



# DVFA

in Kooperation mit



International Real Estate Business School  
Universität Regensburg

## 18. DVFA Immobilien Forum

### Wertillusion und Preisblasen?

#### – Perspektiven für Immobilieninvestments im Wettbewerb der Anlageklassen

Mittwoch, 8. November 2023 | 09:30–18:00 Uhr | Flemings Selection Hotel Frankfurt-City, Frankfurt am Main & Online

#### Topics – Immobilienmarkt – Detailanalysen:

- Makro-Daten: Inflation, Zinsen und BIP – was erwartet uns in 2024?
- Auswirkungen des Development-Stopps auf Konjunkturverlauf
- Pleiten, Preise, Potenziale – wie geht es im Development weiter?
- Q3.2023 Market update – wo stehen Deutschland und die internationalen Immobilienmärkte?
- Blick auf USA, Asien, Europa, UK – Unterschiedliche Impacts auf Pricing und Yields
- Preisnebel lichtet sich – Reaktionen am Transaktionsmarkt
- Bodenbildung absehbar? – Hier kann man ggf. schon wieder einsteigen!
- Nutzerkrise, Liquiditätskrise, Wertkrise – oder schon wieder Chancen?
- "Büro-Fiasko"? Ein regionaler Vergleich!
- Sicht der Multi-Asset-Investoren – Immobilienanlage auf Watchlist und Immobilienquoten am Limit?
- Wie wirkt der Leverage auf die einzelnen Produktgruppen?
- Herausforderung Kreditverlängerung – Was kommt da noch ab Q4?
- Auswirkungen der CRE Exposures auf Covered Bond und deren Ratings
- Implikationen auf internationale Diversifikation
- Analyse globaler REITS und ImmoAGs

#### Topics – Künstliche Intelligenz, Machine Learning und Co.:

- KI – Eine moderne Suchmaschine oder mehr?
- ChatGPT und Co im Asset Management.
- Wie steigern KI-Lösungen die Prozesseffizienz und optimieren die strategische Entscheidungsfindung? Aktuelle Praxisbeispiele.
- Was sind Voraussetzungen für einen erfolgreichen KI-Einsatz?
- Welche Risiken werden durch KI hervorgerufen und wie können diese minimiert werden? Rechtliche und inhaltliche Grenzen der Einsatzbereiche.
- Wie gestaltet sich der Transformationsprozess und welche Maßnahmen zur Mitarbeiterentwicklung müssen ergriffen werden?

#### Topics – Investment in Erneuerbare Energie & Immobilien:

- Neue gesetzliche Rahmenbedingungen: Zukunftsfinanzierungsgesetz (ZuFinG)
- Erwerb und den Betrieb von Energieanlagen durch offene Immobilienfonds
- Bewertung und Investment in Erneuerbare aus Immobiliensicht
- Rahmenbedingungen für Investments in Anlagen für erneuerbare Energien
- Ökologische Kapitalanlagen: Grüne und Ethische Immobilienanlagen

#### Sponsoren





# DVFA

in Kooperation mit



# IREBS

International Real Estate Business School  
Universität Regensburg

## Wertillusion und Preisblasen?

### - Perspektiven für Immobilieninvestments im Wettbewerb der Anlageklassen

Mittwoch, 8. November 2023 | 09:30–18:00 Uhr | Flemings Selection Hotel Frankfurt-City, Frankfurt am Main & Online

Anhaltende Inflation und Zinsschritte, Konjunkturertrübung sowie Nutzerzurückhaltung lasten immer noch wie Blei auf den Immobilieninvestmentmärkten. Erste Investoren und Projektentwickler geben „die Schlüssel ab“. Es könnte sich die Frage stellen, ob wir in einer Immobilienwertillusion leben. Wird die Wertanpassung weiter nach unten anhalten, oder sind bereits Anzeichen für eine Bodenbildung und neue Wachstumspotenziale vorhanden? Hierzu blicken wir neben anderen makroökonomischen Größen insbesondere auf einen zentralen Treiber und untersuchen die Frage, ob der Zinserhöhungszyklus bei Ländern mit deutlich zurückgehender Inflation nun am Ende ist. Kreditmargen und Fremdfinanzierungsquoten (LTVs) gilt es differenziert in Bezug auf die einzelnen Nutzungsarten zu analysieren. Da die Projektentwicklungsbranche steht still und in vielen Auftragsbüchern der Baubranche – die für gewöhnlich 10 % des BIP beisteuert – klafft ein großes Loch. Energiewendepolitik, Ausgabendruck und die Schuldenbremse verschärfen die Spannungen zusätzlich. Wir arbeiten die Auswirkungen für die deutsche Wirtschaftsdynamik in 2024 heraus und diskutieren die Rückwirkungen der erwartete US-Rezession auf Konjunktur und Konsum.

Aktuell zeigen sich sowohl bei Inflation, Wachstum und Zinsen, als auch bei den Immobilienmärkten in Europa sowie global deutliche Unterschiede: Asien scheint auf den ersten Blick deutlich stabiler, der amerikanische Büromarkt liegt mit Leerständen von teilweise über 30 % am Boden und Griechenland sowie Spanien hängen andere europäische Märkte klar ab. Eine fundamentale Analyse und entsprechende Ableitungen zur internationalen Portfolioallokation sind wichtiger denn je. In den Vorträgen beleuchten wir wie sich die unterschiedlich rasch rückläufige Inflation in den Regionen Asien, Europa, USA und UK auf die Zinsentwicklung und damit Preisentwicklung am Immobilienmarkt auswirkt. Wir beleuchten Investmentvolumina, Investorenaktivität, Herkunft von Capital, Yield Movement, Market Trends und andere Größen um Orientierung zu geben und den Preisnebel zu lichten. Insbesondere die globalen Büromärkte stehen aufgrund der kombinierten Wert- und Nutzerkrise vor

massiven Herausforderungen. Hier gilt es im Detail zu hinterfragen wie sich die einzelnen Märkte mittelfristig darstellen und inwiefern uns „amerikanische Verhältnisse“ drohen.

Wenig beleuchtet wurden bisher mögliche nachgelagerte Effekte. Programme und Allokationsansätze steuern oft die Höhe des Immobilienexposures von Multi-Asset-Anlegern. Aktuell ist hier Einiges in Bewegung. Während Versicherungen, Pensionskassen und Banken in den vergangenen Jahren ihre Immobilienallokation auf bis zu 20 % hochgefahren haben sind nun die Bedenken groß, dass der Rückwärtsgang eingelegt werden könnte. Eine deutliche Reduktion würde die Branche zusätzlich hart treffen. Ist hier zu erwarten, dass diese nun leicht zeitverzögert ihre hohen Quoten wieder zurückfahren? Was bedeuten diese Effekte für die direkte und indirekte Immobilienanlage? Was sind langfristige strategische Ansätze die das Portfolio stabilisieren und die Volatilität glätten und welche Zielkonflikte aus regulatorische Aspekten der einzelnen Anlegergruppen, erforderlichen Eigenkapitalunterlegungspflichten sowie Aspekten wie Kündigungsfristen etc. stehen dieser Anlagestrategie ggf. entgegen.

Immobilien AGs wurden mit massiven NAV-Abschlägen im Vorlauf des Preisabschwungs bei den Direktanlagen besonders gebeutelt. Wir beleuchten vor diesem Hintergrund wo sich weltweit Ende 2023 im Bereich der gelisteten Immobilienanlagen ggf. schon wieder mögliche Einstiegsgelegenheiten bieten und worauf man bei der Selektion und Diversifikation achten muss.

Selektion und Differenzierung wird weiter erfolgskritisch. Die hohe Veränderungsrate ermöglicht Chancen, offenbart aber auch Risiken. Selektion und Risikoanalyse gewinnen an Bedeutung. Globale Trends werden Immobilien(-unternehmen) deutlich verändern.

Neben einer profunden Immobilienmarktanalyse blicken wir dabei exemplarisch auf zwei Zukunftsthemen, die Wachstum versprechen:

## Wertillusion und Preisblasen?

### – Perspektiven für Immobilieninvestments im Wettbewerb der Anlageklassen

Mittwoch, 8. November 2023 | 09:30–18:00 Uhr | Flemings Selection Hotel Frankfurt-City, Frankfurt am Main & Online

ChatGPT und Co. erzeugen aktuell viel Wirbel. Auch in der Immobilienwirtschaft treten tiefgreifende Fragen auf: Wie wird KI die Branche transformieren? Welche Weichen müssen Unternehmen heute stellen, um von den digitalen Lösungen zu profitieren? Der Impulsvortrag veranschaulicht die Einsatzpotenziale von KI in der Immobilienwirtschaft und zeigt Wege zum KI-Champion auf. In der anschließenden Paneldiskussion werden die Chancen aber auch Risiken von KI-Systemen im Asset Management beleuchtet.

Daneben wird es für die Immobilienbranche immer wichtiger das Potenzial erneuerbarer Energieerzeugung am Standort nutzbar zu machen. Nach dem Erlass des Zukunftsfinanzierungsgesetzes werden Investments in Anlagen für erneuerbare Energien interessant für regulierte Anlagevehikel. Wie attraktiv sind sie wirklich? Wie können sie finanziert werden?

Erfahren Sie von führenden Experten und Top-Keynote-Speakern deren Sichtweise in Bezug auf diese brandaktuellen Themen. Renommierte Immobilienmarktteilnehmer, Ökonomen, IT-Experten und Investmentbanker kommen zu Wort. Neben Vorträgen diskutieren Top-Entscheider in Paneldiskussionen ihre Einschätzungen in Bezug auf die vorgenannten Entwicklungen.

Vor diesem Hintergrund widmen sich auf dem 18. DVFA Immobilien Forum renommierte Referenten und führende Wirtschaftsvertreter den skizzierten Themenblöcken und freuen sich auf eine spannende Diskussion mit Ihnen.

## Wertillusion und Preisblasen?

### - Perspektiven für Immobilieninvestments im Wettbewerb der Anlageklassen

#### Agenda 8. November 2023

09:30	Begrüßung	<p>Thorsten Müller, CIAA, CEFA, Lighthouse Corporate Finance GmbH &amp; Vorstandsvorsitzender DVFA e. V.</p> <p>Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV, IRE BS Institut für Immobilienwirtschaft, Universität Regensburg, Leiter der DVFA-Kommission Immobilien</p>
<b>Insights Immobilienmärkte und Allokation – Das wird 2024 wichtig!</b>		
09:45	Inflation, Rezession, Zinsanstieg – Auswirkungen auf die Finanzierungsmärkte	Bodo Winkler-Viti, Leiter Funding & Investor Relations, Berlin Hyp AG
10:15	Ein- und Ausblick in die globalen Immobilienmärkte – wie kann Deutschland sich behaupten?	Hela Hinrichs, Senior Director EMEA Research & Strategy, Jones Lang LaSalle SE
10:45	Kaffeepause	
11:00	Globale Immobilien AGs in der Detailanalyse – wo liegen die Chancen?	Dr. Karim Rochdi, Managing Partner, Aventos Management GmbH
11:30	„Blick über den Tellerrand“ – Potentiale der internationalen Diversifikation	Maximilian Leyser, Product Specialist Real Estate, Client Solutions Group, Macquarie Asset Management
12:00	Keynote Impuls – Wie ticken Multi-Asset Anleger	Jochen Schenk, Vorsitzender des Vorstandes/CEO, Real I.S. AG
12:15	Paneldiskussion Multi-Asset- und Globale-Asset-Allokation – Wo ist Platz für deutsche Immobilien und welche Regionen bieten wieder Chancen?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dr. Anton Buchhart, Hauptabteilungsleiter Kapitalanlagen, Barmenia Versicherungsgruppe</li> <li>• Jochen Schenk, Vorsitzender des Vorstandes/CEO, Real I.S. AG</li> <li>• Martin Thiel, Finanzvorstand/CFO, TAG Immobilien AG</li> <li>• Gerhard Lehner, Managing Director, Head of Fund Management Germany, Savills Investment Management (Germany) GmbH</li> <li>• Dr. Karim Rochdi, Managing Partner, Aventos Management GmbH</li> </ul> <p>Moderation: Prof. Dr. Matthias Thomas, Business Development &amp; Client Relationships, Caerus Debt Investments AG</p>
13:00	Mittagspause	

## Wertillusion und Preisblasen?

– Perspektiven für Immobilieninvestments im Wettbewerb der Anlageklassen

### Agenda 8. November 2023

#### Covered Bonds & Developments, KI und Erneuerbare Energien – Einflussfaktoren die die Branche bewegen!

14:15	Keynote CRE in Covered Bonds – droht eine Welle an Rating Downgrades?	Alexander Zeidler, Vice President – Senior Credit Officer Covered Bonds, Moody's Investors Service Ltd.
14:45	Pleiten, Preise, Potenziale – welche Entwicklungen können wir für 2024 bei Projektentwicklungen erwarten?	Michael Ehret, Beirat & Gesellschafter, Ehret+Klein GmbH
15:15	Impuls – KI in der Immobilienwirtschaft: Einsatzpotenziale und Wege zum KI-Champion  Paneldiskussion Chancen aber auch Risiken von KI-Systemen im Asset Management	Prof. Dr. Marion Peyinghaus, Geschäftsführerin, Competence Center Process Management Real Estate GmbH  <ul style="list-style-type: none"> <li>Patrick Penn, Geschäftsführender Gesellschafter, docunite GmbH</li> <li>Patrick Hanßmann, Abteilungsleiter Fondssupport, Union Investment Real Estate GmbH</li> <li>Dr. Frank Hippler, Leiter Organisation &amp; IT Real Estate, Deka Immobilien Investment GmbH</li> <li>Dennis Linden, Mitglied der Geschäftsleitung, immopac AG</li> <li>Thorsten Czoske, Executive Director Commercial, MVGM Property Management Deutsch-land GmbH</li> </ul> Moderation: Prof. Dr. Marion Peyinghaus, Geschäftsführerin, Competence Center Process Management Real Estate GmbH
16:25	Kaffeepause	
16:50	Impuls – Investment in erneuerbare Energien im Kontext des Zukunftsfinanzierungsgesetz  Paneldiskussion Alles Öko? – Investments in Anlagen für Erneuerbare Energien und das Zukunftsfinanzierungsgesetz	Brigitte Adam, Geschäftsführende Gesellschafterin, ENA EXPERTS GmbH & Co. KG  <ul style="list-style-type: none"> <li>Alexander Roth, ESG &amp; Operations Director, Savills Investment Management (Germany) GmbH</li> <li>André Zucker, Managing Director, KGAL Investment Management GmbH &amp; Co. KG</li> <li>Dirk Schuster, Mitglied des Vorstands, Commerz Real AG</li> </ul> Moderation: Brigitte Adam, Geschäftsführende Gesellschafterin, ENA EXPERTS GmbH & Co. KG
17:50	Zusammenfassung und Ausblick	Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV, IRE BS Institut für Immobilienwirtschaft, Universität Regensburg, Leiter der DVFA Kommission Immobilien
18:00	Abschluss und Get-together	

Hier geht es zur Anmeldung: <https://bit.ly/44SFC8F>

Für die Teilnahme am DVFA Immobilien Forum erhalten DVFA Mitglieder 3 Credit Points (Präsenz), 1 Credit Point (Online).

## Wertillusion und Preisblasen?

### – Perspektiven für Immobilieninvestments im Wettbewerb der Anlageklassen

#### Referenten und Panelisten

**Jochen Schenk**, Vorsitzender des Vorstandes/CEO, Real I.S. AG

**Martin Thiel**, Finanzvorstand/CFO, TAG Immobilien AG

**Dr. Anton Buchhart**, Hauptabteilungsleiter Kapitalanlagen, Barmenia Versicherungsgruppe

**Hela Hinrichs**, Senior Director EMEA Research & Strategy, Jones Lang LaSalle SE

**Maximilian Leyser**, Product Specialist Real Estate, Client Solutions Group, Macquarie Asset Management

**Bodo Winkler-Viti**, Leiter Funding & Investor Relations, Berlin Hyp AG

**Alexander Zeidler**, Vice President – Senior Credit Officer Covered Bonds, Moody's Investors Service Ltd.

**Gerhard Lehner**, Managing Director, Head of Fund Management Germany, Savills Investment Management (Germany) GmbH

**Prof. Dr. Matthias Thomas**, Business Development & Client Relationships, Caerus Debt Investments AG

**Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV**, IRE | BS Institut für Immobilienwirtschaft, Universität Regensburg; Leiter DVFA-Kommission Immobilien

**Prof. Dr. Marion Peyinghaus**, Geschäftsführerin, Competence Center Process Management Real Estate GmbH

**Brigitte Adam**, Geschäftsführende Gesellschafterin, ENA EXPERTS GmbH & Co. KG

**André Zücker**, Managing Director, KGAL Investment Management GmbH & Co. KG

**Alexander Roth**, ESG & Operations Director, Savills Investment Management (Germany) GmbH

**Michael Ehret**, Beirat & Gesellschafter, Ehret+Klein GmbH

**Dirk Schuster**, Mitglied des Vorstands, Commerz Real AG

**Dr. Karim Rochdi**, Managing Partner, Aventos Management GmbH

**Patrick Penn**, Geschäftsführender Gesellschafter, docunite GmbH

**Patrick Hanßmann**, Abteilungsleiter Fondssupport, Union Investment Real Estate GmbH

**Dr. Frank Hippler**, Leiter Organisation & IT Real Estate, Deka Immobilien Investment GmbH

**Dennis Linden**, Mitglied der Geschäftsleitung, immopac AG

**Thorsten Czoske**, Executive Director Commercial, MVGM Property Management Deutschland GmbH

**Achtung! Neuer Veranstaltungsort**

#### Kontakt

Telefon: 069/50 00 42 31 01

E-Mail: [sina.haehnchen@dvfa.org](mailto:sina.haehnchen@dvfa.org)

[dvfa.de/aktuelles](http://dvfa.de/aktuelles)

#### Veranstaltungsort

Flemings Selection Hotel Frankfurt-City,  
Eschenheimer Tor 2, 60318 Frankfurt am Main  
& Online (Live-Streaming)

#### Medienpartner