

## PB3C News (43. KW)

XXII. Jahrgang, Erscheinungstag: 1.11.2021

### KOMMENTAR

---

## Es gibt auch eine ESG-Rendite



**Christian Paul**

Fundamenta Group

Kostet Nachhaltigkeit Rendite? Ich denke, das ist die falsche Frage. Genauso gut kann man fragen: Kostet Core Rendite? Beim Risiko folgt jeder der Binsenweisheit, dass mehr Rendite in der Regel mit mehr Risiko einhergeht. Um dies in Relation zueinander zu setzen, haben findige Investoren die risikoadjustierte Rendite ersonnen. Sollte es nicht analog dazu eine nachhaltigkeits- oder ESG-adjustierte Rendite geben?

Bislang bestand das magische Dreieck der Vermögensanlage aus den drei korrelierenden Ecken Rendite, Sicherheit und Liquidität. Es ging dabei niemals um die Frage nach einem „guten“ oder „schlechten“ Investment, sondern nur um die Frage nach dem Verhältnis dieser drei Faktoren, das am besten zu den eigenen Anlagezielen und zur eigenen Risikobereitschaft passt. Diese dreidimensionale Matrix müssen wir nun um eine vierte Dimension erweitern: Nachhaltigkeit. Sie korreliert ebenfalls mit den anderen drei Faktoren. Wie stark und mit welchem Vorzeichen, hängt von allen Variablen in der Gleichung ab.

So kann es sein, dass ein nachhaltiges Immobilieninvestment zwar im Ankauf teuer ist, was eine niedrige Rendite zur Folge hat, aber deshalb gleichzeitig gut vermietbar (geringes

Risiko) und leicht wieder veräußerbar (hohe Liquidität) ist. Dasselbe gilt für eine Investition in die Verbesserung der Energieeffizienz: Das kostet zunächst Geld, verbessert aber langfristig nicht nur die ESG-Bilanz, sondern auch die Wettbewerbsfähigkeit. Im Idealfall kann am Ende sogar eine positive Korrelation zur Rendite stehen. Analog zur Frage nach Risiko und Rendite gilt auch hier: Es gibt nicht die absolut perfekte, sondern nur die für jeden Investor am besten passende Kombination aus allen Kriterien.

Dass dabei mehr Nachhaltigkeit auch weniger absolute Rendite bedeuten kann, ist so betrachtet kein pauschales K.o.-Kriterium für ein Investment. Wir müssen weg von der Frage „Was kostet mich Nachhaltigkeit an Rendite?“ und hin zu der Frage „Welche Anlage bietet das für mich richtige Verhältnis von Rendite, Sicherheit, Liquidität und nun auch Nachhaltigkeit?“.

Man kann das Konzept einer ESG-adjustierten Rendite nur abstrakt betrachten und nicht arithmetisch berechnen. Nachhaltigkeit lässt sich (nicht nur in der Immobilienwirtschaft) noch schlecht quantifizieren, und daran wird sich in mancherlei Hinsicht auch nichts ändern. Dasselbe gilt für das Risiko: Wer weiß schon, wie viel Prozentpunkte Rendite Core-Qualität in jedem Einzelfall kostet? Gäbe es so jemanden, bräuchten wir keine individuelle Due Diligence mehr.

**Dieser Artikel erschien am 28.10. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.**

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

## MARKTNEWS

---

# Wohnimmobilienmärkte rund um Berlin entwickeln sich immer dynamischer

Über die zunehmend dynamische Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte im Umland von Berlin schreibt das **HANDELSBLATT** am 29.10. In Berlin selbst seien Ein- oder Zweifamilienhäuser in Berlin kaum noch erschwinglich. „Wer ein frei stehendes Haus in der Stadt haben möchte, muss rund 1 Mio. Euro ausgeben, wenn er denn überhaupt noch was findet“, sage Rico Kallies von Bonava. Etwas größer sei das Angebot an Berliner Reihen- und Doppelhäusern, doch kosteten diese durchschnittlich rund 750.000 Euro. In Brandenburg an der Havel hingegen würden Ein- und Zweifamilienhäuser für

durchschnittlich rund 275.000 Euro angeboten. In Oranienburg habe Bonava das Projekt ‚Vorstadtgärten Aderluch‘ mit 190 Reihen- und Doppelhäusern fast fertiggestellt und biete sie zu Preisen zwischen 530.000 Euro und 675.000 Euro an. Doch werde es auch im Berliner Umland immer teurer. Die Immobiliengesellschaften der Landesbausparkassen (LBS) rechneten für 2021 mit starken Preissteigerungen etwa bei Bauland in Brandenburg nordöstlich und südwestlich von Berlin. In den weitab von Berlin gelegenen Landkreisen Brandenburg sei das Preisniveau von Immobilien zufolge derzeit aber noch günstig und interessant für Käufer. Je näher man Berlin komme, desto teurer werde es. In Potsdam-Mittelmark koste ein Einfamilienhaus durchschnittlich 449.000 Euro, in Oberhavel 419.000 Euro und in Havelland 410.000 Euro. Besonders teuer seien Ein- oder Zweifamilienhäuser mit durchschnittlich 699.000 Euro in Brandenburgs Hauptstadt Potsdam. Insgesamt betrachtet seien die Kaufpreise in Potsdam von Immobilien zufolge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 18,5 % gestiegen, während es in Berlin nur 7,1 % gewesen seien. Doch seien neben den Kaufpreisen auch die für das Pendeln zum Arbeitsplatz anfallenden Kosten zu bedenken. Wie **DIE WELT** am 25.10. schreibt, ist einer Studie des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts (HWWI) zufolge, die im Auftrag der Postbank die Kostenvorteile des Wohnens im Speckgürtel der sieben größten deutschen Städte verglichen habe, sei im Umland von Berlin die Stadt Bernau im Landkreis Barnim der beste Standort für Pendler. Deutschlandweit betrachtet seien Pendler vor allem rund um Frankfurt gut unterbracht, wo sich auch der pendlerfreundlichste Ort Langen befinde, von wo aus man per Bahn nur neun Minuten bis nach Frankfurt brauche.

## Wie sich der europäischen Emissionshandel auf die Immobilienbranche auswirkt

Über die Auswirkungen des europäischen Emissionshandels auf die Immobilienbranche und damit auch die Wohneigentümer und Mieter schreibt die **FAZ** am 29.10. „Die Auswirkungen des nationalen Emissionshandelssystems sorgen für steigende Öl- und Gaspreise“, erkläre Dr. Konrad Jerusalem von Argentus. Mitunter seien auch Fernwärmeversorger betroffen, die nicht unter das europäische Emissionshandelssystem fielen, so dass auch die Preise für Fernwärme steigen könnten.

## Wie das Wohnen der Zukunft aussieht

Über die Zukunft des Wohnens schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 28.10. Michael Dinkel von Savvy und der Wohnpsychologe und Architekt Harald Deinsberger-Deinsweger seien sich vor allem in einem Punkt einig und betonten: „Jeder Mensch braucht ein Zuhause mit persönlichem Rückzugsraum, das Bedürfnis darf nicht untergraben

werden.“ Daneben gebe es das Bedürfnis nach Nähe zu anderen Menschen, und ein gutes Mehrfamilienhaus stelle sicher, dass auch diese Bedürfnisse erfüllt werde. Idealerweise setze sich dies vor der Wohnungstür fort, wo sich Spielorte und Treffpunkte für die unmittelbare Nachbarschaft befänden, und auch die Sehnsucht nach Natur erfüllt werden könne. Um ein solches Projekt zu realisieren, habe Savvy gerade ein 6.580 qm großes Entwicklungsgrundstück im Kölner Stadtteil Ehrenfeld erworben. Dort solle ein gemischtes Quartier mit Lebensmittelmarkt, Gastronomie, Gewerbe sowie frei finanziertem und gefördertem Wohnungsbau entstehen. Savvy richte sich mit seinem Angebot explizit an alleinlebende Menschen aller Altersklassen. Alle Wohnungen seien barrierefrei, und auch Menschen nicht-deutscher Herkunft seien ausdrücklich willkommen, was, wie Dinkel zu bedenken gebe, leider immer noch nicht selbstverständlich sei. Doch auch dem Klimaschutz sei Rechnung getragen worden, die Einhaltung des KfW-55-Standard, regenerative Energiequellen, Geothermie sowie Solarstrom seien selbstverständlich.

## **Renditedruck am Gewerbeimmobilienmarkt bleibt hoch**

Die Renditeerwartungen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt bleiben niedrig, schreibt die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 29.10. Erstklassige Büroimmobilien in Toplagen deutscher Großstädte rentierten bulwiengesa zufolge bei zwischen 0,2 % und maximal 2,9 %; der Renditedruck sei also nach wie vor enorm hoch. Vor diesem Hintergrund seien die kleineren Büromärkte weiterhin attraktiv. In den D-Städten seien im Core-Bereich Internal Rates of Return (IRRs) von 2,7 % bis zu 5,7 % erzielbar, doch brauchten Investoren sehr gute regionale Kenntnisse, um an diesen Standorten erfolgreich zu investieren. Die Perspektiven am Büromarkt allerdings seien gar nicht so schlecht, wie im Zuge der Corona-Pandemie zunächst befürchtet worden sei. Zwar sei damit zu rechnen, dass dem Homeoffice die große Bedeutung, die es gewonnen habe, erhalten bleiben werde, doch zugleich stiegen die Anforderungen an Büroflächen, weil etwa der Bedarf nach Kommunikations- und Kooperationsflächen gewachsen sei.

## **Logistikflächen sind in und um München weiterhin Mangelware**

Die Nachfrage nach Logistikflächen auf dem Münchner Logistikimmobilienmietmarkt ist unverändert hoch, was für einen weiteren Anstieg der Spitzenmieten gesorgt hat, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 28.10. CBRE und BNP Paribas Real Estate zufolge seien die Mieten auf bis zu 7,50 Euro/qm gestiegen, in einzelnen Fällen würden sogar bis zu

7,80 Euro/qm bezahlt. Die durchschnittlichen Mieten lägen je nach Region bei 6,30 Euro/qm bis 7 Euro/qm.

## Kooperation für neue Schulen

Der Investitionsrückstand bei Schulen ist hoch und liegt laut dem KfW-Kommunalpanel für 2021 bei 46,5 Mrd. Euro, schreibt **HANDELSBLATT INSIDE REAL ESTATE** am 29.10. Doch könnten private Entwickler und Investoren die Kommunen eine Kooperation anbieten, um den Sanierungsstau abzubauen und neue Schulen zu bauen. Ein Beispiel hierfür sei Hemsö, die seit Kurzem in Zusammenarbeit mit der brandenburgischen Stadt Zossen dort eine Schule errichteten. „Wir hoffen auf ein Anschlussprojekt in Deutschland“, sagte Jens Nagel von Hemsö, der „sehr gerne viel mehr“ Schulgebäude in Deutschland entwickeln oder kaufen würde und Nachahmer inspirieren möchte. Voraussetzung für die Kooperation mit der Stadt sei laut Nagel Transparenz gewesen, um Vertrauen zu schaffen. Deshalb hätten Hemsö und die Stadt eine Gesellschaft gegründet, an der Hemsö zu 90 % und die Kommune zu 10 % beteiligt seien, und als deren Geschäftsführer ein Vertreter der Stadt und Nagel eingesetzt seien. Nagel betone die Vorteile einer solchen Kooperation. So hätten private Unternehmen mehr Erfahrung mit Schulbauten, und sie müssten Aufträge nicht öffentlich ausschreiben, was die Flexibilität erhöhe.

### FONDS- UND FINANZ-NEWS

---

## Immobilienfonds für institutionelle Investoren fokussieren Deutschland, Wohnen und Büro

Scope Analysis zufolge konzentriert sich das Immobilienfondsangebot für institutionelle Investoren nach wie vor stark auf die Themen Deutschland, Wohnen und Büro, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 28.10. Deutschen Großanlegern stünden derzeit 116 Fonds mit einem Eigenkapital-Zielvolumen von insgesamt rund 40 Mrd. Euro zur Auswahl. 29 % des prospektierten Eigenkapitals entfielen auf Wohnfonds, 27 % auf Büro. 62 der 116 Fonds und also etwas mehr als die Hälfte investierten nur in den deutschen Markt, zwei Drittel von diesen wiederum in den deutschen Wohnungsmarkt. Unter den Risikoklassen dominiere Core mit 52 % des Zielvolumens, gefolgt von Fonds mit Kombi-Strategien aus Core und Core plus (30 %).

## Immer mehr Fonds erfüllen Nachhaltigkeitskriterien

Einer Umfrage von EY Real Estate zur ESG-Transformation der Immobilienfonds zufolge erwarten 40 % der befragten Unternehmen, dass ein Großteil der bestehenden Fonds auf Nachhaltigkeitsfonds umgestellt werde, schreibt die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 25.10.

Insbesondere jüngere Fonds würden von den Anbietern von vorneherein auf Nachhaltigkeit ausgerichtet und von vornherein als Artikel-8-Fonds bei der BaFin eingereicht. Sonja Knorr von Scope Rating zufolge sei das nicht weiter verwunderlich, da eine solche Klassifizierung durchaus einen Wettbewerbsvorteil darstelle, so dass immer mehr Häuser bestrebt seien, auch ihre bestehenden Fonds in Artikel-8-Fonds umzuwandeln.

## Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen ist vollbracht

Wie die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 27.10. berichtet, ist die größte Übernahme in der europäischen Wohnungswirtschaft, die Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen, vollzogen. Vonovia halte nun 87,6 % der Deutsche Wohnen. Zusammen bildeten die beiden Unternehmen mit insgesamt 568.000 Wohnungen nun den mit Abstand größten Wohnungsvermieter der Bundesrepublik. Am 2. November erfolge die Auszahlung an jene Aktionäre, die ihre Aktien in der erweiterten Annahmefrist eingereicht hätten, womit die Übernahme dann auch rechtlich abgeschlossen sei.

### VERSCHIEDENES

---

## Smart Buildings brauchen Qualitätsmanagement

Ein Gebäude ist ein komplexes Produkt, sein Bau ein Zusammenspiel von verschiedenen Firmen, die wahrscheinlich noch nie vorher zusammengearbeitet haben, schreibt Stefan Plesser von synavision auf [IMMOBILIEN AKTUELL](#) am 29.10. Wenn dazu noch die anspruchsvolle Technik von Smart Buildings komme, könne das zum Problem werden. Ohne eine zentrale Instanz, die darauf achte, dass dabei von der Planung bis zum laufenden Betrieb alles aufeinander abgestimmt sei, funktioniere die smarte Technik oft nicht einwandfrei, die Anlagen verbrauchten mehr Energie als nötig oder seien in ihrer Leistung eingeschränkt. Wie in anderen Branchen auch sei deshalb ein Qualitätsmanagement nötig, das den Überblick behalte, die Besonderheiten dieser modernen Anlagen kenne und den Bauherren neutral unterstütze. Nur so könne

gewährleistet werden, dass die Gebäude nicht nur auf dem Papier smart seien, sondern auch in der Praxis, und diesbezüglich müssten Bauherren anfangen umzudenken.

## Wandel und Chancen im Retail-Segment

Lars Jähnichen von der IPH-Gruppe spricht im Interview mit dem **IMMOBILIENMANAGER** online am 26.10. über den Wandel und die Chancen im Retail-Segment. Der Markt habe sich stark verändert, wobei die strukturellen Faktoren von den vorübergehenden Effekten der Pandemie zu unterscheiden seien. Strukturell habe sich infolge des wachsenden Onlinehandels schon in den letzten zehn Jahren ein erheblicher Bedarfsrückgang bei den Retail-Flächen gezeigt, so dass sich das Segment vom Vermieter- zum Mietermarkt gewandelt habe. Doch werde auch immer deutlicher, dass mit standortgerechten Konzepten ein rentabler Betrieb dieser Immobilien auch weiterhin sehr gut möglich sei. Neben anderen Nutzungen wie Coworking oder Coliving böte sich gerade bei tiefen, dunklen Handelsflächen eine Umwandlung in Freizeit- oder Logistikflächen an. In Zukunft werde Retail dann ein wichtiges Immobilieninvestment bleiben, auch wenn weniger Flächen von den Händlern nachgefragt würden. Der Trend gehe hin zu einer Durchmischung der klassischen Shoppingmeilen mit Büro, Gewerbe, Hotel und Wohnraum, was wiederum die Lebensqualität in den Städten erhöhen und neue, zusätzliche Klientel für den Einzelhandel erschließen werde.

**BLOG**

---

## Future Asset Allocation – Resilienz in der institutionellen Anlage

Die institutionelle Kapitalanlage im Jahr 2021 ist nicht mehr vergleichbar mit Investitionen von vor zehn oder mehr Jahren. Investoren müssen deutlich mehr Flexibilität, Kreativität und Risikobereitschaft aufbringen, um in Zeiten niedriger Zinsen, hoher Regulierungsdichte und gesellschaftlichen Veränderungen ihre Anlageziele zu erreichen. Damit rückt ein neues Schlagwort in den Mittelpunkt der Anlagestrategie: Resilienz. Die neue Wealthcap Studie „Future Asset Allocation – Resilienz in der institutionellen Anlage“ geht dem Erfolgsfaktor Resilienz auf den Grund. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite von [WEALTHCAP EXPERTISE](#).

## Property Management bei Pflegeimmobilien



**Sabine Giesen-Kirchhofer**

IC Immobilien Gruppe

Seit Beginn der Corona-Pandemie haben zahlreiche deutsche und internationale Immobilieninvestoren ihre Anlagehorizonte erweitert – und ihre Portfolios unter anderem mit Pflegeimmobilien diversifiziert. Schließlich hat diese aufstrebende Assetklasse ihre Konjunkturabhängigkeit in der Krise unter Beweis gestellt. Angesichts des großen Nachfrageüberhangs ist der Markteintritt inzwischen jedoch komplizierter denn je. Auch nach einem Ankauf existieren tägliche Herausforderungen, die für einen langfristig erfolgreichen Betrieb und somit eine hohe Wertstabilität des Investments wichtig sind. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Generation Klimagipfel



**Gert Waltenbauer**

KGAL

Am Sonntag war es wieder so weit: Die Augen der Welt richteten sich auf Glasgow, wo die 26. Weltklimakonferenz – COP 26 – begonnen hat. Als KGAL beobachten wir die Konferenz mit Spannung, nicht zuletzt weil wir seit dem Jahr 2003 europaweit mehr als 3 Mrd. Euro in Erneuerbare Energien investiert haben, sagt Gert Waltenbauer von KGAL. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar 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](http://www.pb3c.com) oder können Sie unter [info@pb3c.com](mailto:info@pb3c.com) anfordern.