

PB3C News (29. KW)

XXII. Jahrgang, Erscheinungstag: 26.7.2021

KOMMENTAR

REITs mit Antenne



Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel

Aventos

Der Markt für börsennotierte Immobilienunternehmen ist breit, divers und global. Der MSCI World Real Estate Index versucht, ihn bestmöglich abzubilden. 99 Unternehmen gehören derzeit dazu. Doch wer führt die Indexgewichtung mit beachtlichem Abstand an? Die American Tower Corporation (ATC), ein Vermieter von Funkmasten. Aktuell rund 115 Mrd. USD Marktkapitalisierung bringt ATC auf die Börsenwaage. Im MSCI World REITs Index, der die 66 Indexmitglieder mit REIT-Status herausfiltert, steht ATC mit 9,3 % an erster Stelle. Was haben Funkmasten mit Real Estate zu tun?

Antennen sind sicherlich keine Gebäude. Bei genauerer Überlegung ist die Einstufung von (digitaler) Infrastruktur als Immobilie aber weniger verrückt, als es zunächst klingt. Aus Investorensicht verhalten sich Funkmasten nicht anders als etwa Büro- oder Hotelimmobilien: Ein Objekt an einem bestimmten Standort wird auf Zeit und gegen ein laufendes Entgelt an einen Nutzer vermietet oder verpachtet. Ob es sich dabei nun um einen Büromieter, einen Hotelbetreiber oder einen Mobilfunkanbieter handelt, spielt keine Rolle. Sie genügen daher dem breiten Verständnis von Immobilien als ‚Space and Money Over Time‘.

Deshalb ist es auch nur folgerichtig, dass solche Unternehmen beispielsweise in den USA auch den REIT-Status erlangen können, der eine hohe Ausschüttungsquote garantiert und dafür bestimmte steuerliche Privilegien genießt. Derzeit gibt es dort Überlegungen, auch andere physische Infrastrukturen wie Straßen oder Häfen für REITs zu öffnen. Das ist natürlich nur dann kohärent, wenn es sich nicht um die operative Betreibergesellschaft handelt, sondern den ‚Vermieter‘ entsprechender Anlagen an die operativen Betreiber.

In Deutschland sind wir mit unserem eher restriktiven und komplizierten REIT-Gesetz weit von solchen Überlegungen entfernt. Die kürzlich an die Börse gegangene Vantage Towers wird sich wohl nicht so schnell im hiesigen RX REIT Index wiederfinden. Dennoch öffnen sich auch hier die Scheuklappen: Rechenzentren werden ja ebenfalls zweifelsfrei als Immobilien identifiziert. Warum nicht auch Funkmasten und andere Assets – gemeinsam als Teil einer neuen Sub-Assetklasse, zum Beispiel unter dem marktgängigen Namen ‚Digital Real Estate‘? Es überrascht mich dabei übrigens keineswegs, dass solche Trends zuerst an den Kapitalmärkten aufgegriffen werden, die sich immer schon als innovativer und schneller in der Adaptierung erwiesen haben als andere Investmentformen.

Dieser Artikel erschien am 8.7. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.

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

MARKTNEWS

Angebotspreise für Wohnimmobilien steigen weiter

Wie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 22.7. schreibt, sind empirica, Europace und Value einhellig zu dem Ergebnis gekommen, dass die Angebotspreise für Wohnimmobilien auch im H1 2021 weiter gestiegen sind. Europace habe für den Zeitraum Juni 2020 bis Juni 2021 bei Einfamilienhäusern einen Preisanstieg von durchschnittlich 16,6 % registriert, empirica nenne für den selben Zeitraum einen Anstieg um 11,7 % bei Wohnungen. Die Kaufpreise hätten damit neue Rekordwerte erreicht. In München koste Wohneigentum nun 10.429 Euro/qm, in Frankfurt 7.898 Euro/qm, in Stuttgart 7.711 Euro/qm und in Düsseldorf 6.965 Euro/qm. Am niedrigsten seien die Preise in Berlin mit 6.399 Euro/qm. Auffällig sei, dass die Preissteigerungen pro Quartal bei Eigenheimen in den Landkreisen mit + 4 % sogar noch stärker seien als die in den Städten mit + 3,4 %. Immoscout zufolge sei damit

zu rechnen, dass sich die Preissteigerungen weiter fortsetzen, schreibt das **HANDELSBLATT** am 21.7. Für die kommenden zwölf Monate sei damit zu rechnen, dass die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand bundesweit um durchschnittlich 11,5 % steigen würden, bei Neubauwohnungen sei mit einem Plus von 8,7 % zu rechnen. In den Metropolen werde der Anstieg zumindest teilweise noch stärker ausfallen. Für Berlin werde ein Preiswachstum von 13,5 % bei Eigentumswohnungen im Bestand erwartet, in Köln sei ein Anstieg um 9,2 % zu erwarten, gefolgt von Hamburg mit 5,7 %.

Der Trend zum Umzug ins Grüne hält an

Wie die **FAZ** am 20.7. schreibt, sind in Deutschland schon in den vergangenen Monaten vor allem Familien gern ins Umland der großen Städte oder in kleinere Städte gezogen. Eine Umfrage des Münchner Ifo-Instituts und des Portals Immowelt habe ergeben, dass sich dieser Trend noch verstärken könnte. Fast 13 % der 7.000 befragten deutschen Großstädter plane, die Großstadt, in der sie lebten, in den nächsten zwölf Monaten zu verlassen, um in eine kleinere Stadt zu ziehen. Knapp die Hälfte von ihnen hätte angegeben, dass die Corona-Pandemie ein Grund für ihre Umzugspläne sei. Befragt worden seien mehr als 7.000 Menschen in Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern.

Was Büros in Zukunft bieten müssen

Einer Umfrage von Yougov im Auftrag von Gieag zufolge wird das Büro trotz der positiven Erfahrungen mit Homeoffice in den kommenden Jahren wichtig bleiben, sich aber wandeln müssen, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 27.7. „Dass Mitarbeiter oder ganze Belegschaften nahezu vollständig von zu Hause arbeiten, ist nicht realistisch“, sage Philipp Pferschy von Gieag. Die Umfrage habe ergeben, dass 22 % der Befragten mittelfristig wieder ganz ins Büro zurückkehren wollten, 39 % wünschten sich eine Kombination aus Büroarbeit und Homeoffice. Da sich aber die Art und Weise, wie Büros genutzt würden, wandle, werde sich für Büroentwickler künftig einiges ändern. So würden Büros in Zukunft noch stärker als Kooperations- und Kommunikationsorte genutzt werden und müssten entsprechend ausgerüstet werden, und das sowohl hinsichtlich des Zuschnittes der Räumlichkeiten als auch der technischen Ausstattung.

Der Industrie- und Logistikkimmobilienmarkt ist so aktiv wie nie

Die Medianmiete für Logistikkimmobilien ist CBRE zufolge im Q2 2021 im Mittel auf 5,10 Euro/qm gestiegen, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** online am 22.7. An vier

Logistikstandorten hätten die Spitzenmieten die Marke von 6 Euro/qm überschritten. So liege der Spitzenmietpreis für Logistikimmobilien in München bei 7,35 Euro/qm, in Stuttgart bei 6,55 Euro/qm, in Frankfurt bei 6,30 Euro/qm und in Hamburg bei 6,30 Euro/qm. Der größte Nachfrager nach Logistikflächen sei mit einem Plus von rund 36,8 % im H1 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum die Handelsbranche gewesen, rund die Hälfte sei dabei auf Onlinehändler entfallen. Mit einem Flächenumsatz von 3,5 Mio. qm habe der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt CBRE zufolge das „aktivste erste Halbjahr seiner Geschichte“ erlebt. Colliers definiere das Logistiksegment etwas enger als CBRE und komme daher auf einen Flächenumsatz von 1,7 Mio. qm, erkenne auf dieser Grundlage aber sogar einen Zuwachs um 40 % gegenüber dem Vorjahr.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Versicherer lieben deutsche Immobilien

Die deutschen Versicherer investieren dem ‚Trendbarometer Immobilienanlagen der Assekuranz‘ von EY Real Estate zufolge in zunehmendem Maß in inländische Immobilien, berichten die **FAZ** und die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 22.7. Die Immobilienquote der Portfolien werde mit durchschnittlich 11,5 % angegeben und sei damit so hoch wie noch nie seit Beginn der jährlichen Umfrage 2008. Im Vergleich zum Vorjahr sei die Immobilienquote damit um 0,8 Prozentpunkte gestiegen und habe sich binnen zehn Jahren fast verdoppelt. Allerdings habe die diesjährige Befragung von 30 führenden deutschen Versicherern im Vergleich zu den vorherigen Umfragen eine Verschiebung bei den bevorzugten Assetklassen erkennen lassen. Denn während das Interesse an ‚pandemieresistenten‘ Nutzungsarten wie Wohnen und Logistik gestiegen sei, sei das Interesse an Büros und Einzelhandelsimmobilien deutlich zurückgegangen. Nachhaltigkeit bzw. ESG-Kriterien (Environment, Social, Governance) seien mittlerweile von großer Bedeutung für die Versicherungswirtschaft, allerdings werde kritisiert, dass es an Marktstandards und validen Daten mangle.

Die Blockchain-Technologie ist nicht mehr aufzuhalten

Digitale Investmentplattformen sind längst keine Zukunftsmusik mehr, sondern etablierte Praxis, und das dürfte bald auch für die Blockchain-Technologie gelten, schreibt Martin Cichowski von Linus Digital Finance in **ASSCOMPACT** Juli 2021. Bislang sei diese Technologie den meisten Menschen zwar hauptsächlich von Transaktionen mit Digitalwährungen bekannt, doch sei sie flexibel einsetzbar, wie Pilotprojekte mehrerer Großbanken gezeigt hätten. Wie Blockchain aus Investorensicht bei Immobilienfinanzierung funktionieren kann, lasse sich an einem Beispiel aus der Praxis von Linus Digital Finance zeigen, einem Blockchain-gestützten Co-Investment, das den Umbau der AccessTowers in Frankfurt-Niederrad mitfinanziere. Cichowski erklärt in seinem Beitrag genauer, wie das funktioniert.

Immobilienfondsinvestments als Inflationsschutz

Darüber, wie sich die anziehenden Inflationsraten auf den Immobilienmarkt auswirken, spricht Matthias R. Weber von KGAL im Interview mit der **FAZ** vom 23.7. Zwar seien Vermieter von den steigenden Nebenkosten zunächst nicht betroffen, doch um die objektimmanente CO2-Bilanz zu verringern, würden Investitionen nötig. Dadurch würden Wohnimmobilien zwar umweltfreundlicher, aber auch teurer. Werde der Markt teurer und mehr Geld umgesetzt, profitiere auch der Vermieter davon. Doch das Einpreisen der Energiewende und der gesellschaftliche Wille, die Mieten nicht weiter steigen zu lassen, machten den Inflationsschutz zunichte. „Solange aber die Zinsen niedrig bleiben – und das ist zu erwarten –, wird es kaum vergleichbar stabile Alternativen geben zu Investitionen in Immobilien. Fonds sind da eine sichere Bank“, sage Weber. Wichtig sei aber, auf eine breite Streuung des Portfolios zu achten, denn Gewerbe, Büro, Nahversorger und der gut positionierte Einzelhandel blieben die wichtigsten Säulen eines Fondsinvestments.

Warum die Volatilität von Immobilienaktien ein Mythos ist

Es ist ein weit verbreiteter Irrglaube, dass Immobilienaktien eine relativ volatile und damit riskante Kapitalanlage seien, schreibt Dr. Karim Rochdi von Aventos Capital auf [WALLSTREET ONLINE](#) am 21.7. Vielmehr belege eine Vielzahl von wissenschaftlichen

und empirischen Studien schon seit Langem, dass die Aktien börsennotierter Immobilienunternehmen mittel- bis langfristig stärker mit Immobilienpreisen als mit den breiteren Aktienmärkten korrelierten. Das verwundere auch kaum, bestehe doch ein börsennotiertes Immobilienunternehmen im Kern aus einem Immobilienportfolio und einem Management-Team zur Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. Zudem weise diese Anlageform gegenüber einem Direktinvestment oder einem Fondsinvestment in Immobilien wiederum zahlreiche Vorteile auf, auf die Rochdi detailliert eingeht.

BLOG

Mehr als ein Inflations-Intermezzo

Die Konjunktur zieht an, die Preise aber auch und so gewinnt ein altbekanntes Ärgernis wieder an Brisanz: negative Realzinsen. Für dieses Problem gibt es aber eine Lösung. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite [MEINIMMOSUBSTANZ](#) von KGAL.

LINKEDIN

Nachhaltigkeit als Teil der KGAL-DNA



Gert Waltenbauer

KGAL

Der erste KGAL-Fonds für erneuerbare Energien 2003, Umweltschutz als strategisches Ziel seit 2010, die Unterzeichnung der UN-Grundsätze für verantwortliches Investieren 2018 und die Verabschiedung der Klimastrategie im vergangenen Oktober – all dies belegt eindrucksvoll, dass Nachhaltigkeit Teil unserer DNA ist, sagt Gert Waltenbauer von KGAL. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Welches der drei ESG-Kriterien gewichten Sie am höchsten?



Wealthcap

Die ESG-Kriterien haben sich als Standard für nachhaltige Geldanlagen und Investments etabliert: Environmental – Social – Governance: Doch welches der drei ESG-Kriterien gewichten Sie am höchsten? Verraten Sie es uns in unserer [LinkedIn-Umfrage](#) (nur mit Login möglich).

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 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.