

IMMOBILIEN DER ÖFFENTLICHEN INFRASTRUKTUR

Online-Pressekonferenz
22.02.2022

audere.
Gesellschaftsimmobilien



Barton Group

 bulwiengesa

AGENDA

Immobilien der öffentlichen Infrastruktur

- 01** Begrüßung
- 02** Kurzvorträge der Referenten
- 03** Diskussion und Fragerunde

DIE REFERENTEN

Immobilien der öffentlichen Infrastruktur



Sven Carstensen
Vorstand Bewertung/Analyse
bulwiengesa AG



Dominik D.M. Barton
Geschäftsführender
Gesellschafter
Barton Group
Familienholding GmbH



Horst Lieder
Geschäftsführender
Gesellschafter
Audere Gesellschaftsimmobilien



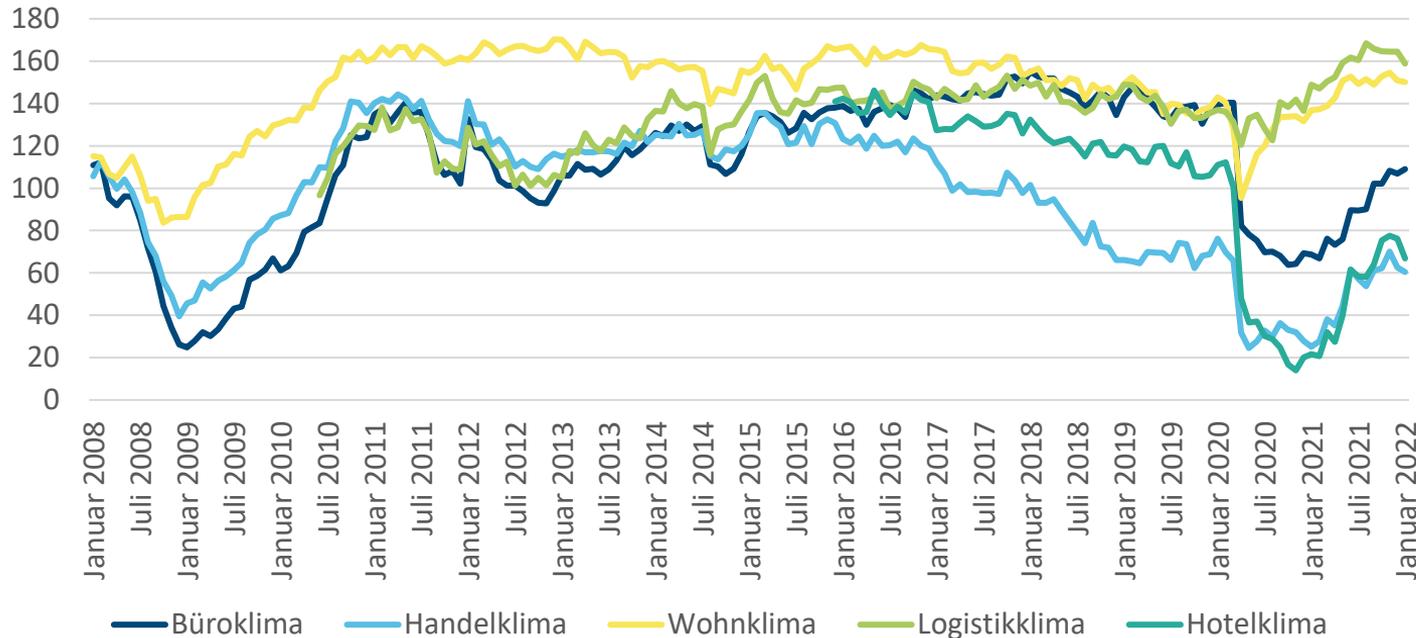
Immobilien der öffentlichen Infrastruktur Stabilitätsanker mit Perspektive



Sven Carstensen (MRICS)
Vorstand bulwiengesa AG
Online-Presskonferenz, 22.02.2022

Immobilienklima: Heiter bis Wolzig mit Aussicht auf ???

Immobilienklima in Deutschland 2008 – 2021



Marktumfeld geprägt von **Chancen**



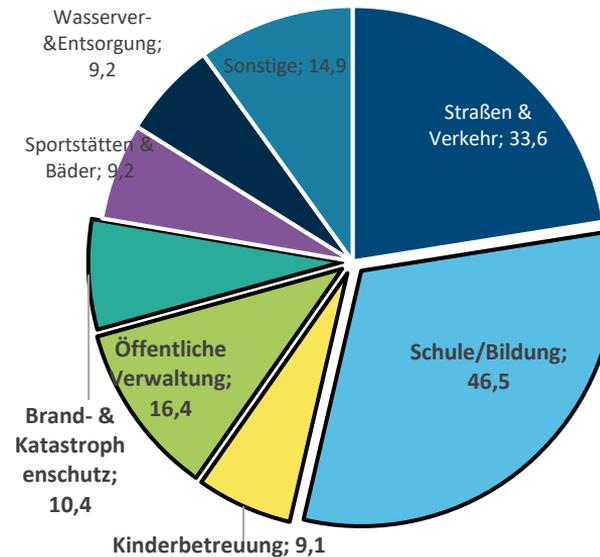
Rd. 60 Mrd. Euro gewerbliches Investitionsvolumen – trotz Unsicherheiten

Öffentliche Infrastruktur als aufstrebende Assetklasse oder Nischenprodukt?

- Öffentliche Infrastruktur als „Hardware des alltäglichen Lebens“
- Überschuldete Kommunen tragen die Hauptlast der infrastrukturellen Kosten
- Neben Rückständen in der techn. Infrastruktur finden sich insbesondere Lücken bei:
 - Schulen/Bildung/Kinderbetreuung
 - Öffentliche Verwaltung
 - Brand- und Katastrophenschutz

► Fokus der Kurzstudie

Investitionsrückstände auf kommunaler Ebene in Mrd. Euro



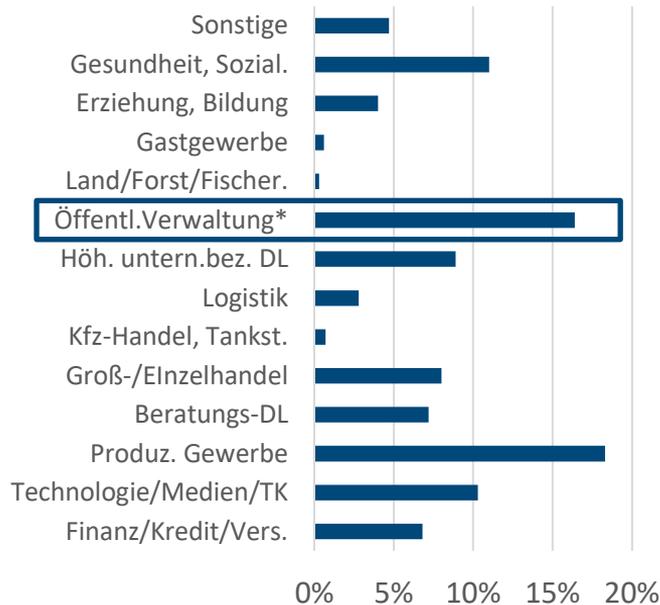
Öffentliche Hand in der Zwickmühle zwischen infrastrukturellen Aufgaben und angespannter Haushaltslage



Private Investoren stehen bereit

Behördenimmobilien: vielleicht bieder, aber doch bedeutsamer Player auf dem Büroimmobilienmarkt

Beschäftigte nach ausgew.
Branchen



- Öffentliche Verwaltung (inkl. Beamte) mit der zweithöchsten Anzahl an Bürobeschäftigten
- Bspw. in Berlin rd. 25 % der Büroflächen durch die öffentliche Hand belegt
- Heterogenes Nachfragespektrum
- Flächenvolumen des öffentlichen Sektors von rd. 45 bis 50 Mio. qm MFG (Entspricht in etwa dem Gesamtflächenvolumen von Berlin, München und Hamburg)
- Als Mieter:
 - Lange Mietvertragslaufzeiten (10 bis 20 Jahre plus Option) dokumentieren Standorttreue
 - Hohe Bonität
 - Optiert nicht zur Umsatzsteuer, wodurch sich Preisaufläge zur Umfeldmiete um rd. 20 % ergeben



Nachfrage sowohl in 1a als auch in Nebenlagen



Standorttreu mit sicherem Cashflow

Ausgewählte Vermietungen (hochpreisig und an Sicherheitsbehörden)

Stadt	Mieter	Miete	TM-Miete
München	Deutsches Patent- und Markenamt	35,80	31,90
Berlin	BIMA	22,30	18,00
Wiesbaden	Hessen Mobil	19,90	14,30
Bonn	Zoll	17,90	12,00
Köln	Bima	16,00	15,00

Stadt	Mieter	Fläche	Teilmarkt
Hamburg	Staatsanwaltschaft	17.600	City
Frankfurt/Main	Polizei	16.800	Bürolage
Potsdam	Hauptzollamt	15.850	Bürolage
Düsseldorf	Hauptzollamt	12.600	Bürolage
Siegen	Polizei	10.200	Peripherie



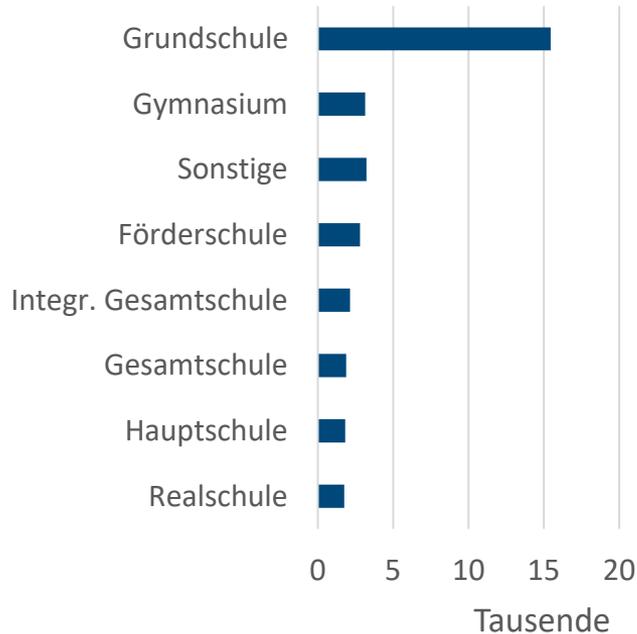
Sicherheitsbehörden mit überwiegend ähnlichen Nachfragemustern von klassischen Behördenimmobilien



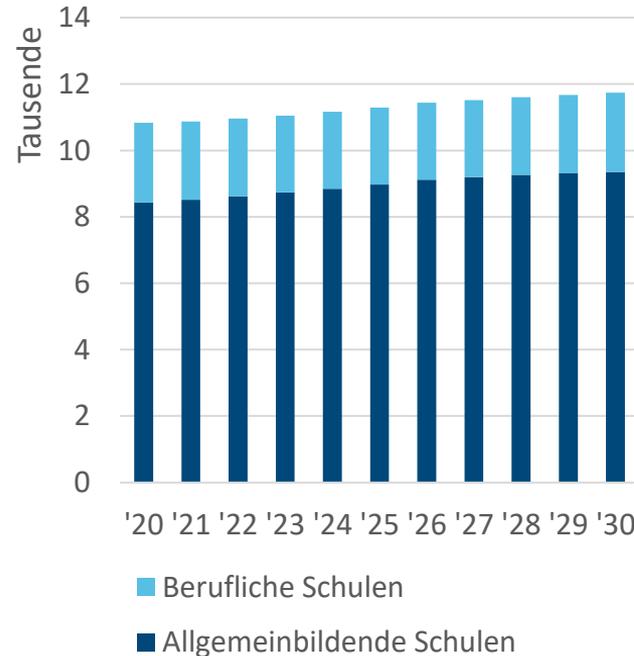
Spezialimmobilien mit besonderen Anforderungen (u.a. Gefängnis, Feuerwehr, Rettungsdienst)

Schulbauoffensive vorantreiben!

Anzahl Schulen in Deutschland



Schülerzahlen



Rd. 32.000 Schulen für 8,5 Mio. Schüler in Deutschland



+ 1 Mio. Schüler bis 2030



Zzgl. Zusätzlicher Bedarf an Ganztagsbetreuungs einrichtung

Schule als Asset?

Ausgewählte Schulbauten durch priv. Investoren				
Stadt	Schulart	Investor	MV-dauer	Inv. Vol.
Zossen	Gesamt-schule	Hemsö	20 Jahre	47 Mio. Euro
Nürnberg	Real-schule	Georg Reisch & Co. KG	25 Jahre	65 Mio. Euro
Engelskirchen	Gymnasium	n/a	30 Jahre	15 Mio. Euro
Pinneberg	Gymnasium	Hochtief	20 Jahre	21 Mio. Euro
Weiden i.d.O	FOS/BOS	n/a	25 Jahre	22 Mio. Euro

- Beteiligung privater Investoren meist über PPP/ÖPP-Modelle
- Individuelle Ausgestaltung der jeweiligen Partnerschaft
- Im Ergebnis:
 - Bau/Sanierung durch Investor und langfristige Rückmietung der Kommune
 - Kostensicherheit auf kommunaler Seite, da Unterhalt und Sanierungskosten in der Miete bereits eingepreist werden



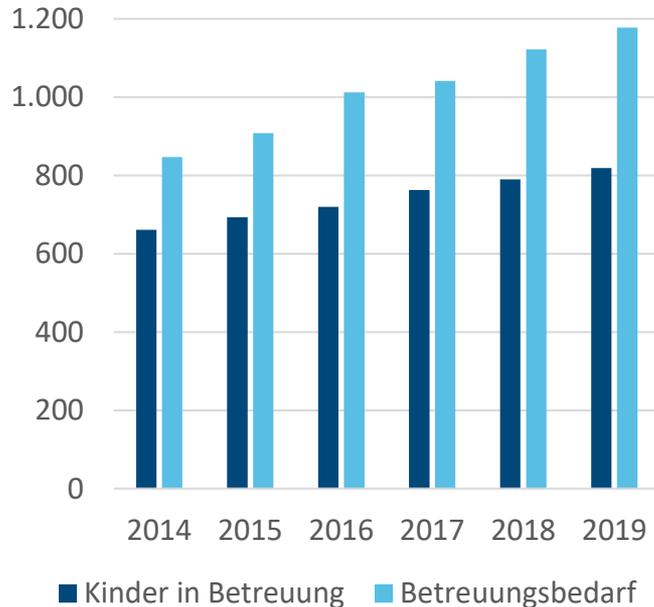
Öffentliche Hand behält Mitsprache recht über PPP/ÖPP



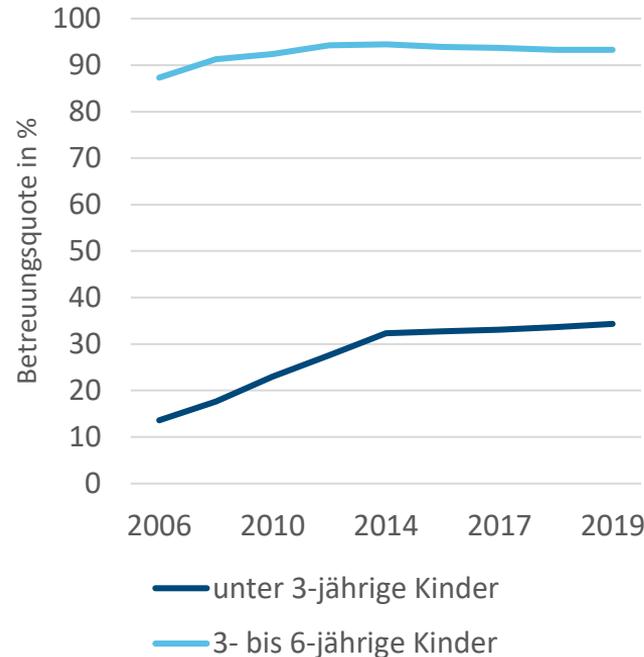
Meist mit Vorkaufsrecht am Ende der Mietvertragslaufzeit

KiTa: Investition in die Zukunft der Kinder

Frühkindliche Betreuung und Bedarf*



Kinder in Tagesbetreuung



Betreuungslücke von rd. 342.000 Plätzen



Zusätzlicher Rechtsanspruch auf Betreuung erzeugt weiteren Bedarf an Betreuungsplätzen



Betreiberstruktur als Stabilitätsgarant für Investoren

Öffentliche Hand: Mieter mit Sicherheitsgarantie

Vorteile	Nachteile
Langfristiger Projekthorizont/Mietvertragsdauer	Politische Rahmenbedingungen
Hohe Bonität	(Teilweise) spezielle Gebäudeanforderungen
Standorttreue	Öffentliche Meinungsbildung/Diskussion; insbesondere bei Bildung und Sicherheit
auch in dezentralen Lagen/Standorten realisierbar	
Investitionsbedarf	

- Öffentliche Hand als krisenfester Mieter
- Konjunkturunabhängige Anmietungen (immer häufiger auch im Neubau)
- Hoher Investitionsbedarf
- Immobilien der öffentlichen Infrastruktur sowohl in zentralen als auch in dezentralen Lagen investmentfähig und dies unabhängig vom Stadttypus
- Kombinationen aus wirtschaftlicher Stabilität und sozialem Nutzen stellt ein Alleinstellungsmerkmal für die Assetklasse dar
- Als wahrnehmbare Assetklasse stehen Immobilien der öffentlichen Infrastruktur dabei noch am Anfang des Etablierungsprozesses



Öffentliche Hand steht für Kontinuität und Stabilität

bulwiengesa AG

Wallstraße 61
10179 Berlin

Telefon +49 30 278768-0
Fax +49 30 278768-68

info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Wirtschaftliche Auswirkungen der Corona-Pandemie sind in der vorliegenden Analyse über aktuelle Recherchen und volkswirtschaftlich basierte Modelle vollumfänglich berücksichtigt, wie zum aktuellen Zeitpunkt leistbar. Mögliche Auswirkungen der Pandemie darüber hinaus, die sich in Folge noch ergeben können, sind dagegen nicht behandelt.

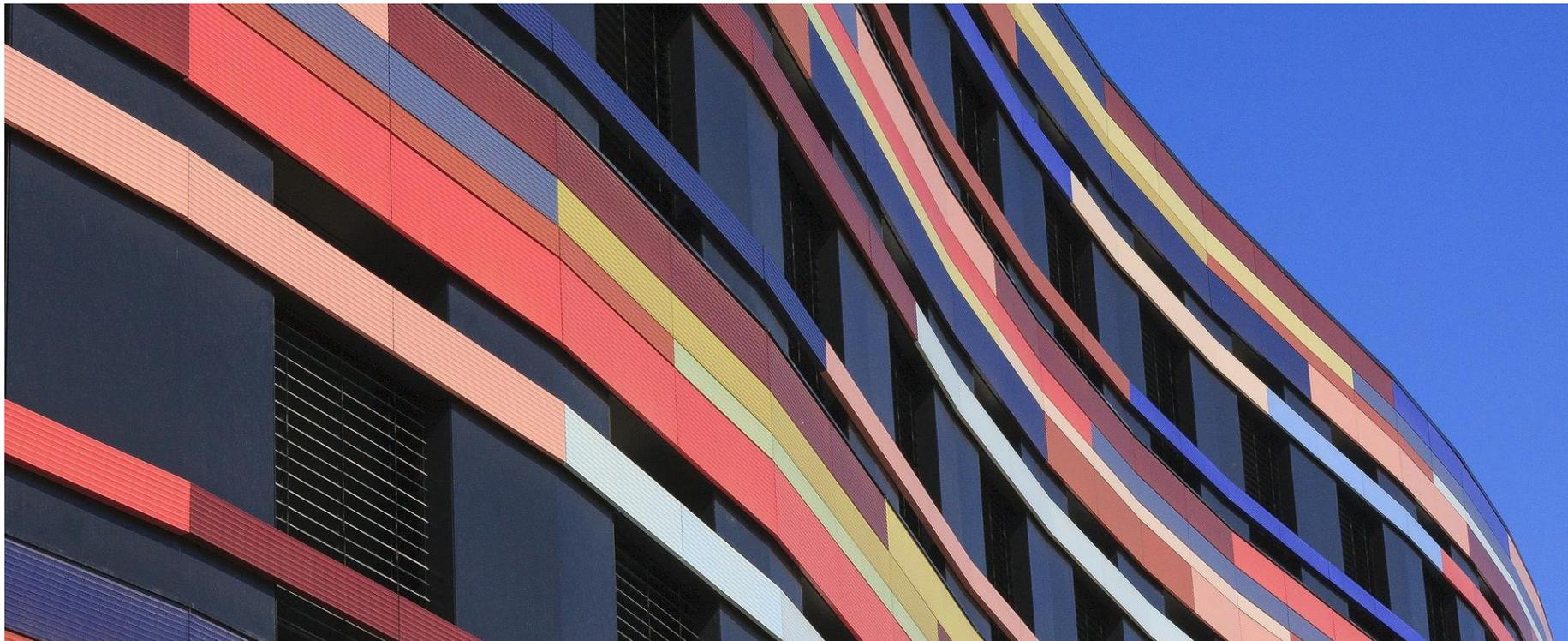
Berlin, der 22. Februar 2022

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinaus gehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.



bulwiengesa AG

Wallstraße 61

10179 Berlin

Telefon +49 30 278768-0

Fax +49 30 278768-68

info@bulwiengesa.de

www.bulwiengesa.de

Immobilien der Öffentlichen Infrastruktur

Online Pressekonferenz

22. Februar 2022

Das Familienunternehmen

Unternehmer DNA in 3. Generation



„Die Beschäftigung mit den „Immobilien der öffentlichen Infrastruktur“ ist vor dem Hintergrund gestiegener Volatilitäten in den Zins- und Immobilienmärkten folgerichtig. Dies entspricht der logischen Weiterentwicklung unserer langfristig orientierten Investitionspolitik.

„Wir denken in Generationen und nicht in Quartalen“

AuM > 500 Mio. EUR

> 40 Mitarbeiter

mehrere Spezial-AIF- sowie Individualmandate > 105 Liegenschaften

breit diversifizierte institutionelle Investorenbasis

Ursprung als Family Office in den 90ern

Vollintegriertes Investmenthaus

Markumfeld von Unsicherheiten geprägt

Aktuell differenziertes Bild im Immobilienmarkt

- ➔ Perspektiven verschiedener Immobilienformen unklarer
- ➔ Kurzfristorientierung einiger Mieter nimmt zu
- ➔ Komplexität und Kosten steigen weiter an
- ➔ Vermögenssicherung gewinnt an Gewicht



Beschleunigte Anpassungsprozesse

Die Transformation ist in der Immobilienwirtschaft angekommen



Digitalisierung



Dekarbonisierung



Veränderte Mobilität



Neue Denkweisen –
gesellschaftliche Trends



Zunehmender staatlicher Einfluss



Verstärkte Suche nach stabiler Planungsbasis

Immobilien der öffentlichen Infrastruktur

Relevanter Anteil der Assets im Investmentmarkt



min. 150
Mrd. €

Asset-Perspektive: Geschätzter Immobilienwert



**2,2 Mio.
Beschäftigte im Staatssektor**

Immobilien der öffentlichen Infrastruktur

Kurzstudie von bulwiengesa



KURZSTUDIE

Immobilien der öffentlichen Infrastruktur Stabilitätsanker mit Perspektive

» Ein Marktumfeld geprägt von Chancen

Auf den ersten Blick scheint es so, als könne nichts den deutschen Immobilienmarkt erschüttern. So lag das gewerbliche Investitionsvolumen im Jahr 2021 erneut über 60 Mrd. Euro – dominiert von Büros und Logistikimmobilien. Diese Situation mag überraschen, schließlich sind die Unsicherheiten im Markt greifbar. So ist die Diskussion über die Zukunft des Büros im vollen Gange, die vierte Pandemiewelle hat uns fest im Griff und mit der steigenden Inflation gehen auch Zinsänderungsrisiken einher.

Der Wandel birgt aber nicht nur Risiken, er bietet auch eine Reihe von Chancen:

Denn neben der energetischen Nachhaltigkeit erfährt auch die soziale Relevanz von Immobilien einen enormen Bedeutungszuwachs. Deren Wert bemisst sich zukünftig nicht nur an Ertragspotenzialen sondern auch an ihren gesellschaftlichen Beitrag.

Vor dem Hintergrund dieses skizzierten Anforderungsprofils, das einerseits eine weitgehende Resilienz vor exogenen Einflüssen und somit sichere Cash-Flows aufweist und andererseits



Vielfältige Nutzungsformen

Als Investment grundsätzlich drittverwendungsfähig...

- Schulen und Universitätsgebäude
- Verwaltungsgebäude
- Gebäuden von Sicherheitsdiensten (Polizei, Feuerwehr u.a.)
- Kulturelle Einrichtungen & Archive
- Kinderbetreuungseinrichtungen
- Medizinische Einrichtungen im weitesten Sinne

... zeichnen sich dabei durch **Gemeinsamkeiten** aus.



Institutionelle Anlageklasse

Resiliente Kapitalanlage



- ✓ Mieter sind zukünftig Trendsetter bei **ESG-Standards**
- ✓ **Langfristige Nutzer** mit überdurchschnittlicher Standorttreue
- ✓ **Funktionale Konzepte**
- ✓ Überdurchschnittlich häufig **etablierte Standorte**
- ✓ Bedienung **gesellschaftlicher Aufgaben**
- ✓ Etablierte **Standards** und sehr gute **Mieterbonität**
- ✓ bieten **hervorragendes Rendite-Risikoprofil**

Investitionen in „Immobilien der öffentlichen Infrastruktur“ zeichnen sich – trotz ihrer unterschiedlichen Funktionen – durch eine **Reihe von Gemeinsamkeiten** aus, die sie allesamt zu einer sehr **sicherheitsorientierten** und daher **resilienten Kapitalanlage** werden lässt.



Initiative „Immobilien der öffentlichen Infrastruktur“

Zielsetzung



- **Schulterschluss** zwischen „Öffentlicher Hand“ und „Privatwirtschaft“
- **Immobilien der öffentlichen Infrastruktur** werden zu einer eigenen transparenten und fungiblen **Assetklasse**
- „**Öffentliche Hand**“ und „**Träger**“ aus den Bereichen Bildung, Soziales und Kultur sollen die neu geschaffene Transparenz nutzen, um die jeweils beste Immobilienlösung für sich zu finden
- Weitere Erschließung der Anlageform für **professionelle Anleger**



Ihr Ansprechpartner



DOMINIK D.M. BARTON, CEO

Geschäftsführender Gesellschafter

T: +49 (0)228 550 66 88

D.Barton@ibs-property.de



audere. Gesellschaftsimmobilien

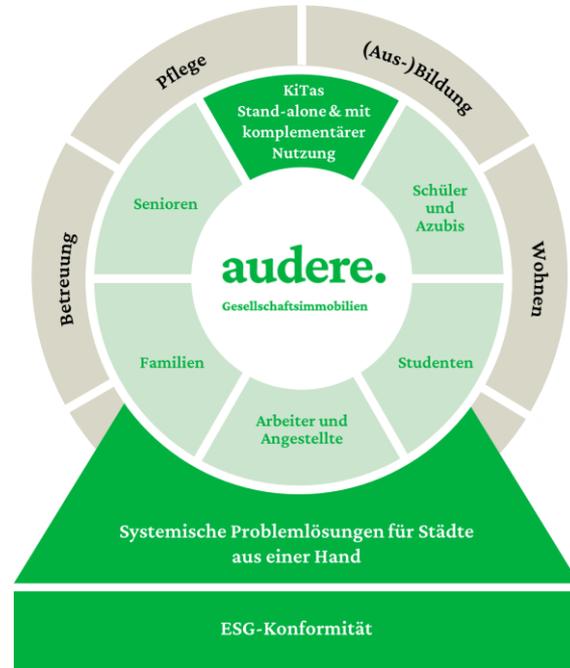
audere Gesellschaftsimmobilien

Entwicklung, Investment & Betrieb (=Plattform/Bestandshaltung)

Audere Gesellschaftsimmobilien entwickelt, baut und betreibt **ESG-konforme Gesellschaftsimmobilien**.

Unser Fokus liegt auf Projekten für die systematische Lösung städtischer Probleme in den Bereichen Betreuung, (Aus-)Bildung, Pflege und preisgünstiges Wohnen.

Dabei integrieren wir die Interessen und Bedürfnisse aller beteiligten Stakeholder und Zielgruppen.



andere Gesellschaftsimmobilien

Kapital & Knowhow



1. Ankauf

Erwerb von Grundstücken für die Projektentwicklung unserer Gesellschaftsimmobilien.



2. Finanzierung

Finanzierung aller Real-Estate-Aktivitäten in enger Zusammenarbeit mit etablierten Partnern, wie Sparkassen, Volksbanken, Privatbanken und Mezzanine-Kapitalgebern.



3. Bau

Realisierung in serieller Bauweise mit einem hohen Vorfertigungsgrad (Elementbasiert oder auf Basis von Modulen) in Kooperation mit markterprobten Herstellern.



4. Betrieb

In den Bereichen KiTa, betreutes Wohnen und Pflege sind angesehene und erfolgreiche Träger/Unternehmen auf Basis langjähriger Mietverträge unsere Partner.



5. Portfolio

Unsere Gesellschaftsimmobilien werden nach ESG-Kriterien zu einem Portfolio entwickelt, dessen Einzelobjekte sich überdies mit langjährig gesicherten Renditen auszeichnen.

audere Gesellschaftsimmobilien

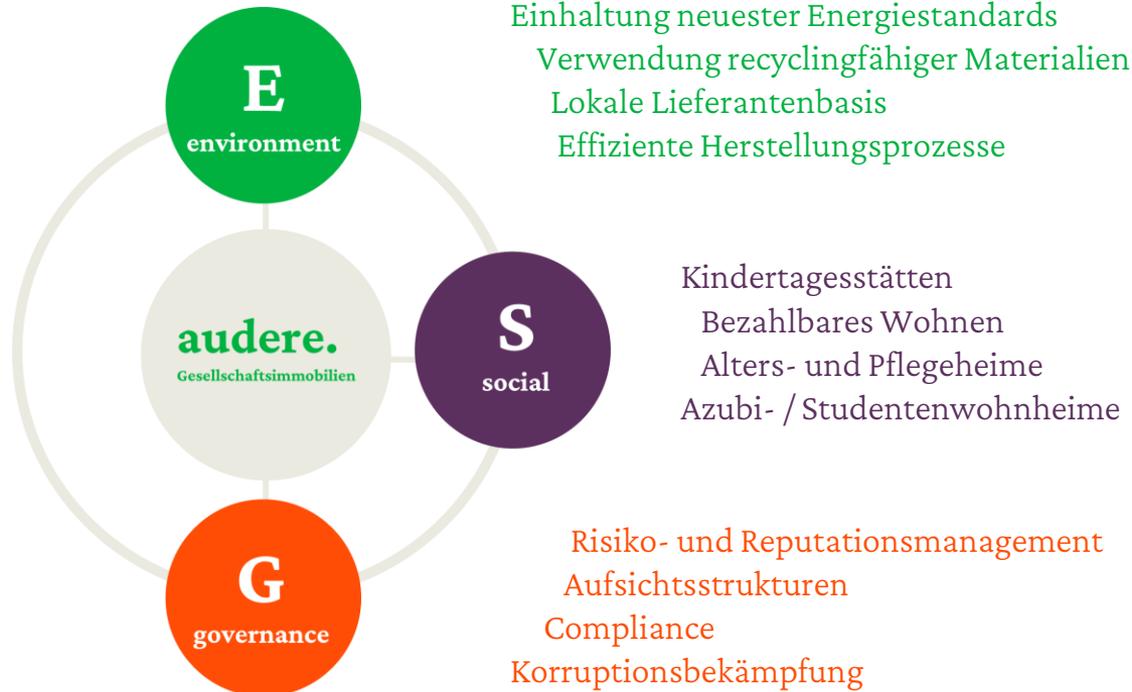
ESG und regulatorische Auflagen



- Auswirkungen der Taxonomieverordnung auf den Real Estate Sektor
 - Noch keine Standards für Zertifizierung/Scoring
- Alle sprechen darüber – nur wenige wissen, wie es geht
- Die Übersetzung von ESG-Zielen, vornehmlich „E“ in Planungs-, Bau- und Herstellungsprozesse mit Positiv-Effekt auf den Lebenszyklus einer Immobilie

audere Gesellschaftsimmobilien

Herausforderungen



audere Gesellschaftsimmobilien

Unsere Zielsetzung als Mit-Gründer der Initiative

Aus unserer Sicht ist diese Initiative wichtig, weil sie zur Integration der Interessen und Bedürfnisse aller beteiligten Stakeholder und Zielgruppen einen erheblichen Beitrag leisten kann.

Wenn es uns gelingt, Kommunen oder Vertreter des Deutscher Städte- und Gemeindetags, Repräsentanten der kirchlichen Träger und der Wohlfahrtsverbände für diese Initiative zu gewinnen, sind wir im direkten Dialog mit den Parteien, die gemeinsam, koordiniert und damit effizient an der systematischen Lösung städtischer-/infrastruktureller Probleme arbeiten können.

Die im Ergebnis dieses Prozesses entwickelten Rahmenbedingungen werden private Investitionen fördern helfen und damit die Voraussetzungen schaffen, über wesentlich mehr Häuser und Einrichtungen bundesweit die gesellschaftlichen Bedarfe besser zu bedienen.

Ihre Ansprechpartner

Heinz Eder

Managing Partner

E-Mail: heinz.eder@audere-equity.com

Tel.: +49 (0)157 878 198 12

Horst Lieder

Managing Partner

E-Mail: horst.lieder@audere-equity.com

Tel.: +49 (0)172 667 56 17

www.audere-equity.com

audere. Gesellschaftsimmobilien

audere Gesellschaftsimmobilien GmbH

Maria-Merian-Str. 9 - D-70736 Fellbach - T +49 (0)711 452 556 53 - F +49 (0)711 658 524 53 -
Geschäftsführer Heinz Eder, Horst Lieder - AG Stuttgart: HRB 780518 - St.-Nr. 99031/31028 -
info@audere-equity.com - www.audere-equity.com

03

DISKUSSION & FRAGEN

DIE REFERENTEN

Immobilien der öffentlichen Infrastruktur



Sven Carstensen
Vorstand Bewertung/Analyse
bulwiengesa AG



Dominik D.M. Barton
Geschäftsführender
Gesellschafter
Barton Group
Familienholding GmbH



Horst Lieder
Geschäftsführender
Gesellschafter
Audere Gesellschaftsimmobilien