

# Sanierung im Bereich Real Estate

---

*Strategien, Chancen und bewährte Praktiken zur erfolgreichen Neugestaltung von Immobilienunternehmen und –portfolios*

*Oktober 2023*

# Vorstellung Vortragender



## Daniel Knuchel

**Equity Partner bei ADVICUM Consulting**

**> 20 Jahre Beratungserfahrung**

- Real Estate
- Transformation Management
- Operational Excellence
- Restrukturierung

## Vorstellung Advicum

*Advicum hat seit der Gründung eine Vielzahl an Unternehmen in unterschiedlichen Transformationen begleitet und Projekte erfolgreich abgewickelt*

Unsere Mission ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes von mittelständischen Unternehmen und Teilkonzernen. Mittels unserer drei Geschäftsfelder Consulting, Management und Finance entwickeln wir zukunftsorientierte Lösungen und setzen diese mit Konsequenz, Fingerspitzengefühl und Sozialkompetenz um.

- 2002 gegründet mit Sitz in Wien, europaweit tätig, vorwiegend in deutschsprachigen Ländern
- Erfahrenes Team mit Beratungs- und Linienenerfahrung
- Umfangreiche Expertise in Consulting, Management und Finance mit Know-how über neueste Trends
- Starke Umsetzungsorientierung ohne Überforderung der Unternehmensstrukturen
- Schwesterunternehmen eMentalist.ai in den Bereichen Data Science und künstliche Intelligenz

**500+**

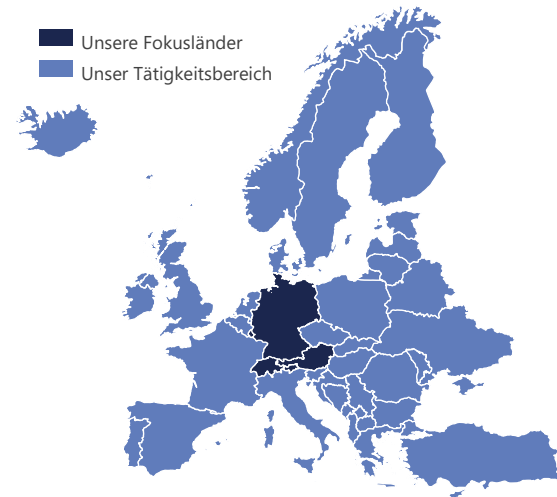
Zufriedene Kunden

**1000+**

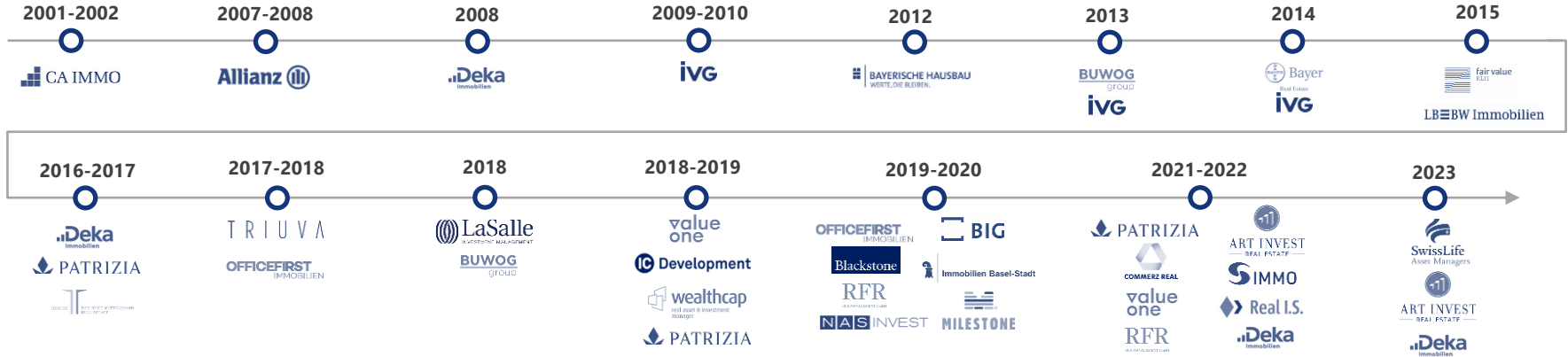
Erfolgreiche Projekte

**30+**

Betreute Länder



## Vergangene Projekte Real-Estate und Advicum USPs



- Strategische Tiefe in der Neuausrichtung von Real Estate Unternehmen
- Entwicklung von maßgeschneiderten Real Estate Management Modellen und Service Levels
- Change-Management und Transformationsprozesse
- Track Record in Post Merger Integration und Outsourcing
- Erfahrung in der Restrukturierung und Implementierung von effizienten Prozess- und Organisationsstrukturen
- Umfassendes Know-how in den Bereichen Asset Management, Transaction, Development und Property Management

- Erfahren in der Modellierung und Implementierung von leistungsorientierten Prozessen und Strukturen sowie Schnittstellen
- Umfassendes Know-how in der Optimierung von Kostenstrukturen
- M&A Expertise für Real Estate Unternehmen
- Umfangreiches Monitoring der organisatorischen Optimierung, vom Konzept bis zum Go-Live, inklusive Steuerung und Controlling der Start-up Phase
- Detailliertes Know-how im deutschen Real Estate Markt
- Starke Erfahrungen mit Real Estate Fonds und Management Unternehmen sowie Benchmarks über Kapazitäten und Profitabilität

# Aktuelle Herausforderungen in Real-Estate

Der Fokus verändert sich - speziell im **Asset- und Investmentmanagement**:

- Transaktionen gehen stark zurück – **Turn rate sinkt**
- Gesteigerte Haltedauer der Immobilien – **Renaissance des Asset Managements**
  - Datenverfügbarkeit und –qualität werden zum **Game Changer**
  - ESG-Daten werden immer wichtiger (EU-Taxonomie)



Herausforderungen im Real-Estate Sektor sind unter anderem

- **Anpassungsfähigkeit**
- **Wirtschaftlichkeit**
- **Nachhaltigkeit**

Diese sollen im Mittelpunkt aller Sanierungsaktivitäten stehen. Eine Erholung des Marktes wird nicht vor **2025** gesehen.

# Immobilienkrise? Wen betrifft sie?

## Haben wir eine Immobilienkrise?

Definitiv, denn sieht man auf den Immobilienmarkt und genauer auf die Immobilienleistungskette, so führen vielerlei Faktoren zu einer allgemeinen Verunsicherung in der Branche:

- Hohe Zinsen erschweren die Finanzierung von Immobilienkäufen und -projekten
- Ukrainekrieg und geopolitische Spannungen schüren Unsicherheit in den Märkten
- COVID-19 hat die Immobilienmärkte weltweit beeinflusst
- Steigende Inflation erhöht die Kosten für Bau und Betrieb von Immobilien
- Mangel an Wirtschaftswachstum dämpft die Nachfrage

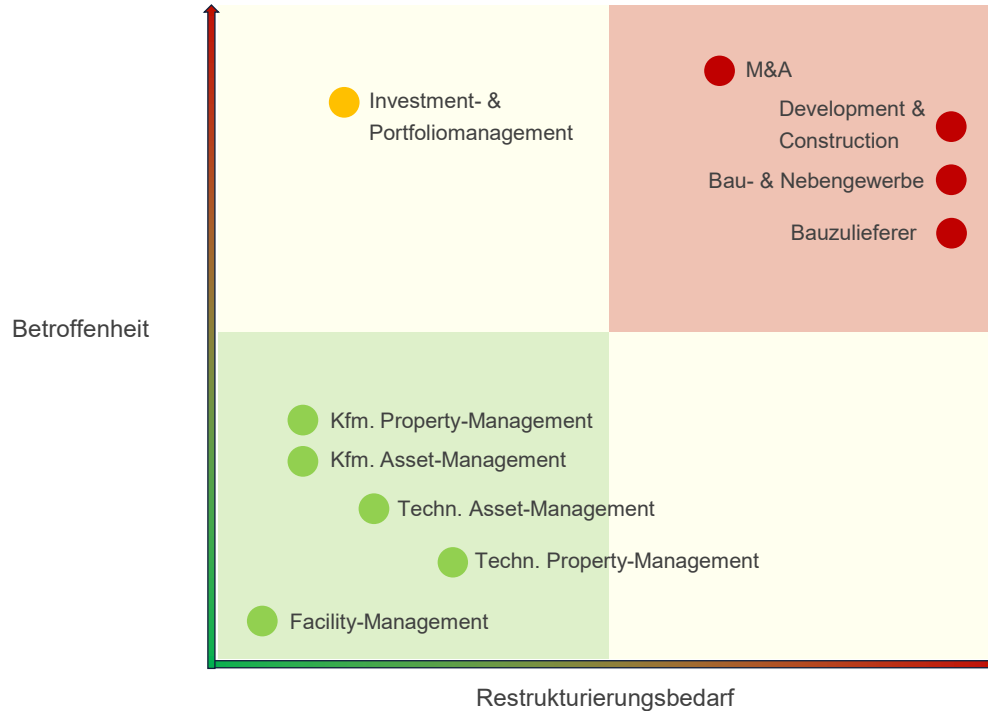
## Wen betrifft die Krise und wie stark?

- **Bestandshalter, Investoren, Developer und M&A Unternehmen** verzeichnen einen starken Rückgang der Geschäftstätigkeit und sind demnach **stark von der Krise betroffen**
- **Bewirtschaftende Unternehmen**, wie Asset,- Property,- Facility Manager sind **weniger stark von der Krise betroffen** (Fokus auf Bewirtschaftung & Mietermanagement)

Es ist somit essenziell, sorgfältige Strategien und Anpassungen zu erarbeiten, um langfristige Stabilität zu gewährleisten. Je nach finanziellem Zustand des Unternehmens ist über eine Sanierung bzw. Restrukturierung nachzudenken.



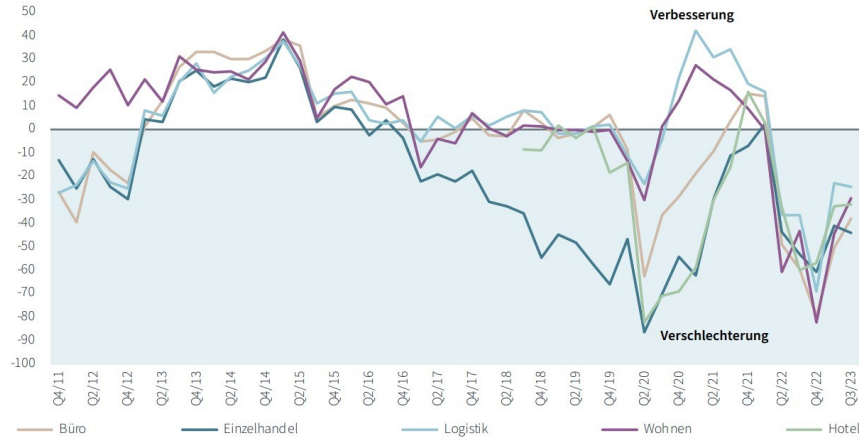
# Übersicht der betroffenen Akteure



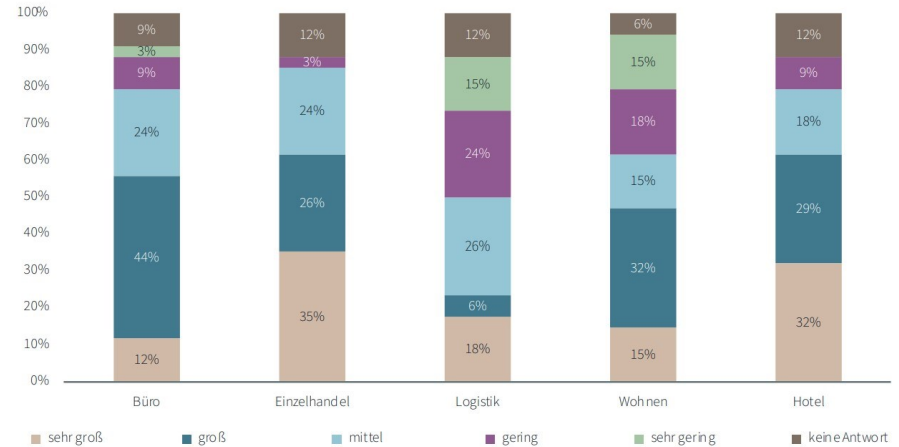
## Beispiel deutscher Markt

### Einschätzung des Immobilienfinanzierungsmarktes nach Nutzungsart

Saldo in Prozentpunkten



### In welchen Assetklassen sehen Sie die größten Herausforderungen im Hinblick auf die Finanzierung von Projektentwicklern?



Quelle: JLL – DIFI Report Q3 2023 (Deutscher Immobilienfinanzierungsindex)



# Wie saniert man Immobilienunternehmen?

Bei der Sanierung im Immobiliensektor ist zwischen folgenden Sanierungsthemen zu unterscheiden:

- Unternehmenssanierungen (Refinanzierung, Reorganisation)
- Portfoliosanierungen (differenzierte Ansätze, die auf das spezifische Immobiliencluster abzielen)

## Maßnahmen:

### Beispiele für Unternehmenssanierungen:

- Liquiditätsmanagement / Refinanzierung
- Kostenreduktion
- Effizienzsteigerungen
- Diversifikation der Leistungen
- Digitalisierung des Unternehmens

### Beispiele für Portfoliosanierungen:

- Modernisierung der Gebäude (Investitionen für Nachhaltigkeit)
- Digitalisierung der Immobilien (Ohne Digitalisierung keine Nachhaltigkeit)
- Taxonomiekonformität der Immobilien/Portfolien herstellen

Zwei grundlegend unterschiedliche Arten von Sanierungen erschweren das Vorhaben der Sicherstellung einer Wirtschaftlichkeit von Unternehmen und deren Immobilien.



# Finanzielle vs. operative Sanierung

In der Sanierung von Immobilienunternehmen und Portfolios stehen zwei wichtige Ansätze im Fokus: die finanzielle und die operative Sanierung. Beide spielen eine entscheidende Rolle bei der Werterhaltung und -steigerung von Unternehmen und Immobilien, weisen jedoch unterschiedliche Schwerpunkte auf:

## Finanzielle Sanierung:

Konzentriert sich auf finanzielle Aspekte und Strukturen; ist notwendig, wenn das Unternehmen bzw. die Immobilie unter finanziellen Druck gerät.

## Beispiele für finanzielle Herausforderungen:

- Hohe Verschuldung
- Liquiditätsengpässe
- Mietrückstände

**Ziel:** Wiederherstellung der finanziellen Stabilität und Rentabilität.

## Operative Sanierung:

Fokussiert sich auf betriebliche Prozesse und Nutzungsaspekte; ist notwendig, wenn das Unternehmen bzw. Immobilie ineffizient betrieben wird.

## Beispiele für operative Herausforderungen:

- Vermietungsprobleme
- Ineffizientes Facility Management
- Technische Mängel

**Ziel:** Verbesserung der operativen Effizienz und Mitarbeiter- sowie Mieterzufriedenheit.

## Integrativer Sanierungsansatz



# Learnings aus der Immobilien- und Finanzkrise 2007/2008

Die Immobilien- und Finanzkrise von 2007/2008 hatte weitreichende Auswirkungen auf den Immobiliensektor und hat wichtige Lehren für die Branche hervorgebracht – **so sollte man meinen**. Betrachtet man jedoch objektiv den derzeitigen Markt, so war dieser wieder von der „Gier“ der Akteure getrieben und verantwortliche Geschäftspraktiken wurden teilweise in den Hintergrund gestellt.

Was man hätte lernen **sollen**:



Risikobewertung und -management



Liquiditätsmanagement



Diversifikation



Krisenmanagement und Resilienz



Kontinuierliche Überwachung



Langfristiges Denken



Interdisziplinäre Zusammenarbeit



Verantwortliche Kreditvergabe

**ADVICUM**

eMentalist.ai  
**ADVICUM**

**Results matter.**

---

**[www.advicum.com](http://www.advicum.com)**

**Consulting  
Management  
Finance**