

PB3C News (42. KW)

XXII. Jahrgang, Erscheinungstag: 25.10.2021

KOMMENTAR

Politischer Rückenwind für Wohninvestoren



Thomas Meyer

Wertgrund

Derzeit laufen die Verhandlungen über eine mögliche Ampelkoalition. Damit wird es immer wahrscheinlicher, dass mit SPD und Grünen zwei Parteien, die für mehr Regulierung auf den Wohnimmobilienmärkten stehen, zusammen mit der FDP Regierungsverantwortung übernehmen. Dies kann zweifellos weitere Hindernisse mit sich bringen – doch es ergeben sich auch neue Chancen.

Denn um Wohnen bezahlbarer zu gestalten, will die SPD eben nicht nur die Mietpreisbremse verschärfen, sondern auch den Sozialwohnungsbau und den preisgedämpften Wohnungsbau fördern. Kanzlerkandidat Olaf Scholz brachte dabei die Zahl von 1 Mrd. Euro für sozialen Wohnungsbau auf Bundesebene ins Spiel. Vor allem aus dem parteinahen Wirtschaftsforum kommen dabei gute und wichtige Impulse, private Immobilienentwickler und -investoren an der Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Frage teilhaben zu lassen.

Es spricht aktuell also vieles für eine politische Trendumkehr, auch wenn sich die genauen Resultate erst zeigen müssen. Fest steht jedoch: Der geförderte Wohnraum steht auf der

Agenda der Bundespolitik. Deshalb werden wahrscheinlich auch bundeseinheitliche Lösungen gefunden, anstatt wie bisher am Föderalismus mit seinen unzähligen, komplizierten und teilweise ineffektiven Förderprogrammen festzuhalten.

Ganz oben auf der Wunschliste der Immobilienbranche steht beispielsweise eine stärkere Umstellung der Förderung von Objekt- auf Subjektebene. Damit ist gemeint, dass die Mieterinnen und Mieter wie beim Wohngeld direkte staatliche Mietzuschüsse erhalten, anstatt dass die Förderungen in Form vergünstigter Immobilienkredite erfolgen. Dies würde die Kosten für den Staat nicht erhöhen, aber den Cashflow für viele privatwirtschaftliche Eigentümer verbessern.

Durch Maßnahmen wie diese würden positive Impulse für die vielen Investoren gesetzt, die beim Thema sozial geförderter Wohnraum aktuell sowieso in Habachtstellung sind. Schließlich ist die Liquidität im Markt größer als je zuvor, und inzwischen hat sich der Wohnungsmarkt CBRE zufolge als größte Assetklasse vor Büro und Einzelhandel etabliert. Besonders defensiv orientierte Wohnimmobilieninvestoren profitieren von der so gut wie sichergestellten Vollvermietung – sofern durch entsprechende Förderungen die Anfangsrendite bei einem Mindestmaß von 2,5 % liegt.

Doch die vielleicht wichtigste Triebfeder besteht darin, dass die soziale Komponente in den Themenfeldern ESG und Impact Investing in den vergangenen Monaten sehr viel stärker an Relevanz hinzugewonnen hat. Und welche Mission könnte für privatwirtschaftliche Investoren sozialer sein als diejenige, ihren Teil dazu beizutragen, die Wohnungsnot in Deutschland besonders im bezahlbaren Segment zu mildern?

Dieser Artikel erschien am 22.10. auf HANDELSBLATT INSIDE REAL ESTATE.

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

MARKTNEWS

Wohneigentum verteuert sich weiter

Eigentumswohnungen in den fünf größten Städten Deutschlands werden sich Immoscout24 zufolge in den kommenden zwölf Monaten weiter zum Teil deutlich verteuern, berichtet das **HANDELSBLATT** am 22.10. Ein besonders starker Preisanstieg von durchschnittlich rund

13 % sei in Berlin zu erwarten, bundesweit werde mit einem Anstieg der Angebotspreise von durchschnittlich 11,3 % für Bestandswohnungen und von 9,1 % für Neubauwohnungen gerechnet. Grund hierfür sei die anhaltend hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen bei einem nach wie vor zu geringen Angebot. Mit einem deutlich schwächeren Anstieg der Angebotspreise für Eigentumswohnungen sei in Köln, Hamburg, Frankfurt und München zu rechnen, da in diesen Städten die Preise schon auf sehr hohem Niveau lägen, so dass die Wachstumsraten zwangsläufig schwächer ausfielen. So werde für Frankfurt ein Preisanstieg von rund 5 % binnen zwölf Monaten erwartet, in München ein Zuwachs von 6 % bei bestehenden Wohnungen und 2,5 % bei neu gebauten Wohnungen. Mit baldigen Preisrückgängen sei der UBS zufolge nicht zu rechnen, solange der Arbeitsmarkt in Städten wie Frankfurt, München, Paris und Amsterdam solide und die Zinsen „für sichere Anleihen negativ“ blieben. Im Q3 2021 habe sich der Anstieg der Preise für Wohnimmobilien in Deutschland nur wenig verlangsamt. Die Preise für auf Immoscout24 angebotene Eigentumswohnungen seien bundesweit um durchschnittlich 4,2 % höher gewesen als noch im Q2 2021, während der Anstieg im Q2 2021 gegenüber dem Q1 2021 bei 4,4 % betragen habe.

Die Büromietmärkte erholen sich

Die **IMMOBILIEN ZEITUNG** schreibt am 21.10. in zwei Artikeln über die positive Entwicklung an den Büromietmärkten in München und Frankfurt. In München würden Colliers zufolge viele Gesuche, die infolge der Corona-Pandemie zurückgestellt worden seien, wieder aufgenommen. Nachdem die Spitzenmiete in den vergangenen vier Quartalen leicht gesunken sei, näherten sich die Mietpreise in den Bestlagen dem alten Niveau an. Die Topmieten lägen wieder bei über 40 Euro/qm, in der Spitze seien sogar Mieten von bis zu 42 Euro/qm erzielbar. Auch die Durchschnittsmiete sei nach vier Quartalen Stagnation wieder gestiegen. In Frankfurt seien die Unternehmen noch etwas zögerlicher hinsichtlich der Anmietung neuer Flächen, doch auch hier sei der Umsatz den Marktbeobachtern zufolge im Vergleich zum Vorjahr wieder gestiegen. Die Durchschnittsmiete liege Cushman & Wakefield zufolge im Q3 2021 bei 24 Euro/qm und sei damit um 0,80 Euro/qm höher als im Vorquartal. Die Spitzenmiete bewege sich je nach Marktbeobachter zwischen 42,50 Euro/qm und 48 Euro/qm. Alexander Riegel von CBRE gehe vor dem Hintergrund der anziehenden Baukosten und der wachsenden Nachfrage davon aus, dass der Büromietmarkt in Frankfurt weitere Preisanstiege verzeichnen werde.

Das Interesse der Investoren an Hotels kehrt zurück

Wie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 21.10. schreibt, beginnen die Anleger langsam, aber sicher, wieder in Hotels zu investieren. Die großen Marktbeobachter blickten deshalb

optimistisch in die Zukunft und erwarteten, dass es im Q4 2021 wieder zu einigen größeren Abschlüssen kommen werde. BNPPRE, Colliers und CBRE zufolge seien seit Anfang des Jahres in Deutschland rund 1,5 Mrd. Euro in Hotelimmobilien investiert worden. Das sei zwar gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein Rückgang um 12 %, nachdem das Interesse der Investoren im Q2 2021 noch relativ schwach gewesen sei, doch nun ziehe die Nachfrage wieder an, sage Olivia Kaussen von CBRE: „Der Markt belebt sich zunehmend. Nach dem ruhigen Sommerquartal erwarten wir einige größere Transaktionen in den kommenden Monaten.“ Für das Gesamtjahr prognostizierten Colliers und CBRE ein Investitionsvolumen von rund 2 Mrd. Euro.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Neugeschäft mit Immobilienfinanzierungen belebt sich

Wie die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 21.10. schreibt, verzeichnet die Münchener Hyp im Q3 2021 bei Immobilienfinanzierungen ein sich belebendes Neugeschäft, nachdem dieses im H1 2021 noch wie im gesamten vergangenen Jahr leicht rückläufig gewesen sei. Nun aber sei sowohl bei Gewerbefinanzierungen als auch bei der Finanzierung privater Immobilien das Wachstum zurückgekehrt, so dass die Münchener Hyp nach den ersten neun Monaten dieses Jahres einen Anstieg des Neugeschäfts um 10 % auf 4,8 Mrd. Euro habe vermelden können. Im Gewerbesegment hätten die Finanzierungen in den ersten drei Quartalen dieses Jahres ein Wachstum um 6 % auf 1,6 Mrd. Euro erlebt, womit der Rückgang im H1 2021 mehr als ausgeglichen habe werden können. Das Volumen von der Münchener Hyp vergebener privater Immobilienkredite habe in den ersten neun Monaten des Jahres um 12 % auf 3,2 Mrd. Euro zugelegt.

Impact Investing erfreut sich wachsender Beliebtheit

Impact Investing befindet sich in Deutschland noch am Anfang, doch das Interesse der Investoren an diesem Thema wächst kontinuierlich, schreibt **DPN** am 21.10. online. Der Bundesinitiative Impact Investing e. V. (Biii) zufolge habe sich das Gesamtvolumen von Impact Investments „im engeren Sinne“, also ohne ESG-Investments oder Socially Responsible Investments (SRI) betrachtet, 2020 bei 2,9 Mrd. Euro gelegen. Rund ein Viertel aller Anlagen und damit ein großer Marktanteil entfielen dem Biii zufolge auf

Stiftungen und Family Offices. Doch auch Asset Manager holten auf und hielten inzwischen große Anteile. Von den bereits bestehenden Kunden dürfte rund ein Fünftel in den kommenden 24 Monaten ein Impact-Produkt zeichnen, erwarte Jeremy Golding von Golding Capital und prophezeie: „Der Zug nimmt Fahrt auf.“

LEG ist auf Wachstumskurs

Nachdem die LEG unlängst ihren Plan mitgeteilt hat, rund 15.000 Einheiten außerhalb des LEG-Stammlandes Nordrhein-Westfalen von der Adler Real Estate zu übernehmen, hat der Wohnungskonzern für die kommenden Monate noch weitere Wohnungskäufe angekündigt. Das berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 21.10. So seien jüngst in Kiel 350 Wohnungen erworben worden.

VERSCHIEDENES

Worauf Investoren am Multifamily-Markt achten müssen

Nicholas Brinckmann und Jason Taylor von HANSAINVEST Real Assets widmen sich in **ABSOLUT PRIVATE** 10/2021 ausführlich der Entwicklung des Multifamily-Segments in den USA, gehen auf die sich dort bietenden Chancen ein und erläutern, worauf Investoren achten müssen, wenn sie sich am US-Mietwohnungsmarkt engagieren wollen. Die Corona-Pandemie habe der amerikanische Mietwohnungsmarkt vergleichsweise unbeschadet überstanden, dank eines umfangreichen Konjunkturprogramms habe es CBRE zufolge Mietausfälle nur in geringem Ausmaß gegeben, und auch die Leerstandsquote habe sich dem U.S. Census Bureau zufolge nicht erhöht. Vor allem aber zeichne sich im Zuge des demografischen Wandels und der größer werdenden räumlichen Flexibilität ein Trend hin zu mehr Miete statt Eigentum ab, so dass die dank eines wachsenden Bruttoinlandsprodukts steigenden Einkommen auch für höhere Mietausgaben verwendet würden.

Wie Versicherer von Immobilitrends profitieren können

Kristina Mentzel von Wealthcap erklärt im Interview mit [VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT HEUTE](#) am 19.10., inwiefern in Zeiten von Niedrigzinsen Real Assets allgemein und Immobilien im Speziellen auch für Lebensversicherer ein Teil der Lösung sind, die insgesamt aus einem diversifizierten, risikoadjustierten und zukunftsorientierten Portfolio bestehen sollte. Denn der Spread zu einer Zinsalternative sei trotz der hohen Nachfrage nach Immobilien und der entsprechend gestiegenen Preise weiterhin hoch. Eine Umfrage von Wealthcap unter rund 500 institutionellen Investoren habe ermittelt, von welchen Trends diese ihres Erachtens am meisten profitieren könnten. So sei im Bereich der Immobilieninvestments eine wachsende Nachfrage nach ESG-konformen Assets zu beobachten, die von Solarpanels zur Stromversorgung auf Logistikhallen bis zu Bürogebäuden, die vollständig aus nachhaltigen Materialien wie Holz bestünden, reiche. Auch den demografischen Wandel könnten sich institutionelle Investoren im Immobilienbereich beispielsweise durch Investments in Gesundheitsimmobilien zunutze machen. Und diese Überlegungen ließen sich hinsichtlich anderer Assetklassen fortsetzen.

Warum die Chancen am Hotelmarkt aussichtsreich sind

Maximilian Ludwig von Real I.S. erklärt im Interview mit der [IMMOBILIEN REDAKTION](#) am 19.10. anlässlich des Erwerbes des neungeschossigen Hotelgebäudes ‚MOOONS‘ in unmittelbarer Nähe des Wiener Hauptbahnhofes, wie er den Hotelmarkt und dessen zukünftige Entwicklung einschätzt. Zwar möge es auf den ersten Blick ungewöhnlich erscheinen, in für die Stadthotellerie schwierigen Zeiten ein solches Hotelprojekt zu erwerben, doch gehe man bei Real I.S. nicht davon aus, dass die Hotellerie ein strukturelles Problem habe, vielmehr sei das Gegenteil der Fall. Denn bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie sei die Hotelbranche absolut gesund gewesen, mit kontinuierlich steigenden Übernachtungszahlen sowohl im privaten als auch im geschäftlichen Bereich. Zwar gebe es infolge des Trends zu digitalen Meetings Strukturbrüche, die man beobachten müsse, doch solange die Menschen reisen wollten und müssten, lasse sich ein Hotelbett nicht durch einen Laptop ersetzen. Wahrscheinlich werde es noch eine Weile dauern, bis das Vorkrisenniveau wieder erreicht sei, doch das sei bei Hotelinvestments und in den Pachtverträgen mittlerweile eingepreist.

Logistikimmobilien boomen – nicht nur dank E-Commerce

Wertstabilität, eine dynamisch steigende Nachfrage, ein überschaubares Risiko – das sind handfeste Argumente, warum Logistikimmobilien eine immer größere Rolle für Immobilieninvestoren spielen. Dabei ist es nicht nur der zunehmende Onlinehandel, welcher der Logistikbranche erheblichen Aufwind beschert. Auch der steigende Flächenbedarf des Lebensmitteleinzelhandels, die höhere Vorratshaltung und das Streben nach kürzeren Lieferwegen haben sich positiv auf den Logistikimmobilienmarkt ausgewirkt. Die Corona-Pandemie hat diesem Aufschwung noch einmal einen deutlichen An Schub gegeben. Während einige Assetklassen weiterhin mit den Folgen der Lockdowns kämpfen, wie der stationäre Einzelhandel, gehen Logistikimmobilien als Gewinner aus der Pandemie hervor. Gleichzeitig haben Logistikobjekte mittlerweile ihr einstiges Schattendasein in der Öffentlichkeit und in der Politik abgelegt: Ob nun der wachsende E-Commerce und das Konzept der „letzten Meile“, die Anfälligkeit der „Just-in-Time“-Lieferketten oder auch das Großprojekt „Neue Seidenstraße“ – die wachsende Bedeutung der Logistik ist unübersehbar. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite [REAL INSIDE](#) von Real I.S.

Wo stehen Investoren in Sachen Nachhaltigkeit und ESG?



Axel Vespermann

Universal Investment

Nachhaltigkeit und ESG sind derzeit die wichtigsten Schlagworte in der Kapitalanlage. Mit der Offenlegungs- und Taxonomieverordnung hat die EU neue Pflöcke eingeschlagen. Wo Investoren und Universal Investment stehen, erläutert Axel Vespermann von Universal Investment in seinem Video zur aktuellen Anlegerumfrage – sehen Sie es 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.