



PLUTA



Transformationsdruck im Immobiliensektor

Sascha Witt

PLUTA Rechtsanwalts GmbH

27.03.2025 • Frankfurt/M. • FINANCE Transformation Konferenz

 Member of
BTG Global Advisory



Sascha Witt

Bankkaufmann, Diplom-Betriebswirt (FH),
Immobilienökonom (ebs), Chartered Surveyor (RICS)

Praxiserfahrung

- seit über 25 Jahren in der Immobilienbranche tätig
- 2 Jahre Immobilienfinanzierung
- 5 Jahre Wirtschaftsprüfung und Unternehmensberatung
- > 20 Jahre leitende Positionen bei unterschiedlichsten Immobilienakteuren
- Schwerpunkttätigkeit stets Optimierung und Wertsteigerung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in „Schieflagen“
- seit April 2024 bei PLUTA im Bereich Sanierung & Restrukturierung

Mein Vortrag heute für Sie:

- Rückblick & Status Quo
- Transformation – Ursachen & Treiber
- Transformation – Büroimmobilien

Rückblick & Status Quo

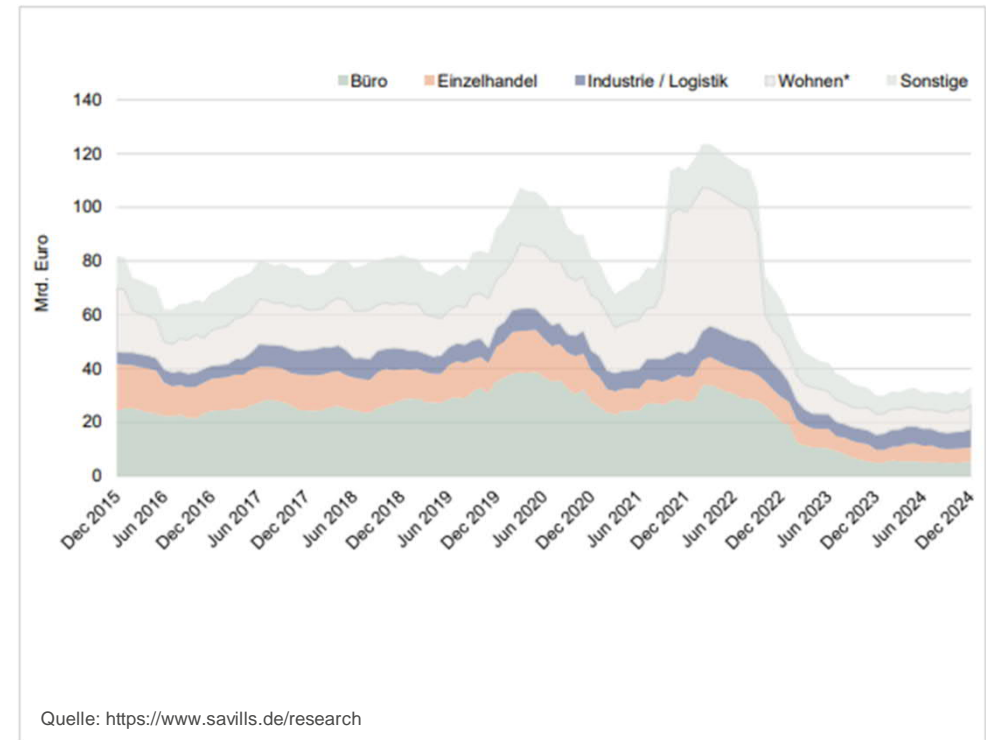
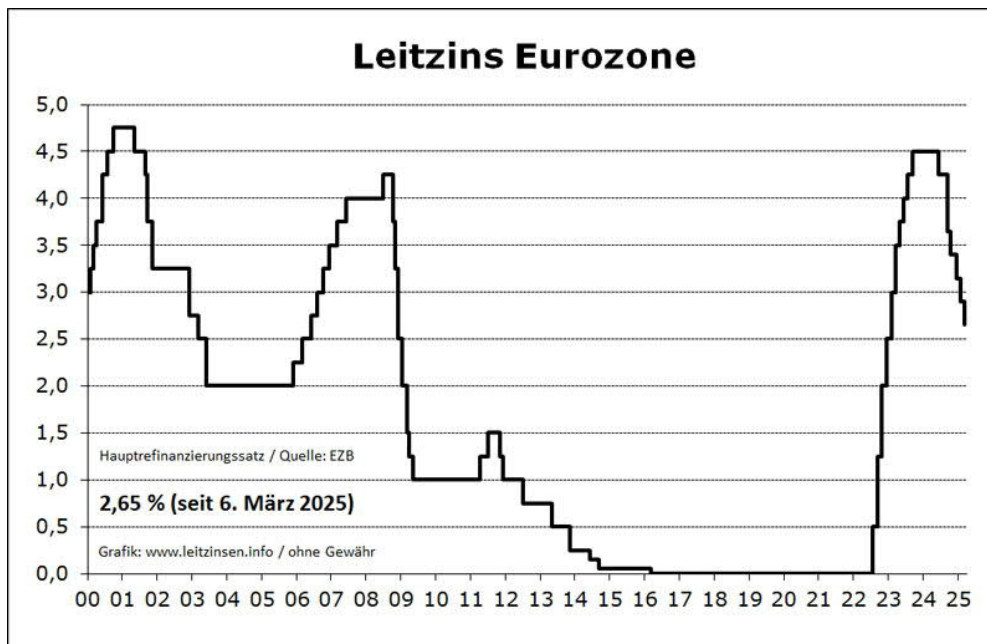


Transformationsdruck – oder doch nur Schieflage?



- Schieflage: signifikantes Ungleichgewicht in einem Markt
- Krise: gravierende, plötzliche und tiefgreifende Störung
- Transformation: Prozess der Veränderung oder Umwandlung in eine neue Form, Struktur oder Zustandsweise

Wesentliche Krisenursache und Auswirkung



>> back in heaven in 2027 ,!' / ,?'

Transformationsdruck – Ursachen & Treiber

Urbanisierung	Demografischer Wandel	ESG	Erneuerbare Energien	CO₂-Reduktion
Nachhaltige Baustandards	Kreislaufwirtschaft im Bauwesen	Nachhaltigkeit	Klimaschutz	Internet of Things
Künstliche Intelligenz	Smart Buildings	Inflation und steigende Kosten	Big Data	Homeoffice und hybride Arbeitsmodelle
Zinswende	E-Commerce und Online-Shopping	Regulatorik	Neue Nutzungskonzepte	Gesetzgebung

Exkurs - mehr als 500 PropTechs in der DACH-Region

- PropTechs (Property Technology Unternehmen)
- i.d.R. Startups
- innovative Entwicklungen, um die Branche durch technologische Lösungen effizienter zu machen
- Vermietung, Verwaltung, Betrieb, etc.



Quelle: https://proptech.de/wp-content/uploads/2022/08/PropTech_Map_202208.pdf

Exkurs - zentrale Ziele und Maßnahmen Green Deal

Pariser Klimaabkommen

→ Grundlage der meisten EU-Richtlinien, EU-Verordnungen und nationalen Gesetze



European Green Deal

1. Klimaneutralität bis 2050
2. Reduzierung der CO₂-Emissionen
3. Förderung erneuerbarer Energien
4. Energieeffizienz steigern
5. Nachhaltige Landwirtschaft und Ernährung
6. Grüne Mobilität
7. Kreislaufwirtschaft
8. Finanzierung und Investitionen
9. Soziale Gerechtigkeit und Just Transition Mechanism

Europäische Richtlinien und Verordnungen

- EU Taxonomie
- SFRD
- CSRD

Deutsche Regelwerke und Gesetze

- | | |
|--|--------------|
| 1. Energiewirtschaftsgesetz | (EnWG) |
| 2. Erneuerbare-Energien-Gesetz | (EEG) |
| 4. Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz | (KWK-Gesetz) |
| 5. CO ₂ -Abgaben und Emissionshandel/
Deutschland beteiligt sich am europäischen
Emissionshandelssystem | (EU ETS) |
| 6. Nationaler Aktionsplan Energieeffizienz | (NAPE) |
| 7. Energieeinsparungsgesetz | (EnEG) |
| 8. Gebäudeenergiegesetz | (GEG) |
| 9. Klimaschutzgesetz | (KSG) |

Büroimmobilien in der Transformation

Homeoffice

Hybride
Arbeitsmodelle

Coworking
Spaces

Digitalisierung

Offene
Immobilienfonds

Flight to Quality

Attraktivität

Well-Being

New Work

Energieeffizienz

Refinanzierungen

wirtschaftliche
Unsicherheit



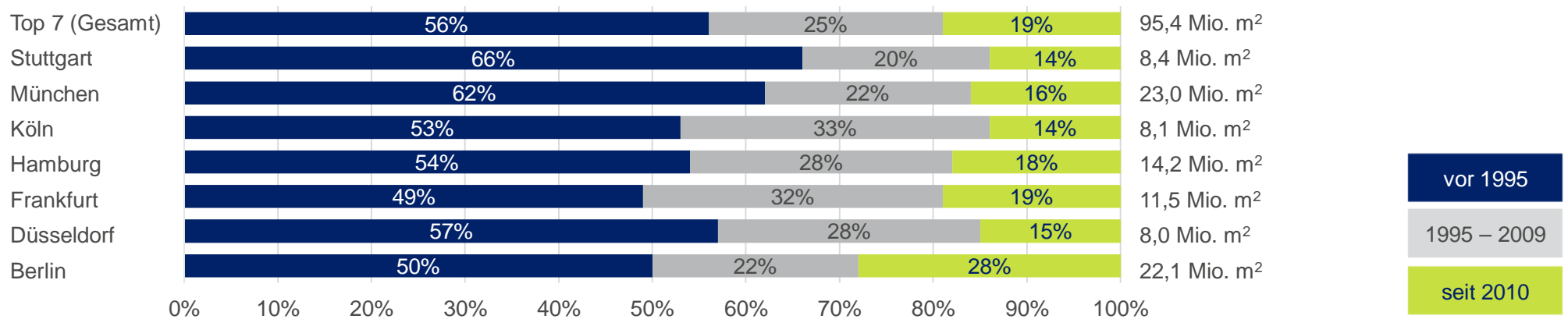
und vieles Weitere mehr ...

Büroimmobilien in der Transformation – pot. „stranding“

- Veränderte Marktbedingungen
- Regulatorische Veränderungen
- Technologische Entwicklungen
- Klimawandel und Umweltrisiken
- Demografische und soziale Veränderungen
- Veränderung der Arbeitswelt und urbaner Struktur
- Veränderte Bedürfnisse der Mieter
- Demografische und soziale Veränderungen
- Finanzielle und wirtschaftliche Faktoren
- Sinkende Rentabilität



Büroimmobilien in der Transformation – alter Gebäudebestand*



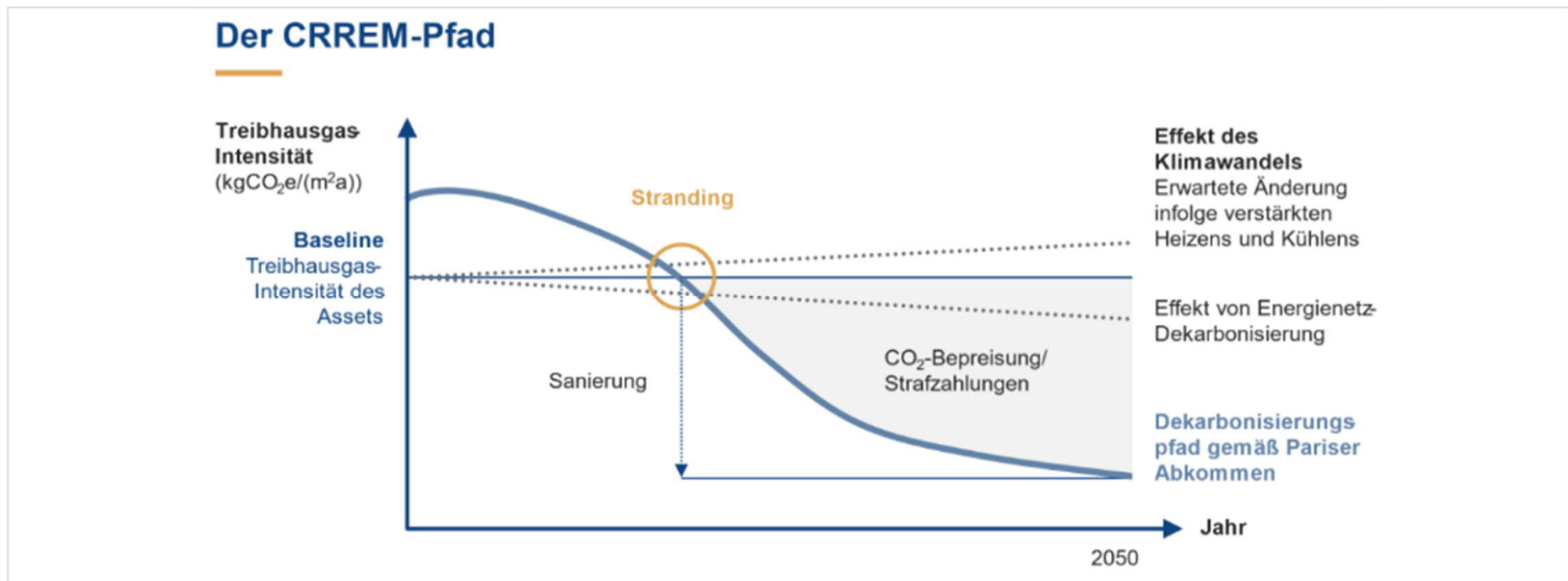
*Quelle: Colliers, August 2023

→ rd. 53 Mio. m² Bürofläche wurde vor 1995 errichtet ...

„In Deutschland existierten im Jahr 2015 ca. 323.700 Büro- und Verwaltungsgebäude mit einer Gesamtnutzfläche von 382,4 Millionen Quadratmetern!“**

**Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.

Büroimmobilien in der Transformation – CRREM-Pfad



Quelle: AIS Management


Büroimmobilien in der Transformation – Exempl. Maßnahmen

„Low Hanging Fruits“

- Direkter Bezug Ökostrom
- Umrüstung auf LED-Beleuchtung + Bewegungsmelder
- Einstellung GLT/„intelligente“ Gebäudesteuerung
- etc.

Umfangreichere Maßnahmen

- Austausch Öl-/Gasheizung auf Fernwärme, Wärmepumpe, BHKW
- Eigene Stromerzeugung (PV-Anlage)
- Fassaden- und Dachdämmung
- etc.

- 
- Gezielte Maßnahmen können den Eintritt des „stranding points“ verhindern
 - Aktives Asset Management gewinnt zunehmend an Bedeutung (Werthebel)

Büroimmobilien in der Transformation – TRIANON Frankfurt

Geschosse	47 oberirdisch 4 unterirdisch
Höhe	186,00 m
Bruttogrundfläche	84.600 m ²
Fertigstellung	1993
Lage	Bankenviertel

DGNB Platin zertifiziert!

Quelle: Eigene Aufnahmen

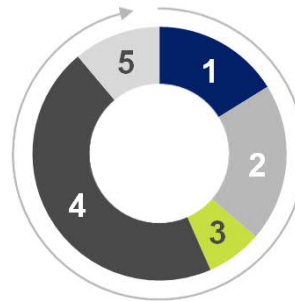


Expertise aus einer Hand: PLUTA

Rechtliche Beratung und Begleitung

- Außergerichtliche Einigung
- StaRUG
- Insolvenz in Eigenverwaltung
- Geregelter Insolvenzverfahren

Lebenszyklus von Immobilien



- 1 Machbarkeit:** Strategische Planung, Vorstudien
- 2 Realisierung:** Projektierung, Ausschreibung, Ausführung
- 3 Inbetriebnahme:** Vermarktung
- 4 Nutzung:** Bewirtschaftung, Instandhaltung, Wartung, Instandsetzung
- 5 Liquidation:** Abbruch, Verkauf

Immobilienwirtschaftliche Beratung und Umsetzung

- Strategische Beratung
- Risiko- und Portfoliomanagement
- Asset Management/ Bestandsoptimierung
- Restrukturierung/ Repositionierung
- Transaktionsberatung/-durchführung
- Interim Management/CRO

Rundum gut betreut



Interdisziplinäre Betrachtung
umgesetzt/koordiniert durch Sascha Witt

PLUTA

Wir helfen Unternehmen.

Deutschland · Aachen · Aschaffenburg · Augsburg · Bayreuth · Berlin · Bielefeld · Bochum · Braunschweig · Bremen · Chemnitz · Darmstadt · Dortmund · Dresden · Düsseldorf · Erfurt · Essen · Frankfurt/M. · Gießen · Hallbergmoos · Hamburg · Hannover · Heilbronn · Herford · Kempten · Koblenz · Köln · Leipzig · Lübecke · Mainz · Mannheim · München · Münster · Nürnberg · Oldenburg · Osnabrück · Paderborn · Regensburg · Rostock · Singen · Solingen · Stuttgart · Ulm · Wiesbaden · Würzburg · **Italien** · Mailand · **Spanien** · Barcelona · Madrid · www.pluta.net