

PB3C News (37. KW)

XXI. Jahrgang, Erscheinungstag: 14.9.2020

KOMMENTAR

Verzetteln erwünscht?



Gert Waltenbauer

KGAL

Ich glaube an einen direkten positiven Zusammenhang zwischen Fokus und Erfolg. Das gilt in privater wie in beruflicher Hinsicht: Wer seine Energie bündelt und nicht versucht, alles gleichzeitig zu machen, der wird ein vergleichsweise besseres Ergebnis erzielen. Nun erleben wir aber seit Jahren rund um die institutionelle Kapitalanlage eine gegenläufige Tendenz. Investment und Investor sollen immer mehr einer Vielzahl von Zielen und Funktionen gleichzeitig entsprechen; diese werden entweder vom Markt, vom Gesetzgeber oder aus eigenem Antrieb vorgegeben.

Wenn wir eine Versicherung als Beispiel nehmen, liegt deren Daseinszweck in der Altersvorsorge. Es gilt, auskömmliche und sichere Renditen für die Beitragszahler zu erwirtschaften. Dies wird gerade vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung immer wichtiger und anspruchsvoller. Längst gilt es aber auch, zur systemischen Finanzmarktstabilität beizutragen, Stichwort Solvency II. Zudem werden in den beteiligten Unternehmen ethische Gesichtspunkte berücksichtigt, etwa über die jeweiligen geldwäscherechtlichen Verpflichtungen oder den Ausschluss von Kinderarbeit entlang von Produktions- und Lieferketten. Es sind darüber hinaus weitere soziale Gesichtspunkte zu

berücksichtigen, ein Beispiel ist die Förderung einer vielfältigen Arbeitnehmerstruktur im eigenen Unternehmen.

Zusätzlich erwartet man vonseiten des Investments, dass Versicherungen und Pensionskassen entstehende Finanzierungslücken in der Realwirtschaft mehr und mehr über Kreditfonds oder Direct Lending auffangen, da sich Banken aus der Finanzierung bestimmter Wirtschaftssegmente teilweise zurückziehen. Dies ist nicht erst im Zuge der Corona-Pandemie verstärkt zu beobachten. Bereits seit Verkündung von Basel III und in Antizipation von Basel IV wuchs die Finanzierungslücke etwa im Immobilienbereich deutlich. Alternative, vor allem institutionelle Kreditgeber sind diejenigen, die diese Lücke füllen und für den dringend benötigten Neubau akzeptable Finanzierungsbedingungen sichern.

Erwartet wird mittlerweile aber auch, dass institutionelle Investoren gesellschaftsrelevante Generationenprojekte mitfinanzieren, etwa die Energiewende. Die öffentliche Hand allein kann den Ausbau beziehungsweise die Finanzierung regenerativer Energien, also deren Erzeugung, die Speicherung und den Netztransport, nicht stemmen. Generell achten institutionelle Investoren auf Nachhaltigkeit, vom CO₂-Fußabdruck eigener Büroflächen über die Reisetätigkeit oder Fahrzeugflotte bis hin zu einzelnen Investitionen. Viele Unternehmen fallen dabei unter eine Dokumentationspflicht, müssen also Nachhaltigkeitsberichte oder ESG-Reports erstellen. Dabei fällt auf: Die ESG-bezogene beziehungsweise anlegerorientierte Regulierung nimmt weltweit enorm zu. Allein 2018 kamen laut MSCI mehr Vorschriften hinzu als in den gesamten sechs Jahren zuvor.

Die Aufzählung ließe sich fortsetzen, läuft mit zunehmender Länge aber Gefahr, den Eindruck einer Klageschrift zu vermitteln. Die hier angerissenen Punkte sind für sich genommen alle ausdrücklich nachvollziehbar, sinnvoll und wichtig. Es geht hier vielmehr darum, zu sensibilisieren: Die eigentliche Kernaufgabe ist für viele Unternehmen schlicht um zahlreiche weitere Zielsetzungen angewachsen. Der eingangs erwähnte Fokus auf sichere und rentable Anlagen wird abgeschwächt. Wobei Fokus nicht gleichbedeutend ist mit Scheuklappen, sondern mit punktueller Konzentration. Diese darf sehr wohl auch die eigene gesellschaftliche Verantwortung betreffen. Schwierig wird es nur, wenn es derart viele Punkte werden, dass sich einzelne Ansprüche und Ziele widersprechen oder miteinander in Konflikt stehen. Spätestens in diesem Fall muss eine ehrliche Diskussion gestattet sein: Wie integriert und priorisiert man die vielen Einzelaspekte? Es wird darum gehen, die richtige Balance zu finden, auch im Zusammenhang mit den eigenen Ansprüchen und jenen des Marktes.

Dieser Artikel erschien am im ABSOLUT REPORT 4/2020.

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

MARKTNEWS

Zehn Jahre Hochkonjunktur – und kein Ende in Sicht

Wie die **SÜDDEUTSCHE ZEITUNG** und das **HANDELSBLATT** online am 10.9. schreiben, hat sich die Corona-Krise dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) zufolge bislang nicht nennenswert auf den deutschen Immobilien- und Wohnungsmarkt ausgewirkt. Trotz der Rezession in den letzten Monate seien die Mieten und Immobilienpreise weiter gestiegen. Gegenüber dem Q1 2020 hätten sich die Mietpreise im Q2 2020 deutschlandweit um durchschnittlich rund 1 % erhöht. Die Preise für Eigentumswohnungen seien in besagtem Zeitraum um 3,3 % gestiegen. Insgesamt währten die Preisanstiege auf dem Immobilienmarkt damit in sein zehntes Jahr und habe mittlerweile so gut wie alle Regionen Deutschlands erfasst. Offen sei, welche Auswirkungen ein zweiter Lockdown und ein daraus resultierender weiterer Rückgang der Wirtschaftsleistung in Deutschland auf den Immobilien- und Wohnungsmarkt haben würde, da es dann zu Wertkorrekturen und Kreditausfällen kommen könne. Denn zur Stabilität des Immobilienmarktes hätten seit Beginn der Corona-Krise vor allem Maßnahmen wie der erleichterte Zugang zu Wohngeld und Grundsicherung, Hilfen für Selbstständige und das Kurzarbeitergeld beigetragen, durch die Mietausfälle größtenteils verhindert worden seien.

Widerspruch am geplanten Umwandlungsverbot

Die von der SPD unter Federführung von Justizministerin Christine Lambrecht geforderte Einführung eines Umwandlungsverbotes auf Bundesebene im Zuge der BauGB-Novelle stößt auf den Widerspruch einer Gruppe von 49 Berliner Immobilienunternehmen, berichtet **HAUFE.DE** am 9.9. „So verlockend das Verbot der Umwandlung auch scheinen mag, so hat es doch den schwerwiegenden Nachteil, dass in der Folge breite Schichten der Bevölkerung davon abgehalten werden würden, Wohneigentum zu bilden“, heiße es in einem Schreiben der Branchenvertreter an Bundeswirtschaftsminister Peter Altmeier (CDU), Kanzleramtsminister Helge Braun (CDU) und Ralph Brinkhaus (Vorsitzender der CDU/CSU-Bundestagsfraktion). Initiiert habe den Brief Peyvand Jafari von der

Plutos Group. Ein Umwandlungsverbot konterkariere eigentumsbildende Maßnahmen wie das Baukindergeld. Wie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 9.9. schreibt, kann ein solches Verbot einem Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln im Auftrag der FDP-Bundestagsfraktion zufolge großen Schaden auf dem Markt anrichten, und das, obwohl die behauptete Verdrängung von Mietern durch einen Verkauf der Wohnung nach der Umwandlung gar nicht stattfinden. Durch das Verbot würden zudem die Möglichkeiten der Altersvorsorge durch Bildung von Wohneigentum beschnitten.

Wie geht es weiter in der Metropolregion Nürnberg?

Über die aktuellen und zu erwartenden Auswirkungen der Corona-Krise auf die Immobilienmärkte der Metropolregion Nürnberg haben Marktteilnehmer in der Online-Unternehmerrunde des **IMMOBILIENMANAGER** diskutiert, berichtet das Magazin in Ausgabe 9.2020. Die Region habe lange Zeit das Problem gehabt, dass es zu viele günstig zu mietende Büroflächen im Bestand gegeben habe, die die Mietpreise gedrückt hätten. Das aber habe sich geändert, und so sei Nürnberg und Umgebung auch für Investoren interessant geworden, was die Kauffaktoren teils in Rekordhöhe getrieben habe. Doch gebe es auch Schattenseiten, so würden Arbeitsplätze abgebaut, vor allem bei den Automobilzulieferern, hinzu komme die neue Beliebtheit des Homeoffice. Stefan Wiegand von Aurelis Real Estate glaube dennoch an den Standort und könne sich sogar vorstellen, dort ein Bürohochhaus zu errichten. Gerade überregionale Entwickler initiierten zudem Wohnprojekte in Nürnberg, während die Alteingesessenen sie verkauften. „Der Markt ist so interessant geworden, dass ihn auch Außenstehende wahrnehmen“, sage Wiegand. Allerdings gebe es noch Nachholbedarf beim öffentlichen Nahverkehr.

Preisrückgang bei Londoner Büroimmobilien?

Zentral gelegene Büros in London könnten sich einer Studie der DWS zufolge in diesem Jahr um bis zu 10 % verbilligen, da infolge der Corona-Pandemie die kurzfristige Nachfrage nach Flächen gesunken ist, schreibt das **HANDELSBLATT** am 10.9. Das könne dazu führen, dass die Mieten in den teuersten Lagen Londons um rund 8 % sinken und in der Folge auch die Renditen zurückgingen. Schon für nächstes Jahr aber sei mit einer Stabilisierung der Preise und für 2022 mit erneuten Preisanstiegen zu rechnen.

Kooperation statt Rendite

Auf der **HANDELSBLATT**-Konferenz ‚Rethinking Real Estate‘ haben Branchenvertreter diskutiert, was die Immobilienbranche von anderen Wirtschaftszweigen lernen kann,

schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 10.9. Maik Stephan von Volkswagen etwa habe gefordert, Kooperationen einzugehen, insbesondere im Bereich der E-Mobilität. Auch sei über die Schattenseiten der einseitigen Ausrichtung auf Renditeoptimierung und Nachhaltigkeit diskutiert worden. Stephan Bone-Winkel von Beos frage sich, wann die EU ein Verbot zum Abriss von Häusern erlassen werde. „Daran ist nämlich nichts nachhaltig. Das wird nur gemacht, weil die Rendite es zulässt“, gebe Bone-Winkel zu bedenken. Auch Alexander von Erdély habe der Branche ins Gewissen geredet: „Neue Geschäftsmodelle entstehen durch innovative Entwicklung und Vernetzung mit anderen Branchen.“ Es sei wichtig, aktiv zu werden und Themen wie künstliche Intelligenz und neue Mobilitätsformen ebenso voranzubringen wie Digitalisierung und flexible oder fluide Arbeitsplatzkonzepte.

Expo Real Hybrid Summit

In den Hallen des am 14. und 15. Oktober stattfindenden Expo Real Hybrid Summit wird „eine strikte Maskenpflicht“ gelten, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 10.9. Die Zahl der Besucher pro Stand werde aber nicht begrenzt. Alle Teilnehmer sowie das Messepersonal müssten sich vorab registrieren lassen, damit bei einer eventuellen Corona-Infektion Kontaktpersonen schnell identifiziert werden könnten. Auf der Ausstellerliste stünden bislang 177 Unternehmen und Institutionen, darunter Aengevelt, Engel & Völkers Hotel Consulting und der IVD. Über Details zur Messe informiert ausführlich die **IMMOBILIENWIRTSCHAFT** 9.2020. Da es auf internationaler Ebene massive Reisebeschränkungen gebe und viele Branchenvertreter nicht anreisen dürften, seien keine Netzwerk-Events geplant. Für andere Veranstaltungen seien Vor-Ort-Events geplant, allerdings würden RICS-Prüfungen und einige Weiterbildungsformate nur digital angeboten. Ganz pragmatisch wolle der IVD seinen Mitgliedern die Möglichkeit zum Austausch geben. „Wir haben in der Corona-Zeit auch gleich virtuelle Stammtische über Zoom eingerichtet. So konnte man sich virtuell Mut zusprechen und Erfahrungen austauschen“, sage Carolin Hegenbarth vom IVD. Auch beim Expo Real Hybrid Summit werde der IVD vor Ort sein. Digitale Veranstaltungen seien kein Selbstläufer oder gar eine günstigere Alternative zu einer Präsenzveranstaltung. Die Vorbereitung sei sehr anspruchsvoll, weil die Teilnehmer nur mit einer genauen Dramaturgie bei der Sache gehalten werden könnten.

Immobilien steigen in der Gunst der Privatanleger

Immobilien sind die Lieblingsanlage der Deutschen, berichtet **ASS COMPACT** 9-2020 unter Berufung auf eine repräsentative Umfrage von YouGov im Auftrag von Commerz Real. Für 56 % der Deutschen seien Immobilien eine sinnvolle Kapitalanlage für die private Vermögensbildung. Bei einer vergleichbaren Umfrage im Februar dieses Jahres seien nur 51 % dieser Meinung gewesen. Das größte Hindernis beim Immobilienkauf sei für 49 % der Befragten das nötige hohe Eigenkapital; 37 % betrachteten die Verschuldung und 34 % die finanzielle Belastung durch die Abzahlung des Kredits als die größte Belastung. Für 41 % der Befragten seien indirekte Immobilienanlagen wie offene Immobilienfonds, Aktien von Immobilienunternehmen oder Real Estate Investment Trusts oder Crowdfunding eine attraktive Alternative.

Real I.S. beteiligt sich an Zweitmarktakteur

Um es verkaufswilligen Investoren zu erleichtern, ihre Anteile an offenen Immobilienspezialfonds schon vor Ende der Laufzeit zu veräußern, hat sich Real I.S. mit einem Zweitmarktakteur zusammengetan und ist nun zu 15 % am Anlagevermittler Real Exchange AG (Reax) beteiligt, schreibt die **BÖRSEN ZEITUNG** am 10.9. Offene Immobilien-Spezialfonds seien in den vergangenen Jahren bei institutionellen Anlegern immer beliebter geworden. Ende Juni 2020 habe das gesamte Fondsvolumen bei 126 Mrd. Euro gelegen, deutlich höher also als vor zehn Jahren. „Das Potenzial dieser Umallokationen steigt“, sage Tobias Kotz von Real I.S. Die Reax, deren Gründungsaktionäre die Fondsgesellschaften HIH Invest und Intreal seien, bringe Abnehmer von Immobilienfondsanteilen mit verkaufswilligen Investoren, unterstütze aber auch bei der Preisfindung und begleite Transaktionen.

Neuer Akteur für den Teilverkauf von Immobilien

Die Deutsche Teilkauf, die Privateigentümer beim Teilverkauf ihrer Immobilien unterstützt, hat den Geschäftsbetrieb aufgenommen, schreibt **ASS COMPACT** 9-2020. Das Unternehmen ermögliche es Immobilieneigentümern, die das 60. Lebensjahr überschritten hätten, ihre Immobilie nach dem Nießbrauchrecht zu verkaufen und dennoch ein insolvenzgeschütztes und uneingeschränktes lebenslanges Nutzungsrecht zu behalten.

Wie Vermieter bei der Stromversorgung Aufwand und Kosten gering halten

Wird eine Immobilie von einem auf mehrere Einzelnutzer umgestellt, gehen damit baulich-technische Anpassungen einher, schreibt Dr. Konrad Jerusalem von Argentus in **IMMOBILIEN&FINANZIERUNG** 9/2020. Das betreffe nicht zuletzt die elektrischen Anlagen rund um die Energieversorgung, sondern auch die verbrauchsgenaue Abrechnung. Hier aber gebe es zahlreiche Fallstricke. Denn je nach Fall müsse der Vermieter nun gegenüber den Mietern als Stromlieferant auftreten, womit er gewerbesteuerpflichtig werde. Da der Strom zudem durch das liegenschaftseigene Netz fließe, könne er als Netzbetreiber eingestuft werden, was zahlreiche Pflichten mit sich bringe. Um die Risiken und den administrativen Aufwand zu senken, sei das Auslagern des Stromverkaufs an spezialisierte Versorger denkbar. Dabei biete sich ein ganzheitlicher Ansatz an: Technik, Gebäudebetrieb und Abrechnung der Betriebskosten sollten aufeinander abgestimmt werden. Das spare Aufwand und Kosten.

LINKEDIN

Warum die Verkäufer unternehmenseigener Immobilien jetzt genauer hinsehen sollten



Hartmut A. Glück

PLATEA CAPITAL und Aurelis Real Estate

Wenn es nach institutionellen Kapitalanlegern ginge, könnten aktuell gar nicht genug langfristig vermietete Gewerbeimmobilien auf den Markt gelangen. Besonders gefragt: Lager-, Logistik- und Produktionsflächen kombiniert mit Büro- und Servicebereichen. Denn

unabhängigen Analysten von bulwiengesa zufolge verläuft der aktuelle Corona-Stresstest für solche sogenannten Unternehmensimmobilien sehr viel besser als bei anderen gewerblichen Assetklassen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Die 7 größten Denkfehler privater Anleger beim Kauf einer Wohnimmobilie als Investment



Jens R. Rautenberg

Conversio

Eine Immobilie kaufen und vermieten – private Kleinanleger haben heutzutage mehr Informationsmöglichkeiten denn je. Dennoch werden seit den 20 Jahren, in denen ich mich mit der Analyse von Kapitalanlagewohnungen beschäftige, immer noch die gleichen Fehler begangen. –die sieben größten stellt Jens R. Rautenberg von Conversio auf [LinkedIn](#) vor.

Wo würden Sie momentan am ehesten investieren?



Natango Invest GmbH

Welches ist mit Blick auf Covid 19 das sicherste Investitionsland? Diese Frage stellen sich vermutlich derzeit viele Anleger. So befinden sich die USA gefühlt noch in einer Schockstarre, während Länder wie China das Tal längst durchschritten haben. Deutschland wird von vielen weiterhin als sicherer Hafen eingeschätzt, ebenso wie viele andere europäische Länder. Was denken Sie? Verraten Sie es uns in unserer [LinkedIn-Umfrage](#) (nur mit Login möglich).

Ist der Milieuschutz noch zu halten?

Das Institut empirica hat im Auftrag des Vereins zur Förderung von Wohneigentum in Berlin (VWB e. V.) 51 soziale Erhaltungsverordnungen untersucht und ist zu einem verheerenden Ergebnis gekommen: Die Studien und Untersuchungen rund um die Ausweisung von Milieuschutzgebieten sind handwerklich miserabel – so ließen sich Satzungen und Verordnungen kaum begründen. Jacopo Mingazzini vom Verein Wohneigentum in Berlin (VWB e. V.) und Dr. Josef Girshovich von PB3C sprechen mit Professor Dr. Harald Simons von empirica, dem Autor der Untersuchung, über Ziele und Nichtziele des Milieuschutzes, über bezahlbaren Wohnraum, Mieterschutz und über die Frage: Brauchen wir angesichts eines ‚Baulandmobilisierungsgesetzes‘ überhaupt noch soziale Erhaltungsverordnungen? Hören Sie dieses aktuelle Gespräch als [PB3C Immo Podcast #22](#).

„Asset Management betrifft nicht die Immobilie, sondern die Menschen darin“

Werden wir in Zukunft weniger Büroflächen benötigen? Ja, sagt Thorsten Leischke von VLR Germany. Er sieht darin die Chance, wieder mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. VLR-Kunde EPH European Property Holdings fiel kürzlich durch den Ankauf von zwei Hotels mitten in der Corona-Pandemie auf – eine besondere Herausforderung an das Asset Management, über die Jan Döhler von PB3C mit Leischke spricht. Hören Sie dieses aktuelle Gespräch als [PB3C Immo Podcast #23](#).

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, Kapitalmarktcommunication 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 oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.