalisierung, Multi Channel Ansätze und Erlebnishopping, die sich insbesondere durch die Corona-Krise – tlw. durch die jeweilige Zielgruppe - noch verstärkt haben.
- Insbesondere in den 1A-Handelslagen der TOP 7-Städte sind Investitionen in eine bessere Aufenthaltsqualität („**Erlebnishopping**“) erforderlich, um hohe Kundenfrequenzen zu halten – hierzu sollen auch innerstädtische Gesamtkonzepte aufgelegt werden, die das unterstützen.
- Wir beobachten dennoch weiterhin **fallende Spitzenmieten** und verlängerte Anschlussvermietungszeiträume in den klassischen Einzelhandelslagen und erwarten demnach auch eher **fallende Kaufpreise**.
- Eine in Folge der hohen Inflation sich möglicherweise anschließenden **Rezession** würde zu weiteren **Insolvenzen** auch im stationären Handel führen.

Investmentfokus

- Sogenannte **systemrelevante Einzelhändler**, wie insbesondere im Food- und Drogeriebereich sind bereits verstärkt in den Investmentfokus geraten, was weiter zu mindestens stabilen Preisen im Vergleich zu anderen Einzelhandelsnutzungen führt.
- Die **Kombination von Konsum, Arbeiten und Wohnen** in einer Immobilie – sofern diese kongruent zu sehen sind - könnte ein Investmentziel sein, welches je nach Handelsart auch Potentiale birgt. Neuentwicklungen berücksichtigen dies oftmals, um auch die Flächeneffizienz zu erhöhen.
- Bei der technischen Ausstattung ist eine erhöhte Anforderung im Hinblick auf **Flexibilität in der Flächengestaltung und -aufteilung** zwingend zu beachten, da die Schnellebigkeit bezüglich neuer Konzepte deutlich zugenommen hat und Mietvertragslaufzeiten nicht mehr als „langfristig gegeben“ angenommen werden können.

/04 Fokus: Nutzungsarten (4/6) – Logistik

Ein attraktives Teilsegment



Trends

- Der Logistik-Bereich war – auch im Krisenjahr 2022 -ein **sehr dynamischer Markt**, welcher mit jedem Jahr einen neuen Investmentrekord zu vermelden hatte.
- Es gibt letztlich drei Segmente, die von den Veränderungen der Zeit profitieren:
 - „**Großlogistik**“ für den Versandhandel, der durch den steigenden Onlinehandel stetig Fläche benötigt
 - „**Last-Mile**“-Logistik, welche zur Organisation der Endkundenbelieferung gerade in zentralen und stadtnahen Locations benötigt wird.
 - „**Kontraktlogistik**“, welche durch die Rückholung von Produktionsstätten zur Vermeidung von Engpässen bei gestörten Lieferketten nötig wird. Dieser Prozess steckt noch in ersten Überlegungen, aber könnte beizeiten deutlichen Flächenbedarf auslösen.

Investmentfokus

- Wir halten Logistik grundsätzlich für sehr interessant, wenngleich es **anspruchsvoll** ist, langfristig rentierliche Investments zu finden.
- Ob und in welcher Form ein „**Landbanking**“ sinnvoll sein könnte, um bspw. auf die Bedarfe der „Infrastruktur-Logistik“ reagieren zu können, ist auch mit Blick auf den Investmenthorizont zu diskutieren.
- Ein Investment in **kleine / mittlere Flächen** in und um Metropolen wäre eine weniger spekulative Investition als großangelegte Logistik-Parks. Die „**letzte Meile**“ wird weiter an Bedeutung gewinnen.
- In jedem Fall ist davon auszugehen, dass **kleinteilige Lagerstützpunkte** für Zusteller des Onlinehandels verstärkt nachgefragt werden.
- Es ist darauf zu achten, dass eine Lagerfläche nicht automatisch eine passende Logistikimmobilie ist. **Moderne Anlieferungsmöglichkeiten und technische Mindeststandards** sind ein wesentliches Qualitätsmerkmal.

/04 Fokus: Nutzungsarten (5/6) – Betreiberimmobilien

Kein klassisches Investmentprodukt, daher nicht im Fokus



Trends

- Die ausgelaufene Marktphase hat Investierende oft dazu verleitet, **Nischenprodukte** verstärkt in den Fokus zu rücken und sich von verhältnismäßig attraktiven Renditen blenden zu lassen.
- Investierende, bspw. in **Studentenapartments**, wurden erstmals in den Corona-Jahren damit konfrontiert, dass es sich **nicht um die Stabilität eines klassischen Wohninvestments** handelt.
- Durchgängige Cashflows werden nicht von allen Betriebsgesellschaften über die meist relativ lange Vertragslaufzeit geleistet; Betriebsgesellschaften mit **überdurchschnittlichem Renomme** und der erforderlichen Qualität bieten die erhoffte Sicherheit.
- Zu beachten ist in klassischen Betreiberbereichen, wie bspw. der Pflege, dass auch der **Mangel an Fachkräften und Servicepersonal** zu Performanceeinbußen des Betreibers führen können.

Investmentfokus

- Besonders Hotel- und Freizeitimmobilien werden weiter unter den Folgen **veränderter Rahmenbedingungen für Geschäftsreisen** und limitierten Besucherzahlen leiden. Auch rezessionsbedingt **geringere Budgets** für „Freizeitaktivitäten“ werden einen negativen Einfluss auf die Auslastung haben.
- Investments können nur erfolgreich sein, wenn das Geschäft tatsächlich verstanden wird und es einen breiten Erfahrungshorizont gibt.
- **Ferienimmobilien** erfreuen sich einer **sehr starken Nachfrage**, wengleich auch hier der professionelle Betrieb sichergestellt werden muss.



MICRO-LIVING

- Sonderwohnformen, wie Apartmenthäuser, betreutes Wohnen oder Studentenwohnungen, gehören zu einer **stark gewachsenen und nachgefragten Nutzungsart**, da die hohen €/m²-Mieten noch in einem guten Verhältnis zu den Baukosten stehen. Allerdings haben auch diese während Corona deutlich gelitten.
- Diese gehen häufig mit speziellen steuerlichen Begebenheiten einher und bedeuten zudem einen **erhöhten Verwaltungsaufwand** - am Ende sind dies eher Betreiberimmobilien, die zwar inhaltlich nahe der Nutzungsart Wohnen sind, aber ein ganz anderes Investmentprofil aufweisen.
- Dem Fokus auf altersgerechtes Wohnen kann man auch über **barrierefreie Wohnungen in klassischen Mehrfamilienhäusern** begegnen, was wir befürworten würden.

KINDERTAGESSTÄTTEN

- **KITA's** sehen wir aufgrund der langfristigen Mietverträge als **sinnvolle Ergänzung** bestehender Portfolien.
- Der regional sehr große Bedarf führt zu einer **nachhaltigen Auslastung**.
- Die **Bonität der Betreiber** ist sehr wichtig (privat oder kommunal), welche oftmals durch Kooperationsverträge mit der Stadt als Sicherheit gestützt wird.
- Der **Verwaltungsaufwand** ist im Vergleich zu anderen Betreiberimmobilien eher **gering**.

/05 Weitere Einflussfaktoren

- Eine **stabile Zinslandschaft** ist eine der Stützpfeiler für ein funktionierendes Wirtschaftssystem.
- Das bisherige Wirken zur Bekämpfung der Inflation wird zu **weiteren Zinsschritten** der Europäischen Zentralbank führen, wenngleich es zu weniger drastischen Schritten kommen dürfte als in 2022. Dies erschwert weiterhin die Preisbildung im Immobilienmarkt.
- Der genaue Zeitpunkt und das Ausmaß einer Normalisierung kann derzeit nicht solide eingeschätzt werden. Entscheidend ist hierfür die Frage, **wann** Verkaufende auf die Forderungen von Investierenden nach **angemessen-adjustierten Renditen** reagieren.
- Der Immobilie haftete lange das Image eines Bonds an, was den kontinuierlichen Cashflow-Charakter bei geringem Risiko entsprechen sollte. Inzwischen sind alternative Investmentmöglichkeiten wie bspw. Staats- oder Unternehmensanleihen auf ein Niveau gestiegen, welches in der Range von Immobilienrenditen der letzten Jahre lag oder darüber hinaus. Folglich ist die **Konkurrenzsituation von alternativen Anlageklassen** stetig im Auge zu behalten.
- Ob und inwieweit **politisch Investitionsanreize** für Immobilieninvestitionen initiiert werden oder regulierende Mittel in Bezug auf **Mietobergrenzen** beschlossen werden, kann eine Investitionsentscheidung ebenfalls beeinflussen.

/06 **Fazit**

- Wir befinden uns in einer Marktphase, die es seit vielen Jahren nicht gegeben hat, weil eine Reihe von **Unsicherheiten** die Investitionsprämissen auf der kalkulatorischen Seite prägen.
- Die grundsätzliche **Stabilität eines Immobilieninvestments** wird hierdurch **nicht in Frage gestellt**, aber die Möglichkeiten Werte zu heben oder gar schnelle Verkaufserlöse zu realisieren, haben sich reduziert.
- Ungeachtet dessen wird die stetig steigende Geldmenge neben den Aktienmärkten nach wie vor bevorzugt in **reale Assets** investiert, wovon Immobilien in hohem Maße profitieren.
- In Kombination mit der Inflation werden **gewerbliche Immobilien** auch unter dem Gesichtspunkt des teilweisen Inflationsschutzes durch Mietanpassungsmöglichkeiten gesehen, was die Nachfrage grundsätzlich hoch halten dürfte.
- Investitionsprüfungen sollten anhand strenger Prüfkriterien sowie unter Berücksichtigung verschiedener Szenarien erfolgen, um den **nachhaltigen Erfolg eines Investments sicherzustellen** - ein Vorgehen, welches TRESONO seit jeher praktiziert und diese Beweisführung in der Realität gerne auch für Sie umsetzt.
- Der „**richtige**“ **Preis** ist auch eine **subjektive Entscheidung**, da er das Ergebnis einer intensiven und unter individuell vorgegebenen Parameter durchgeführten Prüfung ist.

Lassen Sie uns Ihre Vorgaben und unsere Einschätzungen kombinieren,
um das auf Sie zugeschnittene Immobilieninvestment zu tätigen!

/07 Kurzvorstellung TRESONO

Fokus Immobilienberatung



Stephan Knichel



Sven Tomitza



A. von Boehm-Bezing



Anna-Lena Osebold



Dinara Abylgazieva



Yasmin Koerentz



Nicole Schäfer



Lars Hennenberg

- **Erfahrenes Team** mit immobilienpezifischer Ausbildung (Architektur, Immobilienökonomie, Immobilienkaufmann u.ä.)
- Kompetenzen: **Asset Management, Transaktions- und Finanzierungsberatung** sowie **Bestandsanalyse und Controlling**
- Seit Gründung der TRESONO im Jahr 2011 wurden über **40 Transaktionen** mit einem Transaktionsvolumen i. H. v. insgesamt **über 900 Mio.€ im An- und Verkauf** begleitet; im Verkauf zumeist mit vorheriger Optimierung der Immobilien i. R. von Asset Management Maßnahmen; im Ankauf handelte es sich u. a. um ca. zehn Projektentwicklungen
- Begleitung von 45 Beteiligungs- und Mezzanine-Projekten mit einem Volumen von **über 250 Mio. €**
- Im **Asset Management** werden **diverse Objekte** mit den Nutzungsarten Büro, Handel, Labor und Wohnen **strategisch betreut**

TRESONO erbringt seit 2011 als unabhängiges Family Office Leistungen der Gesamtvermögensbetreuung für Unternehmerfamilien mit dem Schwerpunkt Immobilienberatung

/08 Kontakt und Impressum

Ihre Ansprechpartner

Stephan Knichel

Tel.: + 49 221 27722 230

E-Mail: sk@tresono.de

Sven Tomitza

Tel.: + 49 221 27722 238

E-Mail: st@tresono.de

Anna-Lena Osebold

Tel.: + 49 221 27722 235

E-Mail: alo@tresono.de

Lars Hennenberg

Tel.: + 49 221 27722 231

E-Mail: lh@tresono.de

Dinara Abylgazieva

Tel.: + 49 221 27722 236

E-Mail: da@tresono.de

Herausgeber

TRESONO Family Office AG

Konrad-Adenauer-Ufer 7

50668 Köln

Tel.: +49 221 27722-0

Fax: +49 221 27722-290

kontakt@tresono.de

www.tresono.de

Zuständige Aufsichtsbehörde

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht,

Bonn und Frankfurt a.M. www.bafin.de

Einstufung im Sinne des § 2 Abs. 16 WpIG als „kleines Wertpapierinstitut“ mit der Erlaubnis zur Erbringung der Finanzdienstleistungen:

- Anlagevermittlung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 WpIG),
- Anlageberatung § 2 Abs. 2 Nr. 4 WpIG),
- Abschlussvermittlung (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 WpIG) und
- Finanzportfolioverwaltung (§ 2 Abs. 2 Nr. 9 WpIG)

Zugeordnet der Entschädigungseinrichtung der Wertpapierhandelsunternehmen (EdW), Berlin, www.e-d-w.de

Hinweise / Haftungsausschluss

Die Präsentation beinhaltet kein Angebot, keine unmittelbare Empfehlung oder Aufforderung zum Erwerb von Finanzinstrumenten, zum Abschluss einer Transaktion oder der Inanspruchnahme einer Wertpapierdienstleistung, sondern dient allein Ihrer Information. Die Strategieempfehlung basiert auf modellhaften Annahmen und wurde unter Einsatz einer speziellen Software erstellt. Die tatsächlichen Entwicklungen und zukünftigen Ergebnisse können und werden von diesen Annahmen zum Teil erheblich abweichen. Der Wert aller Investments kann sinken oder steigen, im Einzelfall ist sogar ein Totalverlust möglich. Wir haben für Sie ausgewählte Informationen zusammengestellt, die allerdings keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Diese Informationen beruhen zum Teil auf Unterlagen oder Daten, die wir von Dritten erhalten und öffentlich zugänglichen Quellen entnommen haben. Da wir nicht sämtliche Informationen auf Ihre Richtigkeit hin überprüfen können, garantiert die TRESONO Family Office AG weder die Richtigkeit noch die Vollständigkeit der hier zusammengestellten Informationen. Trotz sorgfältiger Auswertung sind Fehler nicht auszuschließen. Die TRESONO Family Office AG sowie ihre Organe und Mitarbeiter haften deshalb auch nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen.

© Copyright

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist nur im Rahmen der Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung zulässig.