

PB3C News (50. KW)

XXII. Jahrgang, Erscheinungstag: 20.12.2021

KOMMENTAR

Es ist an der Zeit, die Rolle der Nischen zu überdenken



Axel Vespermann

Universal-Investment

Die diesjährige Umfrage von Universal-Investment unter institutionellen Investoren kommt unter anderem zu zwei Ergebnissen, die auf den ersten Blick paradox erscheinen: Auf der einen Seite sehen viele Investoren die inzwischen an den Immobilienmärkten erreichten Preisniveaus als durchaus kritisch an. Dessen ungeachtet stehen Sicherheit und Stabilität wieder hoch im Kurs, auch wenn diese ihren Preis haben und Rendite kosten. Auf der anderen Seite wächst das Interesse an vermeintlichen Nischennutzungsarten ungebremst. Sind die Investoren etwa bereit, jenseits der klassischen Nutzungsarten Wohnen, Büro und Handel eine größere Risikobereitschaft an den Tag zu legen? Das ist nach unserer Auffassung nicht der Fall; die Frage stellt sich gar nicht mehr.

Die strikte Trennung zwischen „etablierten Nutzungsarten“ auf der einen und „Nischensegmenten“ auf der anderen Seite hat sich überholt. Die vermeintlichen Nischen dürfen auch nicht mehr pauschal als risikobehafteter gelten. Wer noch in solchen Schubladen denkt, verbaut sich selbst zahlreiche Chancen. Denn konservativ und risikoavers zu investieren, bedeutet eben nicht, sich an überholte Weisheiten zu klammern.

Bestes Beispiel sind die einstigen Nischensegmente Logistik, Sozialimmobilien und Gesundheitsimmobilien. Langfristige Megatrends – von der Corona-Pandemie beschleunigt – sorgen für eine anhaltend und stabil wachsende Nachfrage nach diesen Nutzungsarten, die sich noch über viele Jahre fortsetzen wird.

Die Digitalisierung, die Veränderungen im Freizeit- und Einkaufsverhalten, die demografische Entwicklung, gesellschaftliche Veränderungen – alle diese Faktoren sorgen dafür, dass die Nachfrage nach Pflegeimmobilien und Seniorenresidenzen, nach Mikrowohnanlagen und Bildungseinrichtungen, nach Last-Mile-Logistik und Ärztehäusern stetig steigen wird. Leerstände und Mietausfälle in solchen Nutzungsarten tendieren gegen null, sie dürfen also als wenig riskant gelten – anders als viele Bereiche des klassischen stationären Einzelhandels und damit eine der klassischen etablierten Nutzungsarten. Es ist also widersinnig, diese neueren Nutzungsarten als „riskante Nischen“ abzutun, obwohl sie ein ähnliches oder gar höheres Sicherheitspotenzial bieten.

Gesundheitsimmobilien haben besonders an Beliebtheit gewonnen: Der Anteil der Befragten, die in den nächsten zwölf Monaten den Kauf einer Immobilie in diesem Segment planen, ist von 50 % auf 58 % gestiegen. Auch Seniorenresidenzen sind nach wie vor gefragt und halten mit 42 % fast mit dem Vorjahr Schritt, Gebäude der öffentlichen Hand konnten auf 59 % leicht zulegen. Dies zeigt, dass viele institutionelle Investoren auf die sogenannten Nischenwerte vertrauen, auch inmitten einer Verschiebung hin zu sichereren Anlagen. Folgerichtig steigen auch die Investmentvolumina in diesen Nutzungsarten. Das Transaktionsvolumen am deutschen Gesundheitsimmobilienmarkt ist im vergangenen Jahr auf den neuen Rekordwert von 4 Mrd. Euro gestiegen. Angesichts dessen kann von einer Nische keine Rede mehr sein. Allerdings spiegelt sich das gestiegene Investoreninteresse auch in Form gesunkener Ankaufsrenditen wider – bei Pflegeimmobilien liegen sie bei etwa 4 %.

Da die Marktzyklen in vielen Branchen immer kürzer werden, suchen Investoren nach Stabilitätsankern in Immobilien. Die stark zunehmende Begeisterung für Anlagen, die als weniger traditionell oder spezialisierter angesehen werden, sollte uns zeigen, dass es an der Zeit ist, zu überdenken, was wir als Nische betrachten. Anlagethemen wie das Gesundheitswesen, Seniorenwohnungen und Logistik sind diesem Etikett entwachsen. Sie bieten ein großes Potenzial und Stabilität. Sie aufgrund einer überholten Sichtweise zu vernachlässigen, ist nicht konservativ oder risikoscheu, sondern aus der Zeit gefallen.

Dieser Artikel erschien in IMMOBILIEN & FINANZIERUNG 12/21.

Die Auswirkungen der Inflation auf die Immobilienwirtschaft

Ob Investments in Immobilien geeignet sind, um sich vor der Inflation zu schützen, ist Thema im **HANDELSBLATT** und der **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 16.12. sowie in der **IMMOBILIENWIRTSCHAFT** 12-1.2022. Eine repräsentative Umfrage des Deutschen Instituts für Vermögensbildung und Alterssicherung (DIVA) habe ergeben, dass 36,5 % der Bürgerinnen und Bürger Immobilien für ein geeignetes Mittel hielten, um sich gegen die Inflation abzusichern schreibt das **HANDELSBLATT**. Doch kämen die meisten wissenschaftlichen Studien Savills zufolge zu dem Schluss, dass es an dieser Annahme berechnete Zweifel gebe. Auch Immobilienfachleute warnten vor zu hohen Erwartungen an Preis- und Mietsteigerungen, welche die Inflation ausgleichen könnten, da sich die Nachfrage aufgrund eines sich verlangsamenden Bevölkerungswachstums und mehr Neubaus verringern könne, und dies sei vorab nicht absehbar „Wir hatten in den letzten Jahren ein Superumfeld für Immobilien mit einem negativen Zins auf Staatsanleihen, einer Inflationsrate um die Null und starker Flächennachfrage, die hervorragende Mietsteigerungen ermöglicht hat“, gibt Axel Drwenski von KGAL laut der **IMMOBILIEN ZEITUNG** zu bedenken und prognostiziert, dass dieser Zyklus sich seinem Ende nähere. Ähnlich sehe es Maximilian Könen von Linus Digital Finance: „Das Problem auf der Exit-Seite ist, dass die Zinsen noch weiter fallen müssten, um noch höhere Preise zu rechtfertigen als bisher. Nach unten ist für die Zinsen aber so gut wie kein Spielraum mehr.“ Im Bereich der Gewerbeimmobilien seien zur Absicherung indexierte Mietverträge eine Option, doch solle man deren Effekt nicht überschätzen, warnt Mario Schüttauf von Commerz Real laut der **IMMOBILIENWIRTSCHAFT**: „Je nach Vertragsgestaltung kann die Miete oft erst ein Jahr später angehoben werden, und mitunter nicht komplett, sondern nur zu 80 %.“ Michael Peter von der P&P Group weist im Interview mit der **IMMOBILIENWIRTSCHAFT** darauf hin, dass die außergewöhnlich stark gestiegenen und voraussichtlich weiter steigenden Baukosten insbesondere den Projektentwicklern zu schaffen machten: „Es ist nicht erkennbar, dass sich das bald ändert. Deshalb lassen sich Projekte immer schwerer kalkulieren.“ Entsprechend habe sich das Immobilienklima dem ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) zufolge merklich verschlechtert, schreibt das **HANDELSBLATT** am 16.12. und geht ausführlich auf das Thema ein.

Der Trend der Baugenehmigungszahlen ist insgesamt positiv

Wie die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 15.12. schreibt, ist dem Statistischen Bundesamt zufolge die Zahl der Baugenehmigungen für neue Wohnungen im Oktober gegenüber dem Vormonat um 3,2 % auf 29.597 Einheiten zurückgegangen während zugleich die Zahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser um 1,4 % bzw. um 2,5 % gestiegen sei. Insgesamt sei der Trend positiv, denn gegenüber dem Vorjahreszeitraum habe sich die Zahl der genehmigten Wohnungen in den ersten zehn Monaten des Jahres um 4,2 % erhöht.

Die Entwicklung des Berliner Wohnimmobilienmarktes im Porträt

In einem Porträt des Berliner Immobilienunternehmers Jakob Mähren von der Mähren AG widmet sich die **BERLINER ZEITUNG** am 18.12. ausführlich der Frage, ob er und seine Mitstreiter tatsächlich solch berechnenden Profiteure sind, wie ihnen mitunter nachgesagt wird, und woher dieses Klischee kommt. Tatsächlich sei der starke Anstieg der Immobilien- und Mietpreise in Berlin nicht durch profitorientierte Unternehmer getrieben, sondern habe seine Ursache in der rasanten Entwicklung der Stadt in den letzten 20 Jahre, welche die **BERLINER ZEITUNG** ausführlich nachzeichnet und vor diesem Hintergrund die Erfolgsgeschichte des Immobilienunternehmers Mähren und seiner Mähren AG zu beleuchten. Die Forderung, große Teile des Berliner Wohnraums in gemeinnütziges Eigentum zu überführen, halte Mähren für Unsinn, habe aber Verständnis für die Sorgen der Mieter. Das eigentliche Problem sehe er bei der Berliner Politik, die es versäumt habe, geeignete Rahmenbedingungen für günstigen Wohnraum zu schaffen und Neubauprojekte nicht zügig genug genehmige. „Ich verstehe die Sorge und Ängste der Menschen und ich verstehe den Wunsch nach einfachen Lösungen, aber die Enteignungsdebatte bringt uns nicht voran und wäre für den Neubau in der Stadt verheerend“, sage Mähren.

Klimafolgenabschätzung für Immobilien leicht gemacht

Das Frankfurter Klimametrik-Unternehmen right. based on science hat ein Tool für die Immobilienbranche entwickelt, das erlaubt, auf einen Blick zu erkennen, welchen Einfluss ein bestimmtes Gebäude oder auch ein ganzes Immobilienportfolio auf die Klimaerwärmung hat, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 16.12. Der ,XDC Real

Estate Explorer‘ veranschauliche die komplexen Auswirkungen durch eine einfach verständliche Kennzahl in Grad Celsius, die angebe, wie stark sich die Erde bis 2050 erwärmen würde, wenn weltweit alle Immobilien auf der Welt ebenso emissionsintensiv wären wie jeweils untersuchte Immobilie. Das Tool sei zusammen mit Vonovia entwickelt worden, die das XDC-Modell bereits in ihre Dekarbonisierungsstrategie implementiert habe, doch sei es für jedes Immobilienunternehmen ebenso geeignet, sage Hannah Helmke von right. Based on science: „Unabhängig von Vonovia haben wir eine eigene Software gebaut, die auch von anderen Akteuren aus der Immobilienbranche genutzt werden kann, um Gebäude oder Portfolios zu analysieren.“

Gieag baut ein Paradies für Luft- und Raumfahrt

Über den ungewöhnlichen Gewerbepark Ottobrunn, der seit rund zwei Jahren von Gieag entwickelt wird, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 16.12. In den letzten Jahren habe sich Ottobrunn zu einem Zentrum für Luft- und Raumfahrt entwickelt, das weiter ausgebaut werden solle. In mehreren Bauabschnitten sollten rund zehn bis 15 Gebäude errichtet werden, wobei noch offen sei, ob Gieag alle Immobilien selbst errichten werde oder einzelne Bauabschnitte veräußern werde. Besonders wichtig sei Philipp Pferschy von Gieag, dass der Gewerbepark künftig zentral von einem Quartiersmanager verwaltet werde, und betone außerdem die umweltschonende Vorgehensweise seines Unternehmens bei dem Projekt: „Wir verdichten das Gewerbegebiet deutlich nach, ohne wesentlich mehr Fläche zu versiegeln.“

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Wohneigentum ist nach wie vor erschwinglich

Wohneigentum in Deutschland ist, obwohl die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren deutlich stärker gestiegen sind als die Einkommen, gemessen an der Belastung der Käufer durch die hierfür nötigen Kredite nach wie vor erschwinglich, schreibt die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 17.12. Doch hätten Käufergruppen mit niedrigen Einkommen ihren Eigenanteil an der Gesamtfinanzierung deutlich vergrößern müssen, wie eine im Q3 2021 durchgeführte Erhebung des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (VDP) auf Grundlage von knapp 1.400 Finanzierungsfällen ergeben habe.

Stimmung der deutschen Immobilienfinanzierer leicht eingetrübt

Die Stimmung der deutschen Immobilienfinanzierer hat sich im Q4 2021 leicht eingetrübt, schreibt die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 15.12. Das BF.Quartalsbarometer sei mit -0,31 Zählern leicht negativ, nachdem es zuvor fünf Quartale in Folge gestiegen sei. Hauptgrund des gesunkenen Barometerstandes sei, dass deutlich mehr Marktteilnehmer als zuletzt die Finanzierungsbedingungen als restriktiver wahrnahmen. Von einem wachsenden Volumen des Neugeschäftes berichteten nur noch gut die Hälfte der Befragten, während 40,6 % angäben, dass das Neugeschäft stagniere.

Universal-Investment hofft auf Datenstandards in der Immobilienwirtschaft

Die zunehmende Einführung von Datenstandards in der Immobilienwirtschaft sind wohl nur für wenige so wichtig, wie für eine Service-KVG wie Universal-Investment, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 16.12. Da Universal-Investment derzeit rund 26,34 Mrd. Euro Bruttofondsvermögen im Immobiliensektor und mehr als 50 Immobilien-Spezial-Alternative-Investment-Fonds betreue, müsse eine Unmenge von Objektdaten berücksichtigt werden. Kurt Jovy von Universal-Investment erhoffe sich deshalb Erleichterung bei der Verwaltung der Daten vor allem durch zunehmende Digitalisierung in der Fondsadministration, insbesondere bei der Datenbeschaffung, dem Reporting und beim Thema Environmental Social Governance (ESG). Denn die Abwicklung des Datenaustausches sei beim Onboarding eines neuen Investors eine der größeren Herausforderungen, insbesondere aufgrund der Datendiversität. Zudem lieferten regelmäßig rund 40 Asset-Manager Daten aus den Gebäuden für die Reportings, die ebenfalls ausgewertet werden müssten. Und das sei trotz aller bereits erfolgter technologischer Fortschritte noch immer eine Herausforderung im Fondsmanagement, insbesondere, da zum kaufmännischen noch das ESG-Reporting hinzugekommen sei. „Digital Metering ist hierbei der Schnittpunkt“, sage Jovy. Auch Building Information Modeling (BIM) könne hierbei hilfreich sein und müsse verstärkt genutzt werden.

Kirchliche Investoren sind Vorreiter in Sachen ESG

Über die Vorreiterrolle, die kirchliche Investoren bei der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei ihren Immobilieninvestments einnehmen, schreiben Christoph Möller von Commerz Real und Sven Gaukel von der evangelischen Zusatzversorgungskasse in der **BÖRSEN-ZEITUNG** am 17.12. Insbesondere die Social-Komponente von ESG spiele bei kirchlichen Investoren traditionell eine große Rolle, da ihr ethischer Anspruch bei der Kapitalanlage höher sei als der vieler anderer Investoren. Hier sei vor allem die Bedeutung des Assetmanagements nicht zu unterschätzen, denn je komplexer die Beziehung zwischen Mieter und Vermieter sei, desto vielfältiger seien auch die einsetzbaren Hebel. Dabei achteten kirchliche Investoren besonders stark darauf, dass auch die Mieter beziehungsweise Nutzer ESG-Standards erfüllten.

Die vielversprechende Zukunft der Parkhäuser

Hansjörg Votteler von Apcoa Parking spricht im Interview mit der **FAZ** vom 17.12. über die Zukunft der Parkhäuser und darüber, welchen Beitrag sie zum autonomen Fahren leisten können. Seit 120 Jahren schon gebe es in unseren Städten Parkhäuser, und sie würden bleiben – sich aber grundlegend wandeln. ‚Park‘-häuser im eigentlichen Sinn würden in den nächsten Jahren zu ‚Urban Hubs‘ werden, wo vernetzte Ladedienste für Elektrofahrzeuge errichtet und Packstationen für unterschiedliche Lieferdienste eingerichtet würden. So könnten die bereits bestehenden Flächen einer ganz neuen Nutzung zugeführt werden, mit einem deutlichen Mehrwert auch für die Umwelt, sage Votteler: „Wir errichten die Ökosysteme der Zukunft. Damit werden der Verkehr und die CO2-Emissionen in Städten reduziert, und das Parkhaus hat trotzdem noch einen großen Mehrwert.“

KGAL setzt auf London und Barcelona

André Zücker von KGAL spricht im Interview mit **REACT NEWS** am 16.12. über die europäische Expansion von KGAL, die Herausforderungen des Bürosektors und das zunehmende Interesse an Alternativen. Im letzten halben Jahr sei KGAL nach London zurückgekehrt und habe mit dem Erwerb einer Büroimmobilie begonnen, sich den Immobilienmarkt von Barcelona zu erschließen. „Jetzt ist der richtige Zeitpunkt, um wieder nach London zu schauen, bevor alle zurückkehren“, sage Zücker: „Wir sind definitiv daran interessiert, mehr London-Investitionen für institutionelle Fonds zu tätigen.“ Und über das neu erwachte Interesse an Barcelona sage er: „Barcelona ist eine Stadt, die das vereint,

was wir die 3Ts nennen – Talent, Toleranz und Technologie – und daher jüngere Talente anziehen und ein gutes Zentrum für zukünftige Investitionen sein wird.“ Es gebe dort nur wenige Schattenseiten wie beispielsweise den Katalonien-Konflikt, doch sei KGAL vom langfristigen Potenzial der Stadt überzeugt.

BLOG

„Klar definierte ESG-Anforderungen fehlen“

Investoren, Banken und Asset-Manager sind zunehmend auf Ratings, eine gute Datenbasis und ESG-Standards angewiesen. An vielen Stellen hakt es noch. Julia Hauber von Wealthcap gibt im Interview Einblicke, was in der Branche bereits jetzt in Planung ist, über ihre Erfahrungen mit Green Leases sowie über ESG-Trends der Zukunft und Herausforderungen im sozialen Bereich. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite [WEALTHCAP EXPERTISE](#) von Wealthcap.

LINKEDIN

Bauen und Wohnen gegen die Einsamkeit



Florian Färber

The Base

Einsamkeit ist kein privates Problem mehr — es ist durch die Pandemie ein gesellschaftliches geworden, schreibt Florian Färber von The Base in seinem Artikel auf [LinkedIn](#). Und wir, die Immobilienwirtschaft, können hier gegensteuern: Indem wir anders bauen. Für ein anderes Wohnen, das die Menschen wieder zusammenbringt; das gegen die Anonymität arbeitet. Vorbilder finden sich überall auf der Welt — in New York City, London, Amsterdam, Lissabon, Dubai, Sydney: Die Rede ist von Co-Living-Konzepten. Fünf Punkte, die wir hier vom Ausland lernen können. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Immobilien-Trends 2022



Axel Vespermann

Universal-Investment

Klassische sicherheitsorientierte Ertragsquellen sind versiegt, Preistrends trotz hoher Bewertungen intakt und Nahversorger, Lebensmitteleinzelhandel, Sozial- sowie Wohnimmobilien erwiesen sich zuletzt als stabiles Kapitalanlagefundament. Was aber erwartet uns im kommenden Jahr?, fragt Axel Vespermann von Universal-Investment und nennt gute Gründe für Optimismus. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Das Erdgeschoss ist keine Frage von Idealismus



Stefan Spilker

SORAVIA Deutschland

Dass sich die Gemüter bei Themen wie ESG oder bezahlbarem Wohnen erhitzen können, ist nichts Neues. Doch ich bin ein wenig überrascht, wie emotional das Thema „Erdgeschosse“ werden kann – das zeigt mir auch die Replik von Christoph von Schwanenflug auf meinen jüngst erschienenen Kommentar in der Immobilien Zeitung, sagt Stefan Spilker von SORAVIA Deutschland. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Exciting article: „On the minds of the managers“



KGAL

In this market outlook, leading industry experts share their views on the future of infrastructure investment - a sector able to deliver attractive levels of regular income and capital appreciation to asset owners. Learn more [here](#).

PODCAST

1,5 Grad und nicht mehr

1,5 Grad – zu diesem Ziel hat sich Deutschland verpflichtet. Doch allein auf den CO₂-Verbrauch der Gebäude abzustellen, wird dafür nicht ausreichen. Wir brauchen eine neue Wahrnehmung unseres Handelns und unseres Umgangs mit den zur Verfügung stehenden energetischen Ressourcen. Hannah Helmke von right. based on science, Sarah Krüger und Jens Böhnlein von Commerz Real sowie Dr. Josef Girshovich von PB3C sprechen darüber, wie es um den Gebäudebestand in Deutschland tatsächlich bestellt ist: Gibt es Modellrechnungen, wie viel CO₂ im Durchschnitt verbraucht werden? Oder gar wie viel jedes einzelne Gebäude zur Klimaerwärmung beiträgt? Ein Plädoyer für Daten, Transparenz und Vertrauen – und über Konzepte auf dem Weg zum Pariser Abkommen. Hören Sie dieses aktuelle Gespräch als [PB3C Talk #51](#).

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.