

## **PB3C News (34. KW)**

XXII. Jahrgang, Erscheinungstag: 30.8.2021

### **KOMMENTAR**

---

## **Social Impact in der Provinz**



**Benjamin Spieler**

SIM-Gruppe

Metropolen wachsen, aber viele Mittelstädte schrumpfen. So ist der Blick vieler Investoren und Finanzierer auf Deutschland. Und in der Tat: Es gibt eine ganze Reihe Städte, deren Bevölkerungssaldo aus ganz unterschiedlichen Gründen negativ ist, vor allem in den ehemaligen Industrie- und Arbeitergebieten, zum Beispiel Gelsenkirchen im Westen, Wilhelmshaven im Norden – und viele Städte im Osten, sei es Dessau, Gera oder auch Bitterfeld-Wolfen. Jobs gerade für die Mittelschicht gibt es in den Regionen oft genug, und bei weitem nicht jeder Polizist und nicht jede Krankenschwester möchte unbedingt nach Berlin ziehen. Bloß fehlt es zunehmend an ansprechendem Wohnraum. Leer werdende Wohnungen mit jahrzehntelangem Sanierungsstau lassen sich heute kaum noch vermieten.

Wir können diesen Trend akzeptieren und tatenlos zuschauen, wie die Menschen wegziehen, die Leerstände nicht saniert werden und Stück für Stück Geisterstädte entstehen, frei nach dem Motto: Die Immobilienwirtschaft agiert ausschließlich nach dem Prinzip von Angebot und Nachfrage. Oder aber wir beginnen so schnell wie möglich mit der Sanierung und Schaffung von mehr zeitgemäßem Wohnraum auch außerhalb der Metropolen. Wie nötig das ist, zeigt ein Blick auf die Zahlen: In Deutschland gibt es rund

22 Mio. Mietwohnungen, davon vielleicht 6 Mio. oder 7 Mio. in den Metropolen und deren Ballungsgebieten. Zwei Drittel der deutschen Mietwohnungen sind folglich auf die Fläche verteilt. Man kann also noch so viel in und um die Metropolen herum bauen – genügend Wohnraum, um die gesamte Bevölkerung auf die Ballungsgebiete zu konzentrieren, wird man in hundert Jahren nicht schaffen können. Zudem wäre das angesichts der großen, bereits vorhandenen Immobilienbestände außerhalb der Metropolregionen vollkommen unverantwortlich.

Gewiss, es lässt sich gut argumentieren, dass aktuell vor allem die großen Metropolen wachsen und dort möglicherweise kurzfristig bessere Renditen zu erzielen sind. Aber nicht ohne Grund fragen sich Banken, Fonds und Versicherungen immer häufiger, welche Zukunft sie finanzieren wollen. Für mich steht fest, dass der Immobilienwirtschaft eine Lenkungswirkung zukommt. Es gibt hierzulande genügend Standorte, an denen mit dem richtigen Impact kluge und zukunftsweisende Investitionen getätigt werden können. Dass dadurch zugleich der große Bedarf an Wohnraum gedeckt werden kann und dieser zudem aufgewertet wird, unterstreicht aus meiner Sicht die Attraktivität solcher Investitionen.

**Dieser Artikel erschien am 19.8. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.**

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

**PB3C RESEARCH**

---

## **Wie beeinflusst ESG Anmietentscheidungen?**

ESG steht für ‚Environmental, Social und Governance‘ und wird für unser Arbeitsleben und die unternehmerische Sozialverantwortung zu einem immer entscheidenderen Faktor. Ab dem 1. Januar 2022 tritt die EU-Taxonomie-Verordnung zur Nachhaltigkeit in Kraft. Doch wie stark beeinflusst ESG die Anmietentscheidungen deutscher Spitzenunternehmen wirklich? Bitte unterstützen Sie uns mit Ihrer fachkundigen Meinung: [Jetzt teilnehmen](#).

Herzlichen Dank für Ihre Teilnahme!

Professor Dr. Winfried Schwatlo FRICS,

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

## Nachhaltige Immobilien werden immer attraktiver

Laut dem aktuellen Nachhaltigkeitsbericht von Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und World Built Environment Forum ist die Nachfrage der Investoren nach nachhaltigen Immobilien in den vergangenen zwölf Monaten weltweit gestiegen, schreibt die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 25.8. Rund 60 % der für den Bericht befragten 4.000 Immobilienexperten aus der ganzen Welt seien dieser Auffassung. In Deutschland sei das Interesse an nachhaltigen Immobilien bei Investoren besonders stark ausgeprägt, während die Mieter zurückhaltender seien. Der wichtigste Grund für die steigende Nachfrage der Investoren seien die Regulierungen und rechtlichen Rahmenbedingungen, dicht gefolgt von einem wachsenden Bewusstsein für ESG-Risiken und -Chancen sowie die Nachfrage von Kunden und Stakeholdern. Rund die Hälfte der weltweit befragten Experten erwarte, dass das gestiegene Interesse an nachhaltigen Immobilien zu steigenden Preisen und Mieten führen werde. Politik, Banken und andere Finanzdienstleister in Deutschland haben verstanden, dass sie durch Finanzierung nachhaltiger Immobilien ihren Beitrag im Kampf gegen den Klimawandel leisten müssen, schreibt das **HANDELSBLATT** am 26.8. Die Bundesregierung habe das Ziel ausgegeben, Deutschland zu einem führenden Standort für nachhaltiges Banking und grüne Investments zu machen, doch gebe es hier noch viel zu tun. Der Bundesrechnungshof habe der von der Großen Koalition verabschiedeten Strategie ein schlechtes Zeugnis ausgestellt, da unklar sei, welche konkreten Ziele erreicht und nach welchen Kriterien das Erreichte bewertet werden solle. Im Nachhaltigkeitsatlas von Morningstar, der die Länder mit den weltweit ‚grünsten‘ Unternehmen in ihren Aktienindizes liste, belege Deutschland weltweit nur den achten Platz, während den ersten die Niederlande einnehmen.

## Welche Rendite-Chancen das geförderte Wohnen bietet

Darüber, wie sich mit Wohnimmobilien trotz stark gestiegener Preise, verschärfter Regulierungen und immer höherer Anforderungen an die Nachhaltigkeit noch eine auskömmliche Rendite erwirtschaften lässt, schreibt die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 25.8. Nachdem Wertgrund zunächst mit dem Ankauf, der Sanierung und dem Wiederverkauf von Bestandsimmobilien sehr erfolgreich gewesen sei, engagiere sich sein Unternehmen mit seinen Fonds seit 2019 praktisch nur noch im Wohnungsneubau, sage Thomas Meyer von Wertgrund im Gespräch der **BÖRSEN-ZEITUNG**: „Wir kaufen seitdem nur noch

Projektentwicklungen über Forward Deals oder auch Grundstücke, die wir selber bebauen, weil dort die Mietpreisbremse nicht greift und die Ankaufsmultiplikatoren niedriger sind als im Bestand.“ Ein Vorteil des geförderten Wohnungsbaus sei, nachhaltiger bauen, also Wärmedämmung, effiziente Heizsysteme, Dachbegrünung oder Photovoltaikanlagen realisieren zu können. Dies biete sich auch deshalb an, weil die Einhaltung von ESG-Standards inzwischen ein wichtiges Thema für die Immobilienwirtschaft geworden sei, wobei nach der Ökologie nun der soziale Aspekt immer mehr in den Fokus rücke. Das eröffne Chancen, sage Meyer: „Viele große deutsche Investoren wollen sich im geförderten Wohnungsbau engagieren, weil das für ihre ESG-Quote zählt.“

## Der US-Häusermarkt entspannt sich

Wie die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 25.8. schreibt, normalisiert sich die Situation am US-Häusermarkt auf hohem Niveau, nachdem während der Corona-Krise die US-Hauspreise übermäßig stark gestiegen waren. Dem US-Handelsministerium zufolge sei im Juli nur 1 % mehr Neubauten verkauft worden als im Juni, nachdem Analysten mit einem Zuwachs von 3,1 % gerechnet hätten. Das bedeute, dass immer mehr Immobilien auf den Markt kämen, was den bestehenden Angebotsengpässen entgegenwirke und so den Preisaufrtrieb bremse. Der Hauptgrund für diese Entwicklung sei, dass vor dem Hintergrund der Erfolge beim Impfen und der Rückkehr vieler Berufstätiger ins Büro den Hauseigentümern bewusst werde, dass die extremen Preissteigerungen an ihr Ende kommen würden, und entschlossen sich eher zum Verkauf, um Gewinne mitzunehmen. In der Folge seien die durchschnittlichen Hauspreise im Juni nur noch um 10,3 % gestiegen, nachdem sie sich im Mai noch um 15,2 % und im Juni um 12,7 % erhöht hätten. Die meisten Experten blickten optimistisch in die Zukunft, wenn sie auch gewisse Risiken einer Abwärtsentwicklung infolge eines ungünstigen weiteren Verlaufs der Corona-Pandemie oder eventueller Zinsanstiege sähen.

## Baulandpreise so hoch wie nie

Dem Statistischen Bundesamt zufolge sind die Preise für Bauland 2020 auf den Rekordwert von durchschnittlich 199 Euro/qm gestiegen, berichtet die **FAZ** am 27.8. Allerdings seien die Baulandpreise je nach Bundesland und Gemeindegröße sehr unterschiedlich. Als Richtwert könne gelten, dass die Grundstückspreise desto höher seien, je größer eine Gemeinde sei. So hätten die Preise in Gemeinden mit weniger als 2.000 Einwohnern 2020 bei durchschnittlich 71 Euro/qm gelegen, während es in den 14 größten Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern mit durchschnittlich 1.213 Euro/qm mehr als das 17-Fache gewesen sei. Ebenfalls deutlich seien die Differenzen zwischen den Bundesländern. Besonders teuer sei es mit durchschnittlich 349 Euro/qm in Bayern und

Baden-Württemberg (durchschnittlich 245 Euro/qm). Am günstigsten sei Bauland in Sachsen-Anhalt, Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern mit durchschnittlich 46 Euro/qm bis 63 Euro/qm.

## Was ist vom neuen Mietspiegel zu erwarten?

Darüber, was sich für Mieter und Vermieter durch das neue Gesetz zur Mietspiegelreform, das vor wenigen Tagen im Bundesgesetzblatt veröffentlicht wurde und zum 1. Juli 2022 in Kraft treten wird, ändert, gibt das **HANDELSBLATT** am 27.8. einen Überblick. Thematisiert wird unter anderem, ab wann der neue Mietspiegel gilt, was ihn von seinem Vorgänger unterscheidet, wie sehr die Mietspiegel-Reform den Markt verändern und wie sich der neue Mietspiegel auf die Entwicklung der Mieten auswirken wird.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

---

## Warum offene Immobilienfonds nach wie vor ein sinnvolles Investment sind

Der Frage, ob sich der Kauf von Anteilen an offenen Immobilienfonds für Privatanleger auch in Zeiten vergleichsweise niedriger Renditen und Unsicherheiten an den Immobilienmärkten überhaupt noch lohnt, widmet sich das **HANDELSBLATT** am 27.8. und kommt dabei zu einem positiven Ergebnis. Analysten wie Sonja Knorr von Scope hielten Investments in offene Immobilienfonds nach wie vor für sinnvoll, da die Renditen zwar niedrig seien, mittelfristig aber aller Voraussicht nach positiv bleiben würden. Zudem gebe es durch das Niedrigzinsumfeld kaum Alternativen. Auf Jahressicht erwartet Scope eine durchschnittliche Rendite von rund 1,5 %. Doch gleichzeitig sei das Risiko vergleichsweise gering, denn einen Crash halte Scope für unwahrscheinlich. Dennoch sei eine breite Diversifikation in verschiedene Assetklassen und Produkthanbieter essenziell. „Wer 30 % seines Geldes in zehn offene Immobilienfonds investiert hat, kann Krisen gemächlich aussitzen. Man kriegt eine nicht sehr hoch rentierliche, aber stabile Anlagemöglichkeit und einen zuverlässigen Inflationsausgleich“, sage Knorr.

## Vonovia legt Deutsche Wohnen neues Angebot vor

Vonovia hat der Deutschen Wohnen ein neues freiwilliges Übernahmeangebot vorgelegt, berichten die **BÖRSEN-ZEITUNG**, die **FAZ** und **DIE WELT** am 24.8. Pro Aktie biete

Vonovia 53 Euro und damit einen Euro mehr als beim unlängst gescheiterten Übernahmeversuch. Bis voraussichtlich zum 20. September 2021 hätten die Aktionäre von Deutsche Wohnen nun Zeit, ihre Anteile anzudienen. Eine Erhöhung des Angebots ebenso wie einen weiteren Versuch, sollte die Übernahme diesmal nicht gelingen, schließe Vonovia aus.

## Was bei der Immobilienverrentung zu beachten ist

Darüber, wie die verschiedenen Modelle der Immobilienverrentung funktionieren, welche Vor- bzw. Nachteile sie jeweils haben und was dabei zu beachten ist, schreibt das **RND** am 23.8. Beim Teilverkauf beispielsweise erwerbe der Käufer bis zu 50 % der Immobilie und zahle einen Einmalbetrag an den Eigentümer, der wiederum ein Nießbrauchrecht erhalte, so dass er seine Immobilie weiter bewohnen könne. Das Nießbrauchrecht werde auch ins Grundbuch eingetragen, sage Marian Kirchhoff von Deutsche Teilkauf: „Es ermöglicht dem Verkäufer, auch nach dem Verkauf der Immobilie weiter über die Wohnung oder das Haus zu verfügen, als wäre sie nie verkauft worden.“ Dieses Modell biete sich an für jene, die noch vererben wollten, aber dennoch mehr Geld zur Verfügung haben möchten. Beim Rückmietverkauf hingegen verkaufe der Eigentümer die gesamte Immobilie und miete sie dann zu einem Mietpreis, der sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiere. „Beim Rückmietverkauf wird dem Verkäufer der volle Wert seiner Immobilie auf sein Konto überwiesen. Für viele Menschen kommt das einer unwahrscheinlich hohen Summe gleich“, erkläre Henryk Seeger von der Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (GNIW).

### VERSCHIEDENES

---

## Mit Logistikkimmobilien die Zukunft gestalten

Die Logistikbranche steht dadurch, dass globale Lieferketten so bedeutsam sind wie nie und Logistik- und Lagergebäude als zentrale Knotenpunkte jeder Lieferkette fungieren, vor tiefgreifenden Veränderungen und großen Herausforderungen, schreiben Julian Truxa und Bernd Lönner von Real I.S. am 25.8. auf [IPE D.A.CH](#). Neue Gebäudetypen würden benötigt; insbesondere intelligente, klimafreundliche und flächeneffiziente Logistikkimmobilien würden künftig von zentraler Bedeutung sein. Diese Entwicklung werde vor allem getrieben durch die demografische Entwicklung, den technologischen Wandel, die fortschreitende Urbanisierung und die wachsende Bedeutung von Nachhaltigkeit. Es liege an den Nutzern, Entwicklern und Investoren von Logistikkimmobilien, diese Transformation zu realisieren und die sich daraus ergebenden Chancen zu nutzen.

## Was sich für langfristig orientierte Investoren besonders lohnt

Darüber, welche Nutzungsarten welches Potenzial für langfristig orientierte Investoren bieten, nachdem die Corona-Pandemie die Karten am Immobilienmarkt neu gemischt hat, schreiben Steffen Schaack und Marc Sahling von Dr. Lübke und Kelber auf [PRIVATE BANKING MAGAZIN](#) am 23.8. und geben einen Überblick darüber, welchen Risiko-Rendite-Mix die einzelnen Nutzungsarten und Lagen bieten.

## Warum Kreative Altbauten mit Seele brauchen

Darüber, dass und warum gerade Start Ups und Kreative, Food- und Handelsunternehmen einen charaktervollen Altbau einem Neubau vorziehen, spricht Matthias Goßmann von HB Reavis im Interview mit [DIGITAL PIONEERS](#) am 24.8. Innovation und Leistungsfähigkeit erforderten hochkreative Räume, und das gelte sowohl für die jeweiligen Stadträume als auch für die Immobilie, die als Entfaltungsraum und Visitenkarte diene. Berlin schneide in dieser Hinsicht im deutschlandweiten Vergleich schlecht ab, nur zwei von zehn Berliner Startups bewerteten den Zugang zu attraktiven Gewerberäumen als positiv. Gerade für Unternehmen, die in guten und angesagten Lagen mieten und gleichzeitig mit ihrer Immobilie aus der Norm ausbrechen wollten, sei die Standortsuche deshalb besonders schwierig. Hier gelte es für Entwickler wie HB Reavis anzusetzen und Verantwortung für historische Gebäude zu übernehmen, sage Großmann: „Man fühlt sich wohler, wenn der Raum eine Seele mitbringt.“

## Techwashing: Wo lauert der technologische Anstrich?



**Dr. Titus Albrecht FRICS**

realxdata

Seien es Delivery-Companies mit Vorhersagealgorithmen in der Logistik oder Kaffeeketten mit Big Data für kundenindividuelle Getränkevorschläge: Fast jede Branche ist heute von Technologie geprägt. Das gilt grundsätzlich auch für Spätzügler wie die Immobilienwirtschaft. Aber: Nicht immer ist der Technologiefokus so ausgeprägt, wie er öffentlich dargestellt wird. Das gilt „im Großen“, das heißt, wenn Unternehmen auf Kapitalsuche sind: Insbesondere in der Gründungsphase, aber auch im M&A-Geschäft und beim Exit drehen viele Unternehmer ihre Geschichte in eine Richtung, von der sie annehmen, dass Investoren sie hören wollen – und überhöhen Reizwörter wie ‚Digitalisierung‘ oder ‚künstliche Intelligenz‘. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Welche Geldanlagestrategie ist die nachhaltigste?



**Domicil Real Estate**

Wer heutzutage Kapital anlegen möchte, steht zuallererst vor der großen Frage: Wie möchte ich mein Geld anlegen? Die Möglichkeiten sind vielfältig: Aktien, Fonds, ETFs, Immobilien, Fest- oder Tagesgeldkonten, Rohstoffe ... Uns interessiert: Welche

Geldanlagestrategie halten Sie für die nachhaltigste? Verraten Sie es uns in unserer [LinkedIn-Umfrage](#) (nur mit Login möglich).

PODCAST

---

## **PB3C Live #2: Vom quantitativen zum qualitativen Investment: Impact Investing**

Das Ziel ist klar: Investitionen sollen in Zukunft ökologischer und sozial nachhaltiger werden. Mit Erfolgen, die konkret, messbar und additiv sind. So stellen wir uns Impact Investment vor. In der Umsetzung bringt das für Unternehmen und Investoren viele neue Herausforderungen. Sind interne Definitionen mit der Regulatorik vereinbar? Und wie schafft man Vertrauen für den Wandel von rein quantitativen zu qualitativen Investitionen? Dr. Andreas Nilsson von Golding Capital Partners, Tobias Huzarski von Commerz Real und Dr. Josef Girshovich von PB3C sprechen darüber, wie Impact Investing die Immobilienwirtschaft und Real Assets umkrempeln wird. Hören Sie dieses aktuelle Gespräch als [PB3C Live Podcast #2](#).

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](http://www.pb3c.com) oder können Sie unter [info@pb3c.com](mailto:info@pb3c.com) anfordern.