

## **PB3C News (20. KW)**

XXII. Jahrgang, Erscheinungstag: 25.5.2021

### **KOMMENTAR**

---

## **Das verdeckte Risiko der ‚Core‘-Logistik**



**Kuno Neumeier**

Logivest

Logistik statt Büroturm: Für manchen Investor stellen inzwischen ein Distributionszentrum oder auch eine City-Logistik-Einheit mit langfristigem Mietvertrag und renommiertem Nutzer das ideale Core-Investment dar. Entsprechend rar sind die Möglichkeiten für einen solchen Kauf, ein Zuschlag erscheint als Glücksfall. Doch ich kann nur warnen, bei solchen Gelegenheiten blindlings zuzugreifen: Nicht nur bei den einzelnen Paketdienstleistern, sondern auch bei den namhaften Onlinehändlern, die als Inbegriff eines sicheren Mieters gelten, unterscheiden sich die Prozesse in der jeweiligen Immobilie teilweise gewaltig.

Häufig kommt es vor, dass einzelne Nutzer ihre Immobilie stark ihren individuellen Anforderungen anpassen und somit für mögliche Nachmieter „verbauen“. Der Gedanke, dass ein anderer Onlinehändler oder gar ein stationärer Händler mit wenig Umbauaufwand einziehen könnte, wäre ein Trugschluss. Besonders deutlich wird dies bei doppel- oder mehrstöckigen Logistikimmobilien: Diese Objekte sind zwar technisch sehr innovativ und gelten als Leuchtturmprojekte. Falls der Bestandsmieter trotzdem einmal auszieht, steht der Investor vor einem Problem, da das obere Geschoss nur über eine separate Rampe angefahren werden kann. Kaum ein Mieter möchte das.

Auch bei Immobilien, die im sogenannten „overrent“ über dem standortüblichen Mietpreinsniveau gekauft werden, ist Vorsicht geboten. Dies ist vor allem bei Spezialimmobilien der Fall, wie beispielsweise Stückgut- oder Paketumschlagshallen. Die größere Anzahl an Toren, welche zum Be- und Entladen der Waren notwendig sind, führt zu höheren Bau- beziehungsweise Investitionskosten. Das wiederum lohnt sich nur, wenn die Mieten ebenfalls angehoben werden können.

Dienstleister, die auf diese Ausstattung angewiesen sind, werden ein höheres Preisniveau auch gerne in Kauf nehmen. Andere Nutzergruppen können die Halle ebenfalls nutzen, die überzähligen Tore bieten ihnen jedoch keinerlei Vorteil. Entsprechend niedriger fällt die Preiserwartung aus. Attraktiver kann hingegen der umgekehrte Fall sein: Eine ältere, aber flexible Halle mit Mietvertrag unterhalb der Marktmiete kann am passenden Standort häufig zu besseren Konditionen neu vermietet werden.

Das alles bedeutet nicht, dass Logistikinvestments unsicherer sind als solche in Büros oder andere Gewerbeimmobilien. Doch bei kaum einer anderen Nutzungsart sind die Erfolgsfaktoren innerhalb sowie außerhalb der Immobilie so zahlreich und so vielfältig.

**Dieser Artikel erschien am 20.1. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.**

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

## MARKTNEWS

---

# Mehrfamilienhäuser sind Lieblings-Assetklasse der institutionellen Investoren

Einer Studie von CBRE zufolge haben sich Mehrfamilienhäuser zur Lieblings-Assetklasse der institutionellen Investoren entwickelt, schreiben das **HANDELSBLATT INSIDE REAL ESTATE** und die **IMMOBILIEN ZEITUNG** online am 18.5. sowie der **IMMOBILIENMANAGER** online am 21.5. „Investitionen in Mehrfamilienhäuser fungieren aktuell als Fixed-Income-Alternative und ersetzen damit immer öfter mündelsichere Anlagen mit risikofreiem Zins für risikoaverse Anleger wie Versicherungen oder Pensionsfonds“, erklärt Jirka Stachen von CBRE diese Entwicklung. Mittlerweile entfielen 17 % des gesamten Immobilien-Transaktionsvolumens an den 18 europäischen

Immobilienmärkten auf Wohnimmobilien, nachdem es vor zehn Jahren erst 2 % gewesen seien. Laut einer Umfrage von CBRE unter Investoren sei davon auszugehen, dass bis 2025 die Beliebtheit der Assetklasse weiter zunehmen werde und jährlich 80 Mrd. Euro in Europa in das Segment investiert werden würden. Deutschland gelte nach wie vor als sicherer Hafen und sei nach den USA der weltweit liquideste Wohnimmobilienmarkt. „Wohnimmobilien haben sich in der Corona-Krise als ein stabiles und besonders verlässliches Investment erwiesen. Der rasante langfristige Anstieg von Mehrfamilienhäusern als Anlageklasse in ganz Europa geht aber auch auf ein deutliches Wachstum des privaten Mietsektors zurück. Während der Großteil der Menschen in Deutschland schon lange zur Miete wohnt, hat eine Reihe von sozialen und demografischen Trends auch in anderen Ländern zu einem signifikanten Anstieg der zur Miete wohnenden Haushalte geführt“, zitiert der **IMMOBILIENMANAGER** Konstantin Lüttger von CBRE.

## Wie geht es weiter am deutschen Büroimmobilienmarkt?

Darüber, wie unterschiedlich Marktbeobachter die Zukunft des Büroimmobilienmarktes einschätzen, schreibt das **HANDELSBLATT** am 21.5. Die Corona-Pandemie habe die Hochkonjunktur am Büroimmobilienmarkt ausgebremst, verlässliche Einschätzungen, wie er sich nach der Corona-Krise entwickeln werde, gebe es noch keine. Der Professor für Immobilienwirtschaft Tobias Just von der Universität Regensburg gehe davon aus, dass es keine Rückkehr zum bisherigen Büroalltag geben werde, jedenfalls nicht flächendeckend. Andreas Schulten von bulwiengesa hingegen sei überzeugt: „Der Büromarkt hat Husten, aber er wird sich relativ schnell erholen können.“ Eine Umfrage des Institutes der deutschen Wirtschaft jedenfalls habe ergeben, dass bei den Arbeitgebern derzeit noch Zurückhaltung hinsichtlich konkreter Schritte herrsche. Nur 6,4 % von knapp 1.300 befragten Firmen planten, im Q4 2020 ihre Bürofläche zu reduzieren. Büroimmobilien in Deutschland seien für Investoren nach wie vor attraktiv, sei sich Jens Tolckmitt vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) sicher. Zwar gehe die Investorennachfrage derzeit zurück, doch das sei nur eine Momentaufnahme. Hinweise darauf, dass Preise für Büroimmobilien spürbar sinken könnten, gebe es nicht.

## Perspektiven für die Zukunft von Kaufhäusern

Über Perspektiven für die zukünftige Nutzung leerstehender Kaufhäuser schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 20.5. und stellt verschiedene Objekte in Norddeutschland vor. „Man muss die Chancen sehen, wenn man solche Immobilien hat“, sage Leif Krägenau von der BBE Handelsberatung. Doch das, was die Städte als Chance ansähen, sei dies nicht immer auch aus der Perspektive der Eigentümer. Das Problem bei Nutzungen, die aus Sicht der Eigentümer bei Weitem nicht an die bisherige Wertschöpfung heranreichten, wollten einige Städte lösen, indem sie die Immobilien kauften. So habe die Lübecker Bürgerschaft dem Kauf des 8.000 qm großen ehemaligen Hauses von Karstadt-Sport zugestimmt. Geplant sei, in bester Lage Erweiterungsflächen für vier Altstadt-Gymnasien zu schaffen. Über den Kaufpreis werde derzeit mit dem Eigentümer RFR verhandelt, bis Ende 2021 solle eine Einigung erzielt sein. Doch gebe Krägenau zu bedenken, dass es sich eine Stadt auch leisten können müsse, eine Immobilie zu kaufen und sie zu viel niedrigeren Preisen zu vermieten. Entscheidend sei, welche Verhandlungsposition eine Kommune gegenüber einem Eigentümer habe, und kaufwillige Kommunen bräuchten eine starke Verhandlungsposition.

## Licht und Schatten am Hotelmarkt

Wie unterschiedlich die Folgen der Corona-Pandemie an den unterschiedlichen Hotelmärkte sind, ist Thema in der **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 20.5. So seien die Konsequenzen für Hotels der Messestadt Hannover ungleich schwerer gewesen als für Hotels an der Ostsee etwa in Lübeck oder Rostock. Auch Bremen und Hamburg hätten mit Rückgängen von 55,7 % bzw. 55,4 % nicht viel besser abgeschnitten als Hannover, was vor allem auf den Einbruch des Städtetourismus im Corona-Jahr 2020 zurückzuführen sei. Die Ostseestädte Lübeck, Rostock und Kiel hätten hingegen von dem Bedürfnis der Reisenden nach frischer Luft profitiert; der Rückgang der Übernachtungszahlen um 23,2 %, 33,5 % bzw. 34,4 % sei hier deutlich moderater ausgefallen. „Im Mai 2020 sind touristisch starke Standorte wie Rostock samt Warnemünde oder Lübeck mit Travemünde fulminant durchgestartet“, sage Oliver Kaiser von Dr. Lübke & Kelber: „In dieser Zeit wurden teilweise Zimmerraten durchgesetzt wie nie zuvor.“ „Das Problem in Hannover ist nicht ein Überangebot von Hotelzimmern, sondern ihre Lage“, gebe Detlef Kaiser von Dr. Lübke & Kelber zu bedenken: Viele Hotels befänden sich unweit des Messegeländes. Investoren sei zu raten, auf flexiblere Lagen und eine gesunde Mischung der Nutzungs- oder Assetklassen zu achten.

## Fondsgesellschaften verzeichnen rekordhohe Mittelzuflüsse

Der Fondsverband BVI berichtet vom besten Jahresauftakt seit 2015, schreibt die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 20.5. Den Fondsgesellschaften seien netto 59,9 Mrd. Euro neue Mittel zugeflossen. Rund 31 Mrd. Euro seien auf Spezialfonds für institutionelle Investoren entfallen. Die offenen Publikumsfonds hätten mit einem Zufluss von rund 29 Mrd. Euro im Q1 2021 ihr zweitbestes Neugeschäft in einem Quartal verzeichnen können. Nur im Q1 2020 sei mit 32,9 Mrd. Euro mehr in offene Publikumsfonds investiert worden. Den stärksten Mittelzufluss hätten Aktienfonds verzeichnet, die 22,8 Mrd. Euro eingeworben hätten. Mischfonds hätten mit 5,9 Mrd. Euro den zweitbesten Nettoabsatz erzielt, Immobilienfonds mit 2,2 Mrd. Euro den drittbesten. Der Hauptgrund für die rekordhohen Mittelzuflüsse sei, dass die Bürger angesichts mangelnder Konsum- und Reisemöglichkeiten und der Negativzinsen für Bankeinlagen viel in Wertpapiere und Wertpapiersparpläne investiert hätten, um vom Boom an der Börse zu profitieren.

## Stimmungsaufschwung der Immobilienfinanzier hält an

Einer Umfrage von BF.direkt unter rund 100 Immobilienfinanzieren zufolge hat sich deren Stimmung deutlich verbessert, schreibt die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 21.5. Im Q2 2021 stehe das BF.Quartalsbarometer zwar mit - 1,02 Punkten immer noch im negativen Bereich, doch sei der Wert um 3,66 Punkte gestiegen. Zudem handele es sich dabei um die zweite deutliche Aufhellung in Folge und den besten Wert seit neun Quartalen. Besonders merklich verbessert habe sich die allgemeine Einschätzung des Marktes. Hätte im Q1 2020 noch mehr als die Hälfte der von BF.direkt befragten Marktteilnehmer die Bedingungen am Finanzierungsmarkt als restriktiv eingeschätzt, so seien es im Q2 2020 nur noch 22,6 % gewesen.

## Linus Digital Finance wagt den Schritt aufs Parkett

Die Immobilienfinanzierungsplattform Linus Digital Finance AG geht an die Börse, berichtet die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 18.5. Die Liquidität der neuen Aktie werde aber auf absehbare Zeit überschaubar bleiben, da zwei Großaktionäre rund 75 % der Aktien hielten und sich zusammen mit weiteren Managementaktionären verpflichtet hätten, ihre Anteile in den

ersten neun bzw. sechs Monaten nach Erstnotiz nicht zu verkaufen. Weniger als 20 % der Aktien unterlägen damit keinem Lock-up, habe Linus mitgeteilt. Mit dem Börsengang wolle sich das Unternehmen die Möglichkeit eröffnen, „flexibel, schnell und transparent“ Kapital aufzunehmen und „zusätzliches Vertrauen bei unseren Co-Investoren“ aufbauen, die sich mit signifikanten Summen bei den von Linus vermittelten Finanzierungen engagiert hätten.

## VERSCHIEDENES

---

### **Smart Home wird ein Thema für den Mietwohnungsmarkt**

Smart Home ist nicht mehr nur ein Thema für Eigenheime, schreibt Jens R. Rautenberg von Conversio auf [IMMOBILIENMANAGER](#) am 21.5. Allmählich greife der Trend auch auf vermietete Kapitalanlagewohnungen über. Die Offenheit vieler Bauträger beim Thema Smart Home sei vor allem darin begründet, dass die Baukosten nicht signifikant höher seien und die Bauträger gute Chancen auf einen rascheren Abverkauf als bei herkömmlichen Mietshäusern sähen, da Smart-Home-Lösungen für den Käufer wiederum einen Vermietungsvorteil brächten. Denn die Vorzüge eines Smart Home seien vielfältig: So erforderten viele Smart-Home-Lösungen eine breitbandige und stabile Internetverbindung, und das sei sehr attraktiv, vor allem abseits der Zentrumslagen und Metropolen. Hinzu komme die Nachhaltigkeit von Smart Homes, da die intelligente Technik entsprechende Einsparungen erlaube. Neben den traditionellen Faktoren wie Lage, Architektur, Grundriss etc. seien dies zusätzliche Möglichkeiten, am Markt herauszustechen. Implizit würden dann auch höhere Mieteinnahmen wahrscheinlich, denn jeder vierte Deutsche könne sich vorstellen, für Wohnungen mit Smart-Home-Lösungen eine höhere Miete zu zahlen.

### **Rückmietverkauf – interessant für Immobilienbesitzer und Investoren**

Henryk Seeger von der Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (GNIW) erklärt im Interview mit [DAS INVESTMENT](#) vom 17.5., für wen ein Rückmietverkauf der eigenen Immobilie interessant sein kann, und wie Investoren daran teilhaben können. Bei einem Rückmietverkauf werde dem Kunden der volle Verkaufspreis der Immobilie auf einmal ausgezahlt. Nach dem Rückmietverkauf könne der Kunde weiter zur Miete in dem Objekt wohnen, sei aber flexibel. Wenn das Haus den Bewohnern zu groß werde oder sie

pflegebedürftig würden, könnten sie jederzeit unkompliziert aus der Immobilie ausziehen. Und auch für Investoren sei das Modell interessant, führe Seeger aus: „Bei unserem ersten Immobilienfonds, dem F1, haben wir mehrere namhafte Investoren aus der Start-up-Szene als Geldgeber gewinnen können. Aktuell arbeiten wir im Rahmen unseres zweiten Fonds, F2, mit einer Bank und einer Versicherung zusammen, die uns Mezzanine-Kapital stellt. Anfang 2022 folgt dann voraussichtlich der Fonds F3.“

## BLOG

---

### Homeoffice – Viel beworbenes Add-on oder Selbstverständlichkeit?

Nach einem Jahr Corona-Pandemie ist das Arbeiten vom heimischen Schreibtisch oder Küchentisch aus für viele Büroangestellte keine Ausnahme mehr, sondern zur gewohnten Normalität geworden. Werden auch nach der Pandemie die Unternehmen ihren Beschäftigten mehr Möglichkeiten zur Heim- oder mobilen Arbeit anbieten? Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite [Mein Immo Substanz](#) von KGAL.

## LINKEDIN

---

### Kreditfonds: Der wachstumsstärkste Weg zum Immobilienmarkt



**Marcus Bartenstein**

Empira-Gruppe

„Kreditfonds sind derzeit der wachstumsstärkste Zugangsweg zum Immobilienmarkt.“ Das sagt der Bundesverband Alternative Investments (BAI). Der Verband hat sich bei institutionellen Investoren nach ihrem Investitionsverhalten in Immobilien und andere

alternative Investments erkundigt und im aktuellen ‚BAI Investor Survey: Private Real Estate 2021‘ einige sehr spannende Erkenntnisse zutage gefördert: Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar und laden Sie die Studie herunter auf [LinkedIn](#) (nur mit Login möglich).

## **Inflationsangst sorgt für Kurspotenzial am Anleihemarkt**



**Alexandra Burchard Gräfin von Kalnein**

Natango Invest

Die Furcht vor steigender Inflation hat zu einem Zinsanstieg an den Anleihemärkten geführt, kurzfristig spricht alles für deutlich höhere Teuerungsraten, sagt Alexandra Burchard Gräfin von Kalnein von Natango Invest, doch sie gibt zu bedenken: Langfristig ist lediglich mit einer moderat höheren Inflation zu rechnen – ohne Auswirkungen auf das Zinsumfeld. Die hohen Schulden werden somit behutsam ‚weginflationiert‘. Das wiederum bedeutet, dass die zuletzt beobachteten Kurseinbrüche an den Investment-Grade-Anleihemärkten wahrscheinlich übertrieben sind. Hier schlummert also Kurspotenzial. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

## Fondsstandortgesetz verabschiedet – aber nicht alle Potenziale ausgeschöpft



**Dr. Rainer Krütten**

Wealthcap

Das Gesetz sieht Änderungen im Kapitalanlagegesetzbuch vor und wird im Juli 2021 in Kraft treten. Ziel ist es, den Finanzstandort Deutschland wettbewerbsfähiger zu machen, doch werden nicht alle Potenziale ausgeschöpft, sagt Dr. Rainer Krütten von Wealthcap und erklärt, was seines Erachtens notwendig wäre. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

## Wahlkampf für die Bundestagswahl: Was fordern die einzelnen Parteien?



**Mähren AG**

Im September ist Bundestagswahl! Das Thema Immobilien und Wohnen wird eines der wichtigsten Wahlkampfthemen werden. Die Mähren AG hat sich mit den Wahlprogrammen der einzelnen Parteien auseinandergesetzt und die wichtigsten Daten und Fakten zusammengefasst. Diesmal: DIE LINKE – lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

## **PB3C Talk #45: Kunst und Immobilienwirtschaft**

Kunst und Wirtschaft – sind das tatsächlich Widersprüche? Der Blick in die Geschichte zeigt, dass Kunst und Mäzenatentum immer voneinander abhängig waren. Dennoch: Wie geht man heute als Investor und Projektentwickler damit um? Und wie als Künstler? Die Fotografin Helena Heilig und der Projektentwickler Thomas Männel von der GIEAG Immobilien AG haben mitten in der Corona-Pandemie gemeinsam ein Projekt geplant, um zu zeigen, dass Immobilienwirtschaft und Kunst integrale Bestandteile unserer Stadtgesellschaft sind. Im Gespräch mit Dr. Josef Girshovich von PB3C plädieren sie für mehr Diskursoffenheit und Neugier. Hören Sie dieses aktuelle Gespräch als

[PB3C Talk #45.](#)

### **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.