

## **PB3C News (36. KW)**

XXI. Jahrgang, Erscheinungstag: 7.9.2020

### **KOMMENTAR**

---

## **Nach Corona ist wieder Klima**



**Lars von Lackum**

LEG

Der Corona-Stresstest hat gezeigt, dass die deutsche Wohnungswirtschaft diese Herausforderung bestehen kann. Sie zeigt sich insgesamt krisenfest aufgestellt. Wer aber vor diesem Hintergrund meint, sich getrost zurücklehnen zu können, der irrt. Denn die wohnungspolitische Debatte der kommenden Jahrzehnte wird wohl von einer anderen schwerwiegenden Herausforderung dominiert sein: dem Klimawandel. Sowohl Corona als auch der Klimawandel sind Folgen der Globalisierung, des technischen Fortschritts und der immer weiter wachsenden Bedürfnisse der Menschen weltweit. So, wie die Pandemie Teile unseres gesellschaftlichen Systems auf Herz und Nieren prüft, so tut es auch der Klimawandel.

Deutschland hat sich das ehrgeizige Ziel gesteckt, bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu sein. Wenn freilich mehr als 30 % aller Treibhausgasemissionen dem Betrieb von Immobilien zuzurechnen sind, dann wird man nicht umhinkommen, gemeinsam Lösungen zu erarbeiten, um diese Emissionen zu verringern. Die Wohnungswirtschaft weiß um die Herausforderung klimagerechter Sanierungen. Es stellt sich aber die Frage, ob die Notwendigkeit eines gemeinsamen Vorgehens in Gesellschaft und Politik so weit ins

öffentliche Bewusstsein vorgedrungen ist, dass man nicht nur darüber diskutiert, streitet und Verantwortungen hin und her schiebt, sondern am Ende des Tages auch konkrete Maßnahmen identifiziert und auf den Weg bringt.

Eine mögliche Antwort auf die Frage nach effizientem Klimaschutz ist der Green Deal der Europäischen Kommission. In dieser Leitvision sollen die Menschen im Mittelpunkt stehen. Sie kann nur gelingen, wenn sie die Gesellschaft als Ganzes im Blick behält und keinen der Beteiligten über Gebühr beansprucht. Die Wohnungswirtschaft vertraut hierbei auf die Umsicht der Politik und eine ausgewogene Lastenverteilung zwischen Gesamtgesellschaft, Vermietern und Mietern. Schließlich hat die Bundesregierung bereits mehrfach bewiesen, dass sie der Wirtschaft bei der Lösung klimarelevanter Ziele – etwa beim automobilen Individualverkehr – als fordernder und fördernder Partner zur Seite steht. Daher möchten wir gerne mit der Politik an einer gemeinsamen Lösung arbeiten, wie die Wohnungswirtschaft die Klimaneutralität ihres Bestands bis 2050 erreichen kann, ohne die Mieter zu überfordern. Sonst wird aus dem ambitionierten Plan ein weiterer Stresstest – allerdings einer, der unmöglich erfolgreich bestanden werden kann.

**Dieser Artikel erschien am 3.9. in der IMMOBILIN ZEITUNG.**

**Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an den Leiter unserer Redaktion [Dr. Josef Girshovich](#).**

## MARKTNEWS

---

# Am Logistikmietmarkt läuft's und wird noch besser

Der Logistikimmobilienmarkt kommen gut durch die Corona-Krise, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 3.9. ausführlich in mehreren Artikeln. Mieterinsolvenzen und Pachtstundungen gebe es kaum, und auch die Investoren blieben der Assetklasse treu. Laut den großen Marktbeobachtern seien im H1 2020 drei Mrd. qm Logistikfläche neu vermietet oder selbst genutzt worden und damit nur rund ein Zehntel weniger als im H1 2019. Der Rückgang sei vor allem auf das Q1 2020 zurückzuführen, dessen Anteil am Gesamtvolumen im H1 2020 nur 45 % betragen habe, erkläre Rainer Koepke von CBRE. Für sich betrachtet habe der Flächenumsatz im Q2 2020 sogar 6 % über dem laufenden Durchschnitt aller zweiten Quartale der vergangenen zehn Jahre gelegen. Tatsächlich habe sich die Corona-Pandemie nur sehr gering auf den Markt ausgewirkt, sage Koepke. Zudem hat die Branche infolge der Sorge um Versorgungsengpässe und unterbrochene

Lieferketten an Ansehen gewonnen, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** in einem weiteren Artikel. „Dies dürfte mittelfristig die Nachfrage nach Logistikflächen weiter antreiben“, sage Koepke. Denn um die Abhängigkeit von den weltweiten Versorgungswegen zu verringern, gebe es grundsätzlich nur zwei Möglichkeiten: eine lokale Produktion oder Lager, um besonders wichtige Teile in der Nähe bereithalten zu können. Für beides aber brauche man zusätzliche Logistikflächen. Nachdem diese schon vor der Krise Mangelware gewesen seien, werde der Wettbewerb nun noch härter. Vor allem die Pharmaindustrie und der elektronische Handel würden zukünftig mehr Flächen benötigen. Viele Verbraucher hätten während der Kontaktbeschränkungen Lieferdienste schätzen gelernt. „Durch das veränderte Nutzerverhalten konnten sowohl neue Kunden generiert als auch bestehende Kontakte ausgebaut werden. Das bedeutet, dass auch der Flächenbedarf weiter steigen wird“, sagt Kuno Neumeier von Logivest. Im Fokus stünden insbesondere kleine Verteilzentren in Ballungsräumen zur Belieferung der letzten Meile.

## Die neue Beliebtheit der Gewerbeparks

Infolge der Corona-Krise steigt bei vielen Firmen die Bereitschaft, ihre Büros, Fabriken und Lagerhallen zu verkaufen und zurückzumieten, um Liquidität freizusetzen, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 3.9. Die Investoren seien an Unternehmensimmobilien generell sehr interessiert, womit sich ein Trend verstärke, der sich schon vor der Pandemie abgezeichnet habe. Im H1 2020 seien bulwiengesa zufolge rund eine Mrd. Euro in Unternehmensimmobilien investiert worden, und damit deutlich mehr als im H1 2019 (rund 750 Mio. Euro). Das Jahr 2019 sei mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als drei Mrd. Euro zum Rekordjahr geworden, und es sei durchaus möglich, das im Gesamtjahr 2020 ähnlich viel investiert werde. Vor allem Gewerbeparks als Unterklasse von Unternehmensimmobilien würden bei Investoren, Projektentwicklern und Nutzern immer beliebter, da sie sich, weil sie standardisiert und meist günstig gelegen, meist leichter bewerten ließen als etwa Büroimmobilien. Innerstädtische Büromieten seien vielen Unternehmen zu teuer geworden, sage Joachim Wieland von Aurelis: „Gewerbeparks hingegen liegen zwar am Stadtrand, sind aber oft verkehrlich gut angebunden bei gleichzeitig moderaten Mieten.“ Insgesamt profitierten die Gewerbeparks vor allem derzeit von ihrer Vielfalt an Mietern, erkläre Rainer Koepke von CBRE: „Sie eignen sich für eine Vielzahl von Unternehmen, und entstehende Leerstände werden meist sehr zügig nachvermietet.“ Obwohl Gewerbeparks bereits seit Mitte der 1970er Jahre in Deutschland entwickelt würden, seien sie von Investoren lange nicht als eigenständige Assetklasse wahrgenommen worden. „Dies hat sich jedoch in den vergangenen Jahren gewandelt – nicht nur infolge des Renditespreads zu klassischen Gewerbeimmobilientypen, sondern vor allem dank der modernen und flexiblen Flächenkonzepte, die eine gute Drittverwendungsfähigkeit ermöglichen“, sage Martin Czaja von Beos.

## Green Buildings so begehrt wie noch nie

Das Transaktionsvolumen bei Green Buildings lag BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) zufolge 2019 bei 11,6 Mrd. Euro, womit ein neuer Rekord erzielt worden ist, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 3.9. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr liege bei 15 %; der seit 2011 zu beobachtende Aufwärtstrend habe sich also ungebremst fortgesetzt. Zudem sei der Anteil zertifizierter Gebäude mit 22,6 % am Gesamttransaktionsvolumen im Gewerbesegment so hoch wie nie gewesen. 84 % der gehandelten Green Buildings lägen an A-Standorten. Die meisten von ihnen stünden in Frankfurt und Berlin, gefolgt von München. Fast ein Drittel der 2019 gehandelten grünen Gewerbeimmobilien seien Bürohäuser.

## Rekord am britischen Häusermarkt

Dem Index der Bausparkasse Nationwide zufolge sind die Hauspreise in Großbritannien im August im Vergleich zum Vormonat um 2 % gestiegen und damit so stark wie seit 16 Jahren nicht mehr, schreibt **DIE WELT** am 4.9. Der Preis für ein Eigenheim liege bei im Schnitt 224.100 GBP (251.300 Euro) und damit so hoch wie noch nie seit dem Beginn der Erstellung des Nationwide-Index im Jahr 1991. Grund für die starken Preisanstiege seien vor allem ein Nachholeffekt auf dem durch die Kontaktbeschränkungen zwischenzeitlich stark eingeschränkten Immobilienmarkt, dem infolge der Erfahrungen in der Krise größer gewordenen Wunsch der Käufer nach mehr Platz und ein Sondereffekt, ausgelöst durch die Reduzierung der sogenannten Stempelsteuer, einer Art Transaktionssteuer. Im Vergleich zum Vorjahr hätten sich die Preise im Landesschnitt um 3,7 % erhöht.

## Kaufpreiskriterien von Wohnimmobilien steigen weiter

Dem Postbank Wohnatlas zufolge ist das Verhältnis von Kaufpreisen und Jahresmieten 2019 im Vergleich zu 2018 vielerorts moderat gestiegen, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 3.9. Allerdings gebe es auch Standorte mit sehr hohen Vervielfältigern, die sich im genannten Zeitraum noch weiter erhöht hätten. Im Durchschnitt aller deutschen Kreise und kreisfreien Städte habe der Vervielfältiger 2019 bei 24 gelegen, womit die Kaufpreise sich im Vergleich zum Vorjahr um rund eine Jahresmiete erhöht hätten. In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern habe der Kaufpreiskriterium bei knapp 25 Jahresmieten gelegen. In Berlin und Hamburg hätten Käufer im vergangenen Jahr rund 36, in München 37 Jahresnettokalmmieten bezahlen müssen und damit rund drei Jahresmieten mehr als noch im Vorjahr. Ein besonders starker Anstieg sei an den Küsten und am

Alpenrand beobachtet worden. In Nordfriesland habe der Vervielfältiger 2018 bei 64,5 gelegen, und 2019 dann bei 71,9.

## Die Zahl der Sozialwohnungen sinkt weiter

Die Zahl der Sozialwohnungen ist erneut gesunken, schreibt die **FAZ** am 4.9. Ende 2019 habe es in Deutschland nur noch 1,14 Mio. Sozialwohnungen gegeben und damit knapp 39.000 weniger als im Vorjahr. Schon in den Vorjahren habe der Bestand der Sozialwohnungen stetig abgenommen.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

---

## Neuer Spezial-AIF von Wealthcap

Das Portfolio des neuen Spezial-AIF ‚Büro 7‘ von Wealthcap umfasst drei Büroimmobilien, die Wealthcap sich bereits gesichert habe, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 3.9. Dabei handele es sich um eine Projektentwicklung in Mainz, den Anfang 2020 für Curevac fertiggestellte Neubau in Tübingen und einen modernisierten Bürokomplex in Ludwigsburg. Angestrebt werde bei einem Eigenkapitalziel von ca. 116 Mio. Euro eine Gesamtrendite (IRR) von ca. 3,6 % p. a. Der für Depot-A-Kunden aufgelegte Fonds richte sich insbesondere an Genossenschafts- und Privatbanken sowie an Sparkassen, die für ihre Eigeninvestments Anlagen mit prognostizierbaren, positiven Ausschüttungen suchten.

VERSCHIEDENES

---

## Sparkasse lässt Kriterien für Immobilienkredite unverändert

Warum sein Haus die Kriterien bei der Vergabe von Immobilienkrediten nicht verändert hat, erklärt Andreas Partenheimer von der Berliner Sparkasse im Interview mit **IMMOBILIEN&FINANZIERUNG** 9/2020. Ohnehin stehe bei einer Kreditvergabe die nachhaltige Prüfung der Kreditwürdigkeit und Kapitaldienstfähigkeit an erster Stelle, um sicherzustellen, dass der Kredit auch in Krisenzeiten werde bedient werden können. Auch sehe es nicht danach aus, als komme die dynamische Entwicklung der letzten Jahre infolge

Corona zu einem abrupten Ende. Vielmehr sei die private Immobilienfinanzierung auch im H1 2020 erfolgreich verlaufen; viele Interessenten hätten die Zeit daheim genutzt, ihre Finanzen zu ordnen und Finanzierungen abzuschließen. Und auch die Möglichkeit zur Kreditstundung im Bereich der privaten Baufinanzierung habe kaum ein Kunde genutzt. Bei der Berliner Sparkasse sei bis zum 1. Juli die sehr überschaubare Menge von weniger als 1.000 Anträgen zur Zahlungsaussetzung eingegangen.

## Multi-Tenant statt Single-Tenant

Bedingt durch den hohen Anlagedruck können viele Investoren trotz der Unsicherheiten, die die Corona-Krise mit sich bringt, nicht einfach die weiteren Entwicklungen abwarten und solange ihr Kapital zurückhalten, schreibt Markus Reinert von der IC Immobilien Holding AG in der **IMMOBILIEN&FINANZIERUNG** 9/2020. Im Gegenteil, es sei damit zu rechnen, dass infolge der Verwerfungen an den Aktien- und Anleihenmärkten die Zahl derer, die in den deutschen Immobilienmarkt investierten, weiter zunehmen werde. Das aber werde Immobilieninvestments noch komplizierter machen, und vor diesem Hintergrund sei mehr denn ein konservativerer Investmentansatz dringend zu empfehlen. Die wichtigste Leitlinie bestehe darin, nicht zu stark auf Trendthemen zu setzen, sondern mehr denn je auf die klassischen Immobilienkennzahlen und die Wirtschaftlichkeit eines Investments zu achten. Das bedeute, dass nicht mehr die Single-Tenant-Objekte zu bevorzugen seien. Hinsichtlich der Risikomanagementaspekte sei eine Multi-Tenant-Strategie mit flexiblen Vermietungskonzepten weitaus sicherer. Denn sollten Unternehmen tatsächlich mittel- bis langfristig Teilflächen aufgeben wollen, könnten sie weiterhin im Bestandsgebäude verbleiben.

## Wie die Schicksalsgemeinschaft Shoppingcenter durch die Krise kommt

Lars Jähnichen von IPH Handelsimmobilien spricht im Interview mit **GCM** 2/2020 darüber, wie Mieter und Vermieter von Shoppingcentern durch die schwierige Zeit der Corona-Krise kommen. Wichtig sei es, sich als Schicksalsgemeinschaft zu begreifen und die Krise gemeinsam zu meistern. Dreh- und Angelpunkt müsse aber sein, sich darüber klar zu werden, wie wichtig der jeweilige Mieter für die jeweilige Immobilien und ihre Positionierung sei. Deshalb habe IPH einen ‚Retail Handling Guide‘ entwickelt, der dabei helfe, die jeweilige Situation nüchtern zu analysieren und einen Ausweg aus der Abwärtsspirale zu finden. Je solider die Datenbasis sei, desto fundierter könne man den Nutzen von Mietanpassungen einschätzen und darüber verhandeln. Habe sich ein Mieter aber schon vor der Krise schwergetan, sei die Trennung von ihm oft tatsächlich die einzige Lösung.

## Warum Deutschland die besten wirtschaftlichen Aussichten hat



**Jakob Mähren**

Mähren AG

Nicht die USA, nicht China, sondern Deutschland hat die besten wirtschaftlichen Aussichten: Das schreibt die New York Times. Man muss zwar kein Wettrennen daraus machen und sollte die USA keinesfalls abschreiben, aber die wirtschaftliche und politische Stabilität, die hierzulande während der letzten Monate herrschte, stimmt auch mich weiterhin optimistisch für den Standort Deutschland. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

### PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs und Dr. Josef Girshovich. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Rankestraße 17, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchedokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter [www.pb3c.com](http://www.pb3c.com) oder können Sie unter [info@pb3c.com](mailto:info@pb3c.com) anfordern.