

DREES &  
SOMMER

 HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK

# UPDATE DUE DILIGENCE

Baupreise, Zinsen und Lieferengpässe

20. April 2023, ab 18.00 Uhr





# VERÄNDERUNG BEI DEN INVESTITIONSKOSTEN

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (14. Wohnbautag, 20.04.2023)

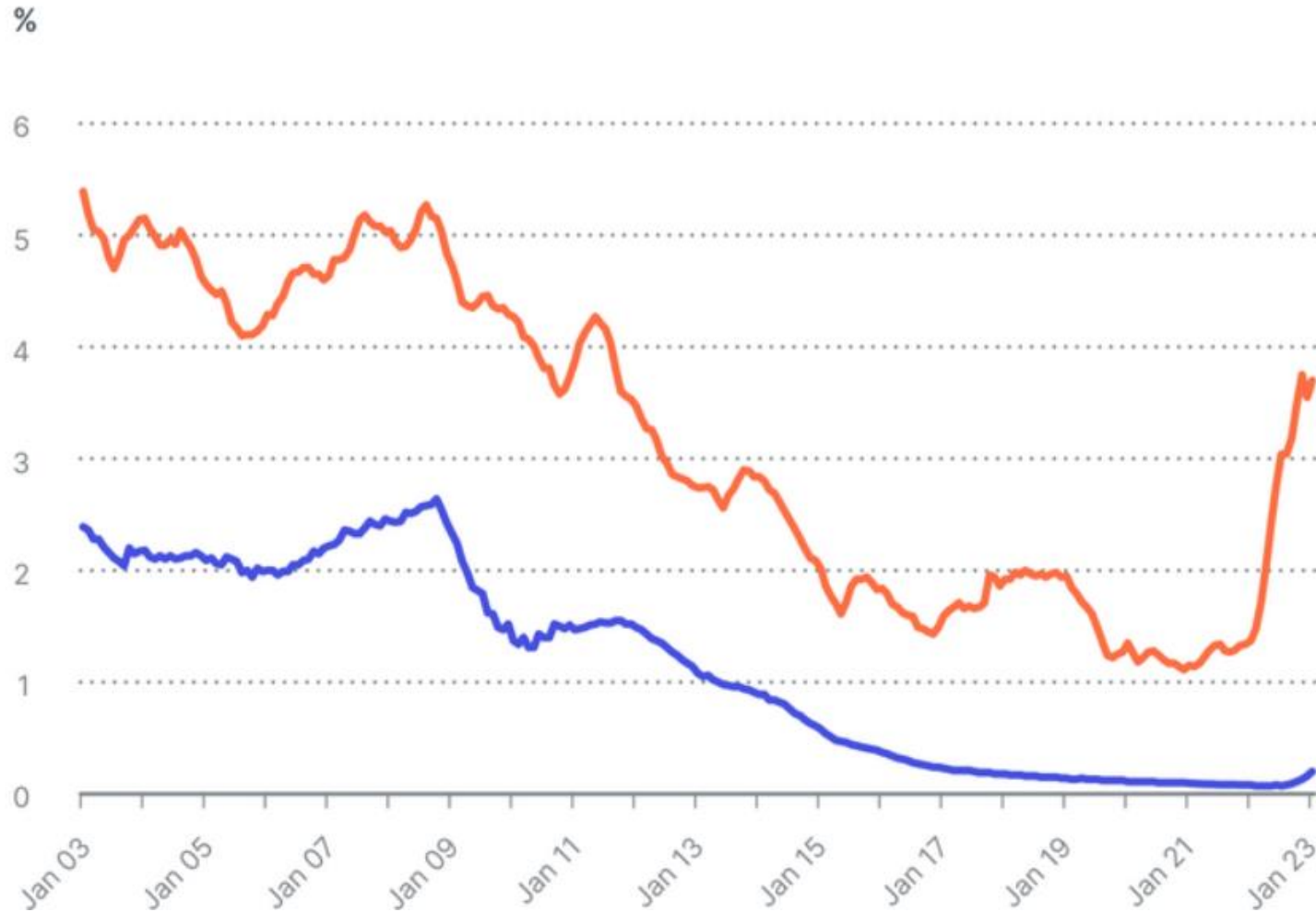


Hinweis: Zwischen dem Bezugsjahr 2000 und dem Betrachtungsjahr 4. Quartal 2022 sind die Lebenshaltungskosten in Deutschland um rund 53 % angestiegen

Investitionskosten und Verteilung der erfassten Kostentreiber für den Wohnungsbau auf die jeweiligen Verursacher am Beispiel von Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten, Bezug: Typengebäude<sup>MFH</sup>



# SPARZINSEN UND BAUZINSEN IM 20 JAHRESVERLAUF



● Sparguthaben bis 3 Monate ● Baukredite (Zinsbindung: mehr als 10 Jahre)

Quelle: Deutsche Bundesbank (Stand: 15. März 2023)

**Finanztip**

**DREES &  
SOMMER**

DREES &  
SOMMER

 HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK

# UPDATE DUE DILIGENCE

Baupreise, Zinsen und Lieferengpässe

20. April 2023, ab 18.00 Uhr

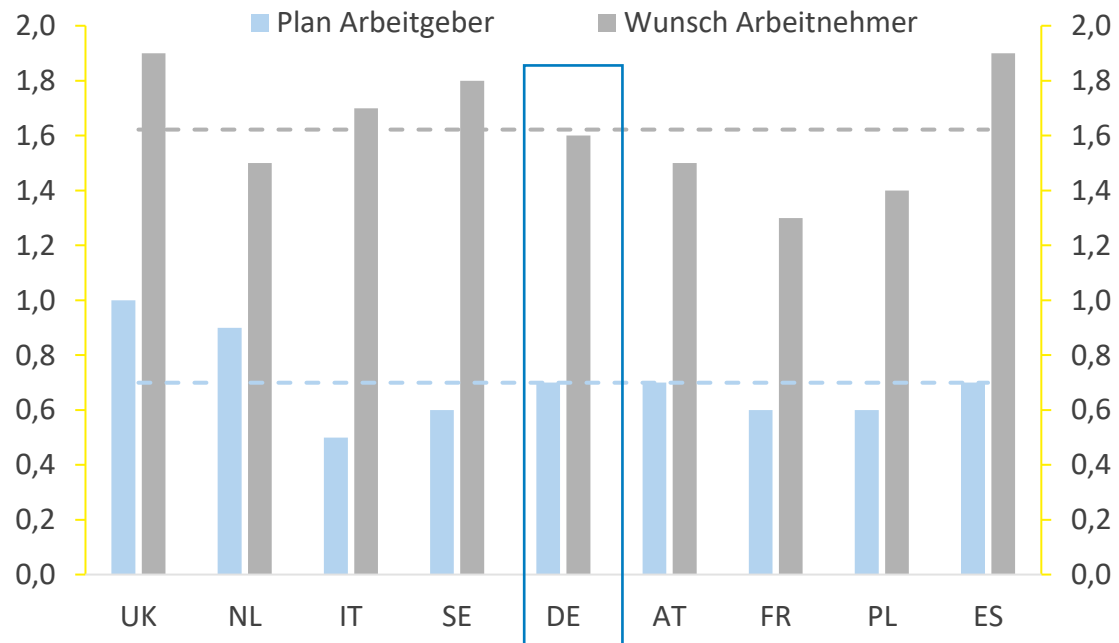
# MARKTSITUATION



# Polarisierung von Nachfrage und Angebot

Hohe Flexibilität und ESG-Anforderungen stellen Bestandshalter auf die Probe

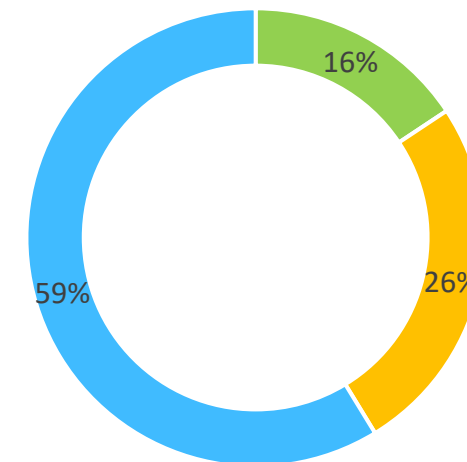
Zahl der Tage von Mobilem Arbeiten  
(pro Woche)



Quellen: CESifo (Sep 2022), Colliers

Baualterklassen des  
Büroflächenbestands in den Top 7

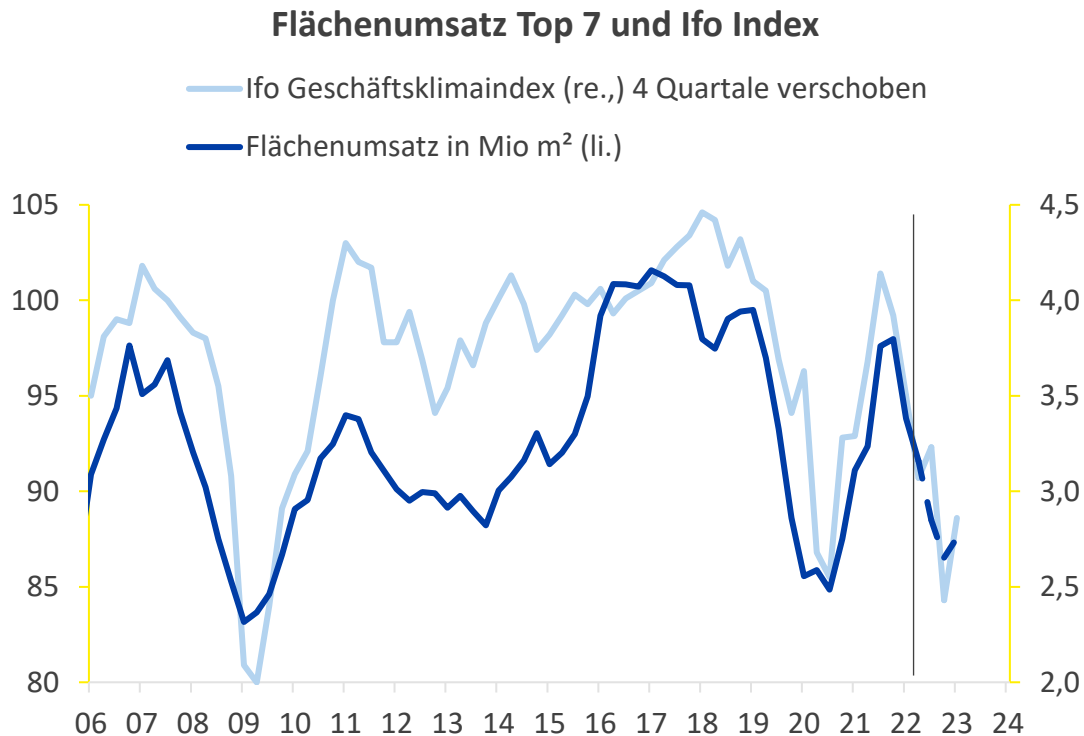
■ ab 2010 ■ 1995-2009 ■ Vor 1995 und unbekannt



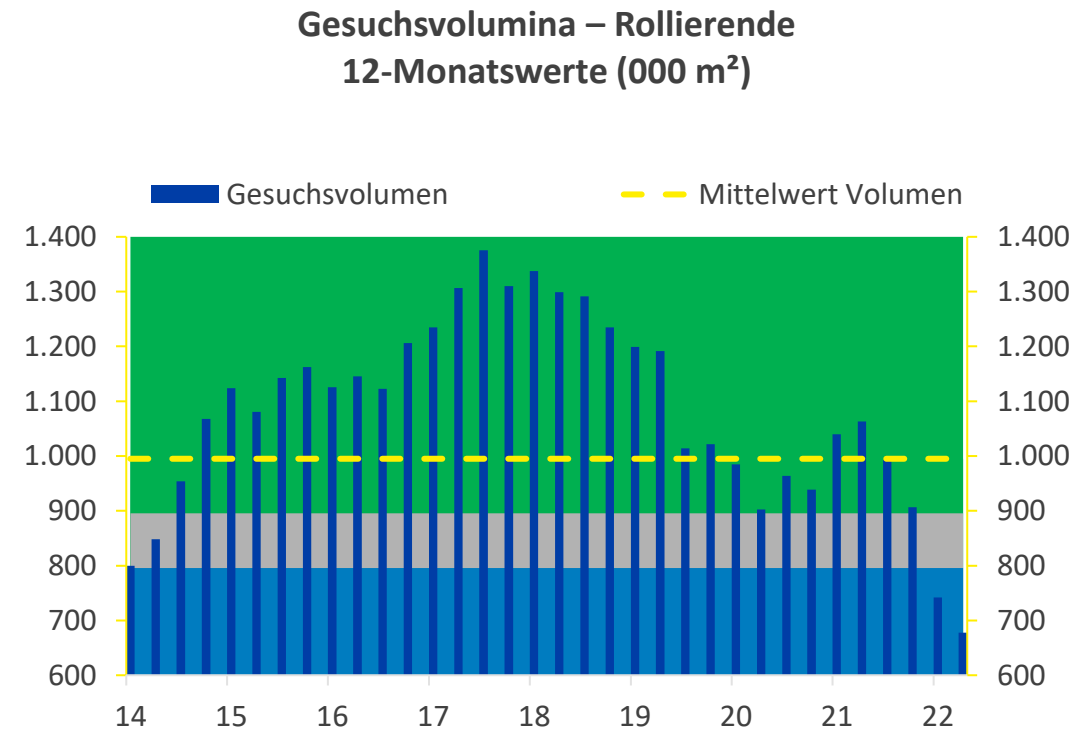
Quelle: Colliers (März 2023)

# Nutzer stehen auf der Bremse

Flächenumsatz unter 3 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2023, Gesuchsvolumina weit unterdurchschnittlich



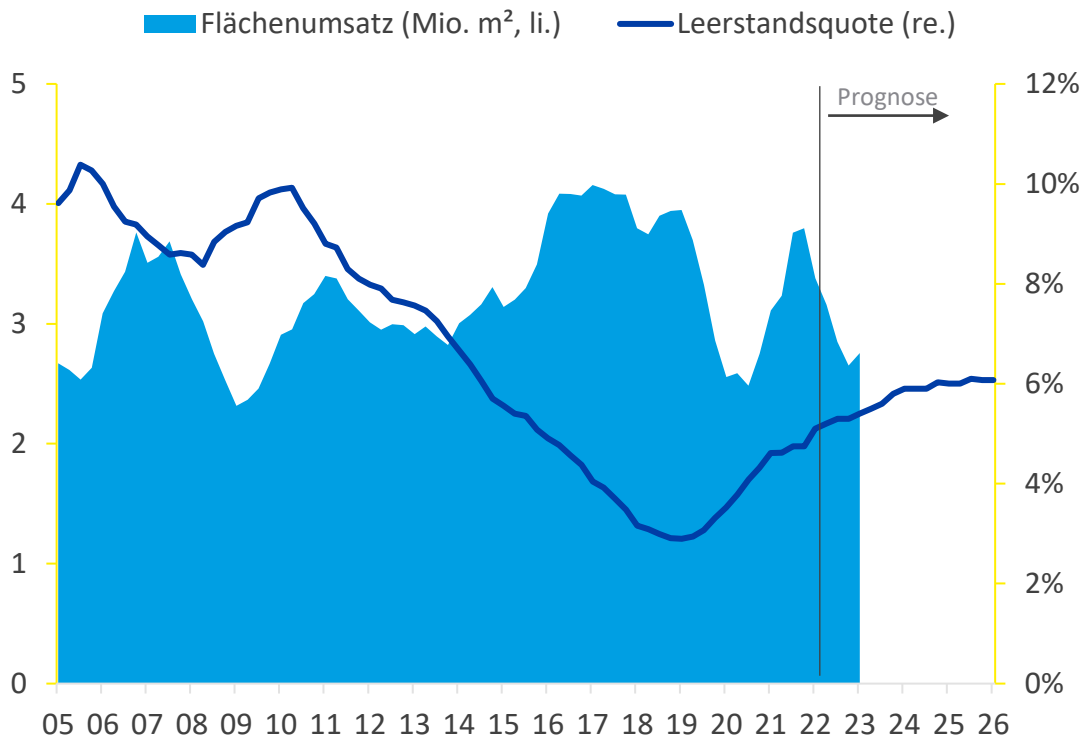
Quellen: ifo Institut (März 2022), Colliers (April 2023)



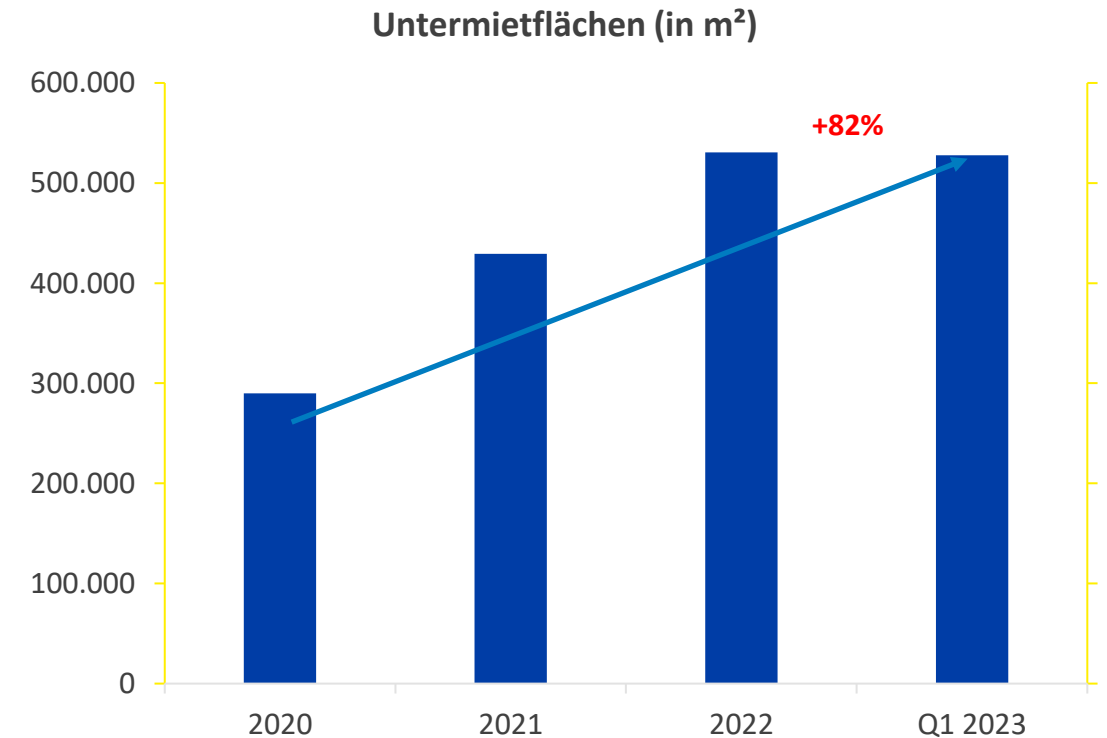
Quelle: Colliers (April 2023)  
Anmerkung: Auswertung für Düsseldorf, München und Stuttgart.

# Untermietflächen nehmen deutlich zu

Büroflächenleerstand unterhalb der Niveaus anderer Krisen, aber es kommt was auf uns zu



Quelle: Colliers (April 2023)



Quelle: Colliers (April 2023)  
Anmerkung: Q1-Zahl vorläufig

# Immobilienmarkt am Scheideweg

Wann kehrt die Zuversicht zurück?

Maue  
Konjunktur-  
aussichten für  
2023, Ende des  
Zins-zyklus naht

Finanzierungs-  
umfeld bleibt  
kurz- bis  
mittelfristig  
restriktiv

Verhaltene  
Büronachfra-ge,  
steigendes  
Angebot,  
Aufschwung  
verzögert

Preisfindung auf  
Invest-  
mentmarkt im  
Gange,  
Zurückhaltung  
dominiert

Angebotseng-  
pass bei I&L  
entspannt sich,  
Mieten steigen  
weiter

Fundamental-  
daten im  
Wohnen  
prächtig, aber  
Bremse noch  
nicht gelöst



DREES &  
SOMMER

 HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK

# UPDATE DUE DILIGENCE

Baupreise, Zinsen und Lieferengpässe

20. April 2023, ab 18.00 Uhr

# BAUKOSTEN





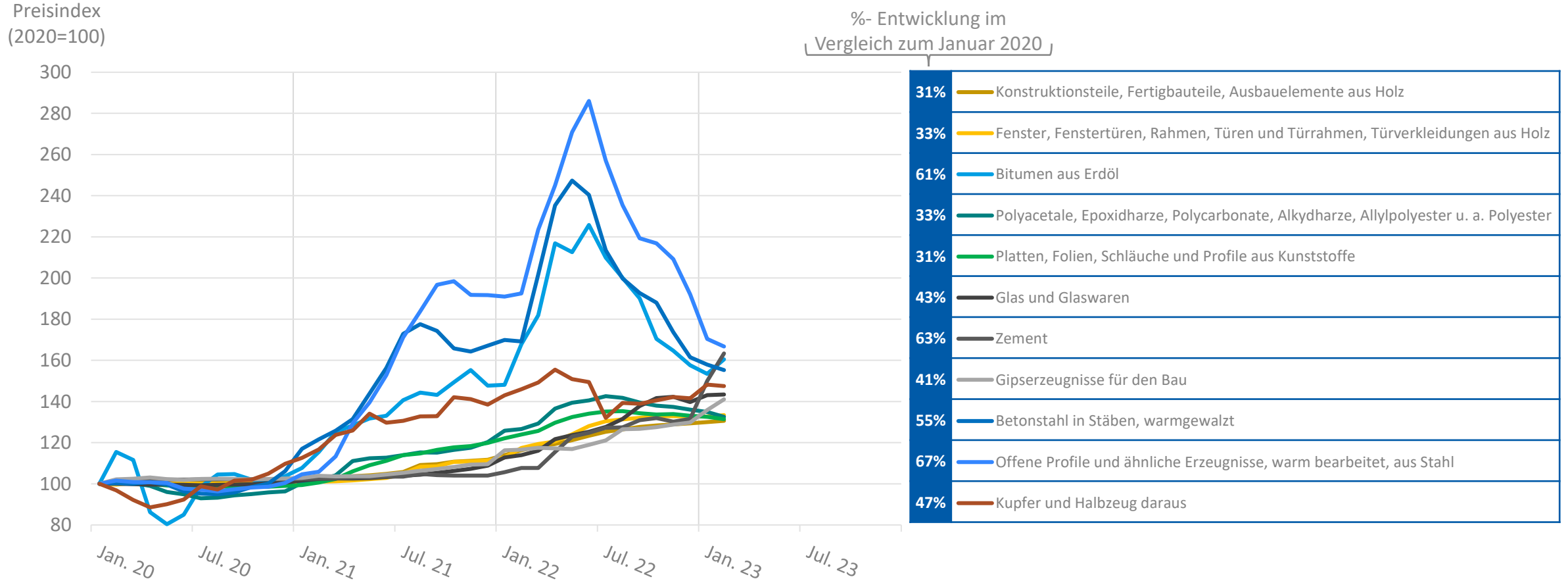
## KOSTENENTWICKLUNG: WAS BEEINFLUSST VERFÜGBARKEIT & PREISENTWICKLUNG DER BAUMATERIALIEN?

Komplexes Zusammenspiel vieler Gründe, Auslöser und Katalysatoren [ausgewählte Beispiele]





## GESAMTÜBERBLICK DER PREISINDEXENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER BAUMATERIALIEN (STAND FEBRUAR 2023)



- Materialien aus Stahl und Bitumen sind bereits 2021 stark gestiegen und waren 2022 sehr volatil. Nach dem Peak in Q2 2022 haben sich die Preise wieder stark reduziert und liegen aktuell ~55-65% über dem Vor-Corona-Niveau.
- Die Preisindexe der verbleibenden Baumaterialien sind im Durchschnitt 2021 langsam, 2022 dafür stärker angestiegen. Die Volatilitäten haben sich zum Ende des Jahres 2022 reduziert und die Preise haben sich auf einem hohen Niveau eingependelt. Aktuell liegen die Preise ~30-50% über dem Vor-Corona-Niveau. Zement ist in den letzten beiden Monaten stark gestiegen.

Gewerbliche Betriebsgebäude

Wohngebäude

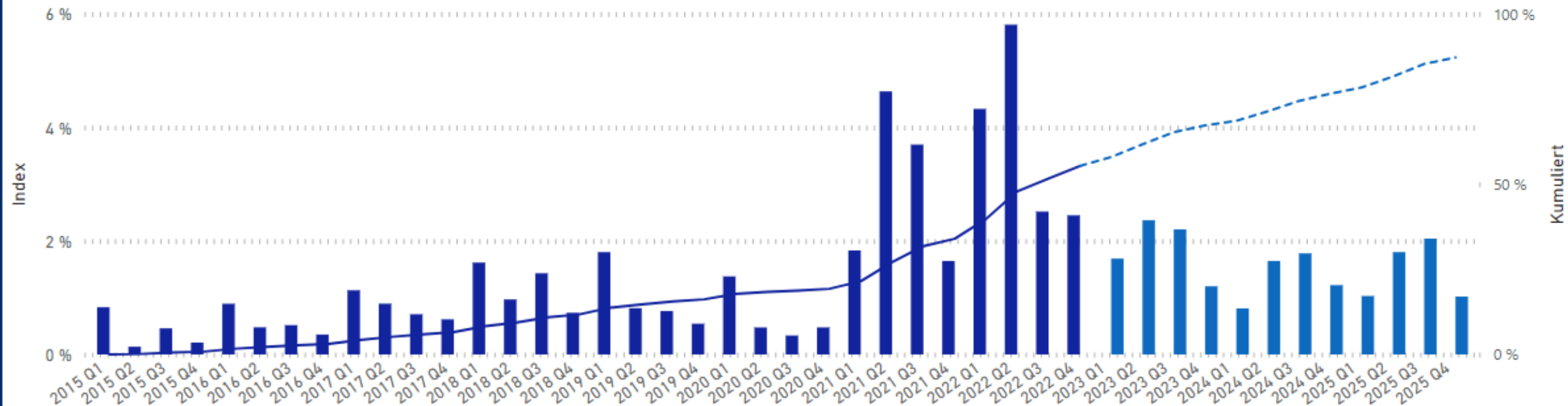
Bürogebäude

Kostengruppe 300

Kostengruppe 400

BPI historisch und Forecast - Veränderung zum Vorquartal und kumuliert in %

● BPI historisch ● Forecast — BPI historisch - - - Forecast



Ø Veränderung pro Quartal

**+ 1,5%**

Delta ganzer Zeitraum

**+ 87,2%**

Datum

01.01.2015

01.10.2025

DREES &  
SOMMER

HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK

# UPDATE DUE DILIGENCE

Baupreise, Zinsen und Lieferengpässe

20. April 2023, ab 18.00 Uhr



DREES &  
SOMMER

 HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK

# UPDATE DUE DILIGENCE

Baupreise, Zinsen und Lieferengpässe

20. April 2023, ab 18.00 Uhr

# BAUKOSTEN





# ZIEL

Gebäude als modulares skalierbares Bausystem  
in einer digitalen Managementumgebung

## WELCHE TRENDS MÜSSEN WIR ZUKÜNFTIG BETRACHTEN?



### DAS MODULARE GEBÄUDE

- Für verschiedenste Gebäudetypen
- Nach dem jeweiligen Standard gebaut
- Für mehrere Standorte möglich

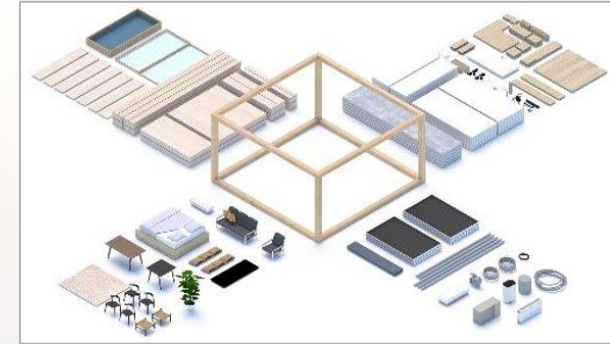
## MAX. DIGITALISIERUNG



### PLANUNGSSYSTEM

- Durchgängige Digitalisierung
- Einfache Konfiguration
- Kommerzielle Abwicklung
- Facility Management

## MAX. MODULARISIERUNG



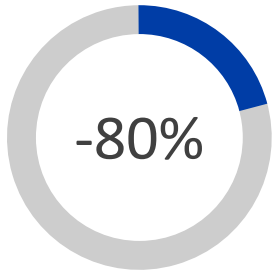
### BAUSYSTEM

- Industrielle Vorfertigung
- Lieferantennetzwerke
- Standardisierte Prozesse

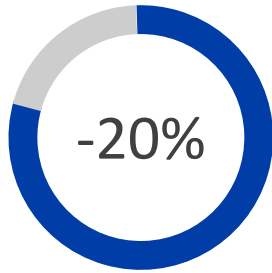


## EFFIZIENZPOTENZIALE

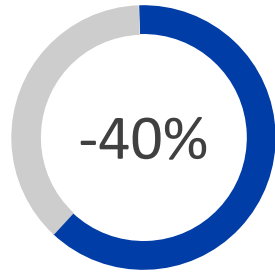
Konsequente Modularisierung und Digitalisierung der Planungs- und Bauprozesse



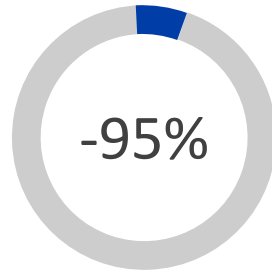
Reduktion  
Komplexität



Reduktion  
Kosten



Reduktion  
Bauzeit



Reduktion  
Datenvolumen



Zuwachs an  
Nachhaltigkeit

### The benefits

Modular construction can speed construction by as much as

**50%**

In the right environment and trade-offs, it can cut costs by

**20%**

McKinsey  
&Company

Report: "Modular construction: From projects to products", June 2019





# DOMINIK STRAKA

B.A., Master of Business Administration,  
Senior Manager



Drees & Sommer GmbH  
Untere Waldplätze 37  
70569 Stuttgart

Tel.: +49 711 1317-205  
Fax: +49 711 1317-40205

E-Mail: dominik.straka@dreso.com

<https://www.linkedin.com/in/dominik-straka>

## Beruflicher Werdegang

Seit 2013	Teamleitung Kompetenzbereiche Due Diligence sowie Projektmonitoring am Standort Stuttgart
2012-2013	Master Real Estate Management, Biberach/London/Zürich
2007	Einstieg bei Drees & Sommer
2003-2007	Studium Betriebswirtschaft, Hochschule für Technik, Stuttgart
2000-2002	Finanzierungsexperte bei der Deutschen Bank
1998-2000	Ausbildung zum Bankkaufmann

## Sonstige Funktionen, Schwerpunkte

- Technische und wirtschaftliche Due Diligence
- Finanzierungscontrolling
- Strategische Liegenschaftsberatung/Asset Management
- 360° Analysen und Marktanalysen
- Projektsetup/Projektmanagement

## Persönliche Referenzprojekte (Auszug)

- Transaktionsberatung (Verkäufer) KINGFISHER Einzelhandelsportfolio
- Transaktionsberatung (Käufer) Logistik Portfolien: SEED, Rheingold, AURORA
- Strategische Liegenschaftsberatung SWMH Holding
- Finanzierungscontrolling Neubau UKSH Kiel/Lübeck
- Technisch-wirtschaftliche Beratungen zur Unterbringung von Asylbewerbern
- Transaktionsmanagement Siemens Campus
- Projektmanagement Neubau IHK Heilbronn



ERFOLGREICHE GEBÄUDE

LEBENSWERTE STÄDTE

RENDITESTARKE PORTFOLIOS

LEISTUNGSFÄHIGE INFRASTRUKTUR

ZUKUNFTSWEISENDE BERATUNG



DREES &  
SOMMER