

PB3C News (47. KW)

XXI. Jahrgang, Erscheinungstag: 23.11.2020

KOMMENTAR

Ein neues Zeitalter des Investierens



Tobias Huzarski

Commerz Real

„Was wir heute tun, entscheidet darüber, wie die Welt morgen aussieht“, schrieb Maria Ebner-Eschenbach im 19. Jahrhundert, also zu einer Zeit, in der Wind- und Wasserkraft die wesentlichen Energiequellen waren. Die ‚Welt von morgen‘ war die industrialisierte Welt, getrieben von fossilen Brennstoffen. Die Industrialisierung war eine Epoche, in der die Verzahnung von Wirtschaftswachstum und Ressourcenausnutzung derart schnell voranschritt, dass die ökologische Nachhaltigkeit und das Wachstum der Wirtschaft voneinander entkoppelt wurden. Das dahinterstehende Ideal hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte umgekehrt – Nachhaltigkeit wird heute nicht nur als „Partner“ des wirtschaftlichen Wachstums erachtet, sondern gilt als Voraussetzung für Wettbewerbsfähigkeit. So ist für das Europäische Parlament der „Übergang zu einer CO₂-armen, nachhaltigen, ressourceneffizienten Kreislaufwirtschaft für die Sicherung der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft von zentraler Bedeutung“.

Wie schaffen wir es, dass das Ideal der Nachhaltigkeit Realität wird? Woran kann sich die Wirtschaft und vor allem die Finanzwirtschaft orientieren, will sie die Idee der Nachhaltigkeit umzusetzen? Die Antwort kommt aus der Mitte der Gesellschaft: als Wunsch nach

Authentizität – also des Wunsches nach ‚Echtheit‘. Genau hier setzt das Impact Investment, das wirkungsorientierte Investieren, an. Über 80 % der Anleger investieren einer Umfrage zufolge derzeit noch nicht in ökologisch nachhaltige Geldanlagen. Gleichzeitig investierten zwei Drittel aller Anleger bei entsprechender Rendite in Geldanlageprodukte, die einen „aktiven und messbaren“ Beitrag zur Förderung des Klimaschutzes leisteten. Wenn aber 80 % der Menschen solche Produkte nicht kennen, scheint es eine signifikante Lücke zwischen dem Wunsch von Anlegern nach authentischer Nachhaltigkeit auf der einen Seite und dem Mangel an Finanzlösungen mit aktivem und messbarem Klimaschutzbeitrag auf der anderen Seite zu geben. Diese Lücke schließt das Impact Investment.

Man könnte den Eindruck gewinnen, dass bereits heute die ganze Kraft des Kapitals und Vermögens auf Nachhaltigkeit ausgerichtet ist und es daher keine Notwendigkeit für ein „neues Zeitalter des Investierens“ gibt. Beispielsweise lesen wir in der Global Sustainable Investment Review (2019) der Global Sustainable Investment Alliance, dass 49 % des verwalteten Vermögens in Europa auf Nachhaltigkeit basierten, mit jährlichen Wachstumsraten für nachhaltiges Investieren von beachtlichen 6 % in Europa, 16 % in den USA und 308 % in Japan. Wie kommen diese Zahlen zustande? Dadurch, dass sogenanntes ‚nachhaltiges Investieren‘ eine ganze Reihe von Investmentphilosophien, Instrumentarien und Methoden einschließt, Nachhaltigkeit also ein breites Spektrum abbildet. Allerdings gilt: Grün ist nicht gleich grün.

Am einen Ende des Nachhaltigkeitsspektrums liegen Investmentansätze, die mit Ausschlusskriterien agieren, auch bekannt als Negativ- oder Exklusionskriterien. Hier ist das meiste Kapital investiert, hier findet sich die Geburtsstunde des nachhaltigen Investierens. Unter diese Kriterien fallen laut der Global Sustainable Investment Review über 40 % der nachhaltigen Geldanlagen in Europa. Die Methodik: Fonds, die mit (selbst-)bestimmten Exklusionskriterien arbeiten, schließen bestimmte Investitionen, Unternehmen oder Branchen aus, beispielsweise Rüstungsgüter, Tabak oder Erdölförderung. Der Rest des Anlageuniversums gilt als nachhaltig, gemessen an definierten Ausschlusskriterien.

Am anderen Ende des Nachhaltigkeitsspektrums liegt Impact Investment. Die Bundesinitiative Impact Investing beschreibt es als Investmentansatz, bei dem die „positive soziale oder ökologische Wirkung direkt, intendiert und nachweisbar“ sei. Direktheit, Intention und Nachweisbarkeit verschmelzen so zu einem Investmentansatz, mit dem aktiv und lösungsorientiert positive ökologische Wirkung erzielt werden soll. Impact geht also in mehrerlei Hinsicht über Ausschlusskriterien weit hinaus:

Erstens wird ein Bezug zur Realwirtschaft hergestellt. Beispielsweise wird der Klimawandel durch CO₂ und andere Treibhausgase verursacht. Um dieses physische Problem in der „realen“ Welt anzugehen, muss auch die Lösung in der „realen“ Welt verhaftet sein, beispielsweise in Form von Projekten zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Wind- oder Solarparks, die durch die CO₂-Vermeidung einen Beitrag zur Abschwächung des Klimawandels leisten.

Zweitens fließt das Kapital des Anlegers auch tatsächlich in konkrete Projekt. Es ist nämlich nicht unerheblich, ob und wie Kapitalflüsse letztlich in realwirtschaftliche Aktivitäten münden oder ob sie im Orbit der Finanzwirtschaft verbleiben. Dabei ist die Unterscheidung zwischen Primär- und Sekundärmarkt wichtig: Fließt das Kapital des Anlegers beispielsweise an den Vorbesitzer der Anteile, wie beim Kauf von Anteilen an nachhaltigen ETFs an der Börse, oder wird es für Neuinvestitionen wirkungsorientiert so eingesetzt, dass damit konkrete soziale oder ökologische Projekte umgesetzt werden?

Drittens geht es um eine konkrete Zielsetzung. Impact Investments wollen eine positive Wirkung auf beispielsweise gesellschaftlicher oder ökologischer Ebene erzielen. Bezüglich letzterer hat die EU im Rahmen des europäischen Green Deals klare Ziele formuliert: Klimaschutz, der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft oder die Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme. Wirkungsorientiertes Investieren kann hier ansetzen und Leistungen und Outcomes definieren, beispielsweise eine bestimmte Menge an Ökostrom, die auf diese Umweltziele hinwirken. Dabei gilt bei Impact Investments das „Do no significant harm“-Prinzip: Bei der Erreichung eines Ziels, beispielsweise Klimaschutz, darf ein anderes Ziel, beispielsweise Biodiversität, nicht signifikant beeinträchtigt werden.

Viertens geht es um die Darstellung der Wirkung gegenüber dem Anleger. Impact Investment verbindet finanzielle Rendite mit ökologischer oder sozialer Nachhaltigkeit. Dazu gehört, für den Anleger transparent zu machen, ob und wie diese Wirkung erzielt wird. Hierzu kann beispielsweise das Reporting zur CO₂-Vermeidung gehören oder zur Menge an produziertem Ökostrom.

Im Zusammenspiel eröffnen diese vier Dimensionen des Impact Investments ein neues Zeitalter des Investierens. Was ist damit gemeint? Betrachten wir die Finanzgeschichte der letzten Jahrhunderte, so lässt sich grob in drei Phasen unterteilen. Im ‚Investment 1.0‘ des 19. Jahrhunderts waren Investoren recht eindimensional auf Gewinn fokussiert. Im ‚Investment 2.0‘ des 20. Jahrhunderts gewann Risikobetrachtung an Bedeutung: Wann wird Gewinn erwirtschaftet (Zeitwert des Geldes um 1900)? Wie liquide und fungibel sind Investitionen? Wie viel Volatilität ist mit Investitionen verknüpft (Sharpe Ratio, 1966)? In beiden Phasen wird das Investieren vor allem unter quantitativen Gesichtspunkten betrachtet. Impact Investment ist somit ein Zeitalter des Investierens, in dem qualitative Gesichtspunkte in Investmententscheidungen einbezogen werden: die Qualität unserer Luft, unserer Städte und Ökosysteme.

Damit kann Impact Investment eine signifikante Hebelwirkung bei der Lösung gesellschaftlicher und ökologischer Herausforderungen erzeugen, wie am Beispiel des Klimawandels und der Energiewende deutlich wird. So sieht der europäische ‚Green Deal‘ laut EU-Kommission einen zusätzlichen Finanzierungsbedarf von 260 Mrd. Euro pro Jahr vor, um Europa auf den Pfad der Klimaneutralität zu bringen. Gleichzeitig gibt es allein in Deutschland über 2.600 Mrd. Euro an Spareinlagen, in einem Umfeld, in dem Privatanleger sich vermehrt finanzielle Rendite und ökologische Wirkung wünschen, um Kapital nachhaltig und möglichst in Form eines aktiven und messbaren Beitrags anzulegen. Schlägt Impact Investment diese Brücke, kann es stark beeinflussen, wie ‚die Welt von morgen aussieht‘: Eine Welt, in der Wind- und Wasserkraft wieder auf dem Weg sind, die wesentlichen Energiequellen zu werden. Maria Ebner-Eschenbach würde sich vermutlich in dieser Welt wie zu Hause fühlen.

Dieser Artikel erschien am 19.11. in der BÖRSEN-ZEITUNG SPEZIAL.

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

IHRE MEINUNG

Attraktive Wohninvestments: Welche Lage soll es sein?

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist nach wie vor ungebrochen, vor allem in den A- und B-Städten boomt der Markt. Lohnt sich vor diesem Hintergrund ein Blick in die bislang wenig beachteten C- und D-Lagen? Welche Potenziale liegen hier? Welche Kriterien sollte ein solches Investment für Sie erfüllen? Und ist Ihnen ein geringes Risiko wichtiger als eine attraktive Rendite? Teilen Sie uns Ihre Sicht der Dinge mit! [Direkt an der Umfrage teilnehmen](#).

Wir bedanken uns herzlich für Ihre Unterstützung!

Ihr

Benjamin Spieler

SIM Gruppe

Deutlicher Angebotsrückgang am Berliner Wohnungsmietmarkt

Stadtentwicklungssenator Sebastian Scheel (Linke) hat kürzlich im Berliner Abgeordnetenhaus eine positive Zwischenbilanz des Mietendeckels gezogen und es auf den Mietendeckel zurückgeführt, dass die Berliner Angebotsmieten zuletzt gesunken sind, schreibt die **FAZ** am 20.11. Doch seien nicht nur die Angebotsmieten, sondern auch die Zahl der Angebote an Mietwohnungen gesunken, wie Immoscout24 beobachtet habe. Binnen eines Jahres habe sich das Mietwohnungsangebot um 41,5 % verringert, wobei auffällig sei, dass der Rückgang jene Wohnungen betreffe, die vor dem Jahr 2014 gebaut worden seien und die nun durch den Mietendeckel reguliert seien. Für viele Vermieter rechne sich die Vermietung anscheinend nicht mehr, so dass sie es vorzögen, ihre Immobilie selbst zu nutzen oder zu verkaufen. Über die Frage, ob das Land Berlin mit der Verabschiedung des ‚Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (MietenWoG Bln)‘, dem Berliner Mietendeckel, seine Kompetenzen überschritten habe, entscheide das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe voraussichtlich im Q2 2021.

Berliner Wohnungspreise steigen deutlich langsamer

Dem Immobilienpreisservice des IVD zufolge verlangsamte sich 2019 im Vergleich zum Vorjahr der Anstieg der Preise für Wohnimmobilien in Berlin deutlich, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 19.11. Der IVD führe dies im Wesentlichen auf den Berliner Mietendeckel und weitere politische Bedingungen in der Hauptstadt zurück. Eine Eigentumswohnung im Bestand in einer „Standardwohnlage“ koste derzeit durchschnittlich 3.150 Euro/qm, also 6,8 % mehr als vor einem Jahr. Von 2018 auf 2019 hingegen hätte sich der durchschnittliche Preis für eine solche Wohnung noch um 11,3 % erhöht. In sehr guten Lagen hätten sich Eigentumswohnungen im Bestand sogar auf durchschnittlich 3.850 Euro/qm und damit um 5,5 % verteuert, während im Vorjahr noch ein Anstieg um 9 % ermittelt worden sei. In Mitte, dem derzeit teuersten Berliner Stadtteil, koste eine Eigentumswohnung im Bestand durchschnittlich 5.100 Euro/qm, in Charlottenburg, dem zweitteuersten Stadtteil, 4.700 Euro/qm. Am günstigsten seien Eigentumswohnungen in Marzahn-Hellersdorf (2.700 Euro/qm) und Spandau (2.800 Euro/qm). Die Mieten für Neubauwohnungen seien in „Standardwohnlagen“ auf durchschnittlich 12,25 Euro/qm

gestiegen, also um 4,3 %. In guten Lagen würden 14 Euro/qm, also 3,7 % mehr als vor einem Jahr, verlangt. Für Wohnungen, die vor dem Jahr 2014 errichtet worden seien, und für die der Mietendeckel gelte, habe der IVD keine Neuabschlussmieten ausgewertet, da für sie der freie Markt ausgehebelt sei.

Rückgang bei Baugenehmigungen bremst Wohnungsbau aus

Der Rückstand bei der Genehmigung von Bauprojekten könnte im nächsten Jahr dringend notwendige Anschlussaufträge verhindern, schreibt das **HANDELSBLATT** am 18.11. online unter Berufung auf eigene Recherchen. Jürgen Michael Schick vom IVD zufolge seien viele staatliche Stellen schlecht erreichbar. So sei es schwierig, bei einer Baubehörde einen Termin zu bekommen, wie eine Mitgliederumfrage des Verbandes gezeigt habe. Baugenehmigungen müssten jedoch schneller und effizienter erfolgen, denn nur so könne die Bauwirtschaft in Zukunft positive Konjunkturimpulse setzen. Timo Holland von Wertgrund bestätige den Eindruck des IVD und betone: „Ganz klar: Die digitale Ära müsste anbrechen.“ Sabine Helterhoff von Bonava sage, ihr Unternehmen habe zwar in diesem Jahr viele Bauvorhaben begonnen, doch könnten es mehr sein. Auch von der Finanzierungsseite sehe man die Genehmigungsrückstände kritisch, zumal auch Veränderungen im Bestand, etwa eine energetische Sanierung, genehmigt werden müssten. „Wie wir in Berlin bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen, hängt maßgeblich von Neubau und Ausbau ab,“ gebe Marcus Buder von der Berliner Sparkasse zu bedenken.

Alles halb so schlimm am Hotelmarkt?

Einer Umfrage von Engel & Völkers zufolge erwarten Hotelinvestoren trotz der Corona-Krise nur moderat fallende Kaufpreise, schreibt die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 20.11. Tatsächlich gebe es für Hotelimmobilien in Deutschland Preisabschläge in Höhe von 10 % bis 15 %, doch von einem Preisverfall könne keine Rede sein. Auch Notverkäufe gebe es derzeit nicht, was Engel & Völker auf die Stärke des deutschen Hotelmarktes zurückführe. Investoren betrachteten Deutschland als sicheren Hafen, was die Preise stabilisiere. Im Ausland, beispielsweise in Spanien, seien die Preisrückgänge deutlich größer. Auch eine Pleitewelle unter Eigentümern sei nicht zu erwarten. Insgesamt betrachtet kämen Ferienhotels besser als Stadthotels durch die Krise. Hotels in Ferienregionen hätten in diesem Jahr sogar das Niveau von 2019 erreicht, da sie die niedrigere Auslastung durch höhere Preise hätten ausgleichen können.

Exzellente Finanzierungsbedingungen bei erhöhtem Risiko

Manolo Falco von der Citigroup sorgt sich im Gespräch mit der **BÖRSEN-ZEITUNG** am 19.11., dass das Bild, das die Finanzmärkte von der Wirtschaftswelt zeichnen, nicht mit der Realität übereinstimmt. Die Kurse seien nicht mehr im Takt mit den wirtschaftlichen Fundamentaldaten, weil sich viele Kleinanleger den Finanzmärkten zugewandt hätten, um ihr Vermögen in Wertpapiere zu investieren, obwohl die Corona-Pandemie die Wachstumsaussichten verringert habe. Zwar hätten die Märkte im Laufe des Sommers gute Fortschritte gemacht, doch sei die Erholung mit dem erneuten Anstieg der Zahl der Corona-Fälle und dem zweiten Lockdown in ganz Europa ins Stocken geraten. Zugleich hätten die Zentralbanken mit außergewöhnlichen geldpolitischen Lockerungen dafür gesorgt, dass die finanziellen Bedingungen günstig blieben. Falco rate Unternehmen, Kapital einzusammeln, solange die Investoren bei Laune seien, da die Schuldzinsen, die für viele Emittenten jetzt erreichbar seien, historisch niedrig seien. Auch könnten die Konditionen für Anleiheemittenten kaum besser sein. Sollte sich die Krise verschärfen und sollten die Märkte verunsichert werden, könnte der Zugang zu Finanzmitteln sich verschlechtern.

Impfstoff gibt Aroundtown Auftrieb

Die Fortschritte bei der Entwicklung von Corona-Impfstoffen haben der Aktie von Aroundtown, die stark im Hotelsektor engagiert sei, im November einen kleinen Höhenflug beschert, schreibt die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 20.11. Investoren erhofften sich von einem Impfstoff mehr Reiselust bei Geschäftsleuten und Touristen. Auch das derzeit im Dornröschenschlaf befindliche Veranstaltungs- und Messengeschäft könne dann wiederaufleben.

Corona pusht die Speckgürtelmärkte

Jürgen Michael Schick vom IVD spricht im Interview mit der Zeitung **DIE WELT** vom 18.11. über die Immobilienvermittlung in Corona-Zeiten und begrüßt das neue Gesetz zur Teilung der Maklerprovision. Zu erwarten sei, dass Verkäufer voraussichtlich noch stärker als bislang auf eine möglichst professionelle Vermittlung achteten, und die Vermittler darauf mit auf noch besserer Qualität der Leistungen reagierten. Auf die Frage, ob Corona die Nachfrage verändert habe, sage Schick, dass in den Speckgürteln ein sehr dynamisches Marktgeschehen zu beobachten sei. Hier und sogar in entfernteren Umlandgemeinden bemerkten Immobilienvermittler eine deutlich gestiegene Nachfrage, wie eine jüngst durchgeführte Umfrage des IVD zeige. Einen Anstieg bei der Nachfrage nach Wohnobjekten, die sich zur Einrichtung eines Homeoffice eigneten, sehe Schick nicht: „Das Bedürfnis nach einem Zimmer fürs Homeoffice sehe ich in erster Linie in Medienberichten, weniger in der echten Nachfrage von den Kunden vor Ort.“

Was Klimaschutz und Wohnungsgröße miteinander zu tun haben

John Bothe von Silberlake begründet in seinem Beitrag vom 19.11. im **IMMOBILIENMANAGER**, warum es demnächst wieder enger in Deutschland wird, obwohl die Wohnfläche pro Kopf in den letzten Jahrzehnten zugenommen hat und die Deutschen im europäischen Vergleich nach wie vor über überdurchschnittlich viel Wohnraum pro Person verfügen. Wenig überraschend sei der stetige Anstieg der Zahl an Menschen, die in die Ballungsgebiete zögen. Auch führten ökonomische und umweltpolitische Faktoren dazu, dass Wohnungen in Zukunft kleiner würden, wie Fridays for Future vorgerechnet habe. Dies sei weniger abwegig, wie es sich anhöre, denn größere Wohnflächen verbrauchten mehr Energie und verursachten deshalb höhere Kosten. Und gerade dieser Kostenfaktor werde zur Folge haben, dass viele Menschen dazu willens sein werden, weniger Wohnraum zu beanspruchen.

Wie man zukunftsfähige Büroinvestments findet

Sebastian Zehrer von Wealthcap erklärt in seinem Beitrag im **BÖRSEN-ZEITUNG SPEZIAL** vom 19.11., wie Investoren angesichts des Wandels der Arbeitswelt zukunftsfähige Büroinvestments finden. Zunächst sei, zunächst den Typus des Investors

genau zu definieren: Welche Kombination aus Wertänderung, Cashflow und Risikoreduzierung präferiere er? Nur mit diesem Wissen könne anschließend fundiert entschieden werden, was mit Büroimmobilien an welchen Standorten und Mikrolagen am besten erreicht werden könne. Dabei könne das Scoring von Wealthcap helfen, indem es sowohl auf Makro- als auch auf Mikroebene quantitativ messbare Faktoren identifiziere, die für die drei Anlagekriterien relevant seien. Dazu zählten auf Makroebene die Nettoanfangsrendite und das Bevölkerungswachstum, auf Mikroebene die Verkehrsanbindung und Nahversorgung. Für beide Ebenen seien die Spitzenmiete, der Flächenumsatz, die genutzte Bürofläche und die Entwicklungspipeline relevant. Jedoch dürfe das Scoring nicht nur die absolute Höhe der jeweiligen Faktoren berücksichtigen, sondern müsse auch die Entwicklung und deren Volatilität in einem bestimmten Zeitraum als Indikator für das Risiko-Exposure.

Der Corona-Wohnungsmarkt: Wer gewinnt, wer verliert?



Dr. Titus Albrecht

realxdata

Die Wohnungsmieten haben sich während der Pandemie verändert: Wir haben in einem Kurz-Check die bisherige Entwicklung von 2020 mit dem Vorjahr verglichen. Demnach spüren fast alle großen Städte einen kleinen Dämpfer. Das nach draußen verlängerte Wohnzimmer sowie ein junges Baualter bleiben dagegen Trumpf. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

5 Ansätze für eine effizientere Organisation in Immobilienunternehmen



Dr. Konrad Jerusalem

Argentus GmbH

Die Immobilienwirtschaft hat lange Zeit vor allem auf schnelle Transaktionen gesetzt. Ein Jahrzehnt des Booms hatte das befördert. Nun aber werden die Haltephasen länger, und die Präferenzen verschieben sich: von der Transaktion zur Organisation des Immobilieneigentums. Fünf Beispiele für eine bessere Organisation auf unterschiedlichen Ebenen werden wir nun häufiger am Markt sehen. 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 Researchdokumenten 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.