

PB3C News (51.–52. KW)

XXIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 3.1.2022

KOMMENTAR

Es lebe das Büro!



Tobias Kotz

Real I.S.

Dass Begriffe wie Desksharing und Remote-Working mittlerweile allgegenwärtig sind, zeigt, wie sehr sich Arbeitswelten verändert haben. Corona hat entscheidend dazu beigetragen und den Wandel kräftig angeschoben. Die Pandemie hat Trends wie die Digitalisierung beschleunigt. Doch hat im Zuge der Corona-Krise und von Homeoffice das Büro als Arbeitsort ausgedient? Ganz und gar nicht. Hochwertige Büros in guten Lagen sind sehr gefragt und damit als Immobilieninvestment attraktiv wie eh und je.

Klar ist, dass das Homeoffice kein kurzfristiges Phänomen ist, keine Art Experiment, das nach Corona wieder verschwindet. Die vergangenen Monate haben gezeigt, dass mobiles Arbeiten funktioniert und der Arbeitsplatz nicht mehr ausschließlich und zwingend in einer Büroimmobilie sein muss. Aber nur weil gewisse Abstimmungsprozesse zwangsläufig per Internet stattfinden, heißt es nicht, dass Büros gar nicht mehr gebraucht werden. Verwaltende Tätigkeiten können von jedem Ort der Welt erledigt werden, sofern die Infrastruktur dafür vorhanden ist. Doch Geschäftsmodelle weiterentwickeln und kollaborativ arbeiten – das lässt sich viel besser, wenn die Beteiligten in einem Raum direkt interagieren können. Einen Spirit entwickeln und eine Identität zu dem schaffen, was man tut, das kann

viel besser an einem Ort gelingen, an dem Menschen zusammenkommen: im Büro! Corona hat bewiesen, dass der Mensch ein soziales Wesen und der persönliche Austausch wichtig ist, um Ideen zu entwickeln und kreativ zu werden. Nicht zu unterschätzen ist auch, dass repräsentative Räumlichkeiten in zentralen Lagen ein Vorteil im Wettbewerb um neue Mitarbeiter sein können.

Für Immobilieninvestoren geht es künftig insbesondere darum, welche Räumlichkeiten gebraucht werden, um die veränderten Anforderungen zu erfüllen. Es geht um Flächen, die Sicherheit für Mitarbeiter bieten, zum Beispiel durch moderne Luftfiltersysteme in den Gebäuden. Es sind aber auch Umgebungen gefragt, die flexibles Arbeiten zulassen und den Austausch, die Kollaboration, aber auch konzentriertes Arbeiten ermöglichen. Der Schlüssel erfolgreicher Konzepte ist die Kombination aus beiden Welten – mobilem Arbeiten und Arbeiten im Büro.

Dass Büros als Immobilieninvestment begehrt sind, zeigen auch aktuelle Transaktionszahlen. Gemäß BNP Paribas Real Estate ist von Januar bis September 2021 mit knapp 18 Mrd. Euro Investitionsvolumen bundesweit das drittbeste Ergebnis des vergangenen Jahrzehnts verzeichnet worden. Der Fokus lag dabei stark auf den Top-7-Standorten – vor allem Immobilien in Frankfurt am Main, aber auch in Berlin und München sind gefragt. In den ersten drei Quartalen 2021 lag der Flächenumsatz mit 2,25 Mio. qm fast 16 % über dem Vorjahresniveau.

Dass große Konzerne weiterhin an die Zukunft des Büros glauben, wird auch dadurch untermauert, dass Internetriesen wie Google ihre Präsenz in Metropolen weiter ausbauen. Und das nicht nur als Mieter, sondern auch als Eigentümer! Google hat unlängst eine Immobilie in New York für 2,1 Mrd. USD gekauft, der größte Immobiliendeal seit Beginn der Corona-Pandemie. Google ist dabei kein Einzelfall, wie Apple mit dem Ausbau des Standorts in München zeigt. Dies verdeutlicht, dass es um mehr geht, als darüber nachzudenken, ein paar Euros zu sparen, weil Mitarbeiter im Homeoffice arbeiten. Es kommt ganz entscheidend auf die Lage, die Qualität der Immobilien und vor allem auf die Zukunftsfähigkeit der Flächenkonzepte an, die langfristig einen Bedarf treffen. Immobilieninvestoren sollten den Markt genau sondieren, um attraktive Opportunitäten zu erkennen und zu nutzen.

Dieser Artikel erschien am 15.12. auf BÖRSE ONLINE.

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

ESG prägt den Wohninvestmentmarkt 2022

Rekordhohe Transaktionszahlen und das Thema ESG werden den Immobilienmarkt 2022 prägen, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 23.12. Nachdem 2021 mit einem Transaktionsvolumen von rund 50 Mrd. Euro laut CBRE am deutschen Wohninvestmentmarkt voraussichtlich wieder ein neuer Rekord aufgestellt worden sein werde, rechne Konstatin Lüttger von CBRE damit, dass sich dieser Trend 2022 fortsetze. Auch in diesem Jahr werde der Wohnimmobilienmarkt von großer Nachfrage, von Angebotsmangel und von niedrigen Renditen geprägt sein. Wichtiger noch als schon im Vorjahr werde allerdings das Thema ESG für den Wohninvestmentmarkt sein; insbesondere Neubau mit mindestens KfW-Standard 40 werde für viele Investoren, insbesondere die institutionellen, von großem Interesse sein. In Kombination mit den hohen Immobilien- und Mietpreisen ergebe sich allerdings das Problem, dass die Kosten für hochwertige, E-konforme Projekte nicht zur Gänze an den Endverbraucher weitergegeben werden könnten. Hieraus ergebe sich dringender Förderbedarf, und die Immobilienbranche wünsche sich von der neuen Regierung zielführende Förderprogramme, die es erlaubten, dem ‚E‘ und dem ‚S‘ von ESG gleichermaßen gerecht zu werden. Thordis Haan von Commerz Real erwarte von der neuen Bundesregierung die zügige Einführung einer Übergangsregelung, um den kürzlich beschlossenen Wegfall der KfW-55-Förderung ab Anfang 2022 zu kompensieren. Andernfalls seien die nun höheren Kosten bei bereits geplanten Projekten nur mit höheren Mieten ausgleichbar. Worauf Anleger bei nachhaltigen Investmentprodukten achten sollten, thematisiert das **REDAKTIONSNETZWERK DEUTSCHLAND** am 22.12. Neben den ESG-konformen Aktienfonds oder einem nachhaltigen Investmentfonds gebe es noch das sogenannte Impact Investment, bei dem die konkrete Wirkung, die durch eine Investition erzielt werden solle, im Vordergrund stehe. „Impact Investment unterscheidet sich von ESG-konformen Aktienfonds hinsichtlich konkreter und positiver und messbarer Wirkung ganz grundsätzlich“, erkläre Tobias Huzarski von Commerz Real. Zertifizierungen könnten helfen, das richtige Produkt zu finden, schreibt **PORTFOLIO INSTITUTIONELL** am 22.12., und gibt einen Überblick über die Vielfalt nationaler und internationaler Nachhaltigkeitssiegel. Laut Axel Vespermann von Universal-Investment gebe es derzeit weltweit rund 40 verschiedene Zertifizierungssysteme, „die je nach Ausrichtung und Präsenz geografisch unterschiedliche Schwerpunkte legen.“ Dabei lohne es sich aber, genau hinzuschauen, rate Kurt Jovy von Universal-Investment und betone die Unterschiede zwischen Taxonomie und Zertifizierungen: „Die Nachhaltigkeits-Siegel sind ein Mindeststandard, aber sie reichen

nicht aus. Ein Siegel zu haben, bedeutet nicht, dass zum Beispiel zertifizierte Immobilien die Taxonomie-Kriterien automatisch erfüllen.“

Preise am US-Häusermarkt steigen weiter

Dem S&P-Corelogic-Case-Shiller-Preisindex zufolge sind die Preise am US-Häusermarkt entgegen den Erwartungen weiter gestiegen, berichtet die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 28.12. Eigenheime in den USA hätten sich im Oktober aufs Jahr hochgerechnet um durchschnittlich 19,1 % verteuert. Zu einem ähnlichen Ergebnis komme die Federal Housing Finance Agency (FHFA), die einen Anstieg von 17,4 % errechnet habe und damit den Trend bestätige. Im November habe sich die Zahl der Verkäufe neuer Eigenheime laut dem Handelsministerium um mehr als 12 % erhöht, und Ökonomen rechneten für 2022 mit einer Fortsetzung des Aufwärtstrends, wobei dieser allerdings an Dynamik verlieren werde. Die Preisanstiege seien insbesondere getrieben von der zunehmenden Nachfrage nach Eigenheimen infolge der Ausweitung des Homeoffice aufgrund der Corona-Pandemie, dem Angebotsmangel und der Erwartung steigender Zinsen.

Develop and Hold wird immer beliebter

Der Marktanteil des Segments Develop and Hold an der Wohnprojektpipeline in Deutschlands A-Städten ist Empira zufolge 2021 auf einen Rekordwert von 35 % gestiegen, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 23.12. Das Projektvolumen habe sich zugleich um 12 % auf knapp 42 Mrd. Euro erhöht, nachdem 2020 der Anstieg nur 7 % betragen habe. Insgesamt 6,2 Mio. qm Wohnfläche würden als Develop-and-Hold-Projekte in den A-Städten entwickelt, nachdem dieser Wert ein Jahr zuvor noch bei 5,4 Mio. qm gelegen habe. Der Anteil privater Akteure in diesem Segment liege nach wie vor bei rund 30 %, wobei diese gern in mehr solcher Projekte investieren würden. „Projektentwicklungen werden von institutionellen Investoren inzwischen auch gerne als Wertschöpfungsprodukt gesehen“, erkläre Lahcen Knapp von Empira Group die hohe Attraktivität von Develop and Hold.

Der Markt für Pflegeimmobilien im Fokus

Die drei größten Entwickler von Pflegeimmobilien in Deutschland sind einer Studie von Avocons zufolge HBB (Domicil), Cureus und die Specht-Gruppe, die erstmals den bislang unübersichtlichen Markt für Projektentwicklungen in diesem Bereich untersucht hat, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 23.12. HBB (Domicil) habe in den letzten 20 Jahren insgesamt 41 Projekte mit 6.789 Pflegeplätzen und einem Bauvolumen von mehr

als 773 Mio. Euro entwickelt. Cureus habe seit 2001 zwar mehr Projekte realisiert, aber ein insgesamt etwas geringeres Bauvolumen entwickelt und weniger Plätze geschaffen, weshalb das Unternehmen den zweiten Platz belege. Auffällig sei, dass bei vielen Pflegeimmobilienentwicklern ein gewisser Teil des Volumens auf Servicewohnplätze entfalle, wobei ein Blick auf die Entwicklungspipelines zeige, dass dieser Anteil weiter steigen werde. Betrachte man nur das Segment des Servicewohnens, so liege Terragon mit 16 Projekten, 1.338 Wohnungen und einem Bauvolumen von 343 Mio. Euro auf dem ersten Platz. Über die Chancen und Herausforderungen, die der sich etablierende Investmentmarkt für Pflegeimmobilien für Entwickler und Investoren bereithält, schreibt die **FAZ** am 31.12. Eine Herausforderung seien der Flächenmangel und die entsprechend hohen Preise, welchen die Akteure ganz unterschiedlich begegneten. Cureus beispielsweise halte die von ihr gebauten Einrichtungen seit 2021 im Bestand, erkläre Christian Möhrke von Cureus: „Wir bewirtschaften unsere Objekte nun selbst, generieren daraus Cashflow für weiteres Wachstum und können von der weiteren Wertentwicklung jeder einzelnen Immobilie profitieren.“ Einen anderen Weg habe Hemsö gewählt, indem sie auf die Zuschüsse der staatlichen Förderbank KfW für energieeffiziente Gebäude setze.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Baufinanzierungsvolumen erreicht neues Rekordhoch

PwC zufolge hat sich das Volumen der Baufinanzierungen in Deutschland 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum noch einmal deutlich erhöht, berichtet die **FAZ** am 21.12. Das Neugeschäft von Banken und Sparkassen sei im Zeitraum Januar bis Oktober 2021 auf 235 Mrd. Euro gestiegen, nachdem es 2020 noch 228 Mrd. Euro gewesen seien. Der gesamte Bestand an Baufinanzierungen sei damit in den ersten zehn Monaten des vergangenen Jahres auf das Rekordvolumen von 1,47 Bio. Euro angewachsen. Grund hierfür seien die nach wie vor sehr niedrigen Zinsen. Es sei damit zu rechnen, dass die Kosten für Baukredite 2022 etwas stiegen, doch gehe die FMH Finanzberatung davon aus, dass sich die Zinsen für Baufinanzierungen nur um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte erhöhen dürften, womit sie immer noch auf sehr niedrigem Niveau wären.

Vonovia reduziert dank Kapitalerhöhung Verschuldungsgrad

Standard & Poor's (S&P) hat den Ausblick für das ‚BBB+‘-Rating von Vonovia von ‚stabil‘ auf ‚positiv‘ erhöht, schreibt die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 22.12. Durch die kürzlich erfolgte Kapitalerhöhung, die 8 Mrd. Euro eingebracht habe, habe Vonovia ihren Verschuldungsgrad (LTV) nach der Übernahme von Deutsche Wohnen wieder deutlich in Richtung des Zielkorridors von 40 % bis 45 % zurückführen können.

Hamborner REIT freut sich auf Wertsteigerung

Der Verkehrswert des Immobilienbestands der Hamborner REIT könnte zum Jahresende 2021 um 4,5 % bis 5 % höher bewertet werden als noch vor einem Jahr, schreibt die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 21.12. unter Berufung auf eine Mitteilung des Unternehmens. Habe die Hamborner REIT bislang für den laufenden Turnus nur eine ‚leichte‘ Steigerung des Nettovermögenswertes (NAV) je Aktie erwartet, sehe man nun ein NAV von 12 Euro bis 12,10 Euro pro Aktie, nachdem es im Vorjahr noch 11,05 Euro pro Aktie gewesen seien. Der Hauptgrund für diese Wertsteigerung sei die positive Wertentwicklung der Nahversorgungsimmobilen im Jahr 2021.

VERSCHIEDENES

Lichtet den Förderdschungel!

Es könnte so einfach sein mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, schreibt Henning Koch von Commerz Real in der **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 23.12.: Der langfristig denkende Investor finanziert und der Staat stellt die notwendigen Fördergelder bereit. Doch so einfach sei es leider nicht, denn ein undurchdringliches Dickicht an Fördergesetzen vor allem auf Landes- und Kommunalebene verhindere dies. Möglicherweise sei jede einzelne dieser Maßnahmen für sich genommen gut und sinnvoll, doch zusammen seien sie grotesk ineffizient. Hinzu komme, dass Förderungen der Länder und kommunale Förderungen nicht immer deckungsgleich seien, so etwa bei Regelungen zur Mietpreisbindung. Sich als Investor durch das Dickicht der einzelnen Anforderungen zu kämpfen, binde deshalb unnötig Kapazitäten, die dringend für Ankauf und Entwicklung gebraucht würden. Mit einem bundeseinheitlichen Programm könne dieses vergeudetes Potenzial gehoben und für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums genutzt werden, schreibt Koch: „Deshalb mein

budgetschonender Appell an die neue Bundesregierung: Förderdschungel lichten und dadurch Wohnraum schaffen.“

Nutzungsneutralität ist effizienter als Hochtechnologie

Uns allen ist bewusst, dass in den kommenden Jahren Schritt für Schritt der CO₂-Fußabdruck von Gewerbebauten auf Herz und Nieren geprüft werden wird, schreibt Patrick Herzog von der DKW Gruppe in **INTELLIGENT INVESTORS** 4/2021. Nach den privaten Pionieren der letzten zehn Jahre werde zunächst die öffentliche Hand ihre Ansprüche an Büros immer weiter nach oben schrauben, gefolgt von börsennotierten Unternehmen, Großkanzleien und Wirtschaftsprüfergesellschaften, die mit der Einhaltung von Nachhaltigkeitsstandards punkten wollten – und dies zunehmend auch müssten. Die angestrebte Klimaneutralität dürfe aber nicht, wie dies bislang meist der Fall sei, allein hinsichtlich der Primärnutzung angestrebt werden, sondern auch die Möglichkeit einer anschließenden Umnutzung müsse eingeplant werden, um den Lebenszyklus der Immobilie zu verlängern. Hier gelte es, mehr bauliche Effizienzen einzukalkulieren, um Vorteile für weitere Nutzungen und damit Nutzungsneutralität zu erreichen. Häufig lasse sich mehr bauliche Effizienz dadurch erzielen, dass man die Gebäude mit einer schlankeren technischen Ausstattung ausüste – doch das sei das exakte Gegenteil dessen, was bislang meist gemacht werde.

Private Debt wird für Logistikimmobilienentwickler immer wichtiger

Entwickler von Logistikimmobilien und alternative Finanzierer finden zunehmend Gefallen aneinander, schreibt Lucas Boverter von Linus Digital Finance in **LOGREAL.DIREKT** 6-2021. Die Gründe hierfür seien die Resilienz des Logistiksektors und Vorteile, die Private Debt gegenüber der traditionellen Finanzierung über die Banken bieten könne. Obwohl Logistikimmobilien wegen des langfristigen Trends zum Onlinehandel hochattraktiv seien, sei es der Branche in letzter Zeit zunehmend schwerer gefallen, über traditionelle Bankkredite ihren Finanzierungsbedarf zu decken. Private-Debt-Anbieter hingegen finanzierten immer häufiger Logistikimmobilien-Projekte und seien dabei mittlerweile für viele Entwickler weit mehr als nur ein Bankersatz geworden. Denn alternative Finanzierer seien deutlich reaktionsschneller und flexibler als Banken, was bei einer kurzen Entwicklungszeit im Logistikimmobiliengeschäft ein entscheidender Vorteil sei. Der Flirt

zwischen Private-Debt-Anbietern und Logistikimmobilienentwicklern dürfte deshalb zu einer dauerhaften und fruchtbaren Beziehung werden, prognostiziere Boventer.

BLOG

Immobilien und Infrastruktur für den künftigen Wohlstand

Das Vermögen der deutschen Privathaushalte enthält zu wenig Immobilien. Das zeigt eine aktuelle Studie, die das McKinsey Global Institute (MGI) im November veröffentlicht hat, und die Daten aus zehn Nationen vergleicht. In einer Gruppe von zehn Ländern, die zusammen rund 60 % des weltweiten Bruttoinlandsproduktes repräsentieren, bildet unser Land – zusammen mit Mexiko – das Schlusslicht hinsichtlich des am Bruttoinlandsprodukt (BIP) gemessenen Vermögens. Der Faktor liegt hierzulande bei 4,3, verglichen mit 5,7 im weltweiten Durchschnitt. Auch beim Vermögenswachstum hinkt Deutschland hinterher: Während sich das globale Nettovermögen in den vergangenen 20 Jahren verdreifacht hat, hat es sich hierzulande „nur“ verdoppelt. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite [MEIN IMMOSUBSTANZ](#) von KGAL.

LINKEDIN

2022 bietet Chancen für Weiterentwicklung und Innovationen



Dr. Pamela Hoerr

Real I.S.

Eines hat das zu Ende gehende Jahr 2021 gezeigt: Die Gesellschaft und auch die Immobilienbranche stehen vor langfristigen Veränderungen und Herausforderungen, sagt

Dr. Pamela Hoerr von Real I.S. Diese bedeuten zugleich große Chancen für die Weiterentwicklung und für mehr Innovationen, gerade im Bereich ESG. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Was ist Ihr Vorsatz für das Jahr 2022?



klimaVest

Commerz Real

Gemäß einer YouGov-Umfrage haben etwa 34 % der Deutschen Vorsätze für das kommende Jahr. Auch unser ‚klimaVest‘-Team zählt zu dieser Gruppe: 2022 wollen wir etwas für die Umwelt tun und zugleich Kapital anlegen. Doch wie ist es bei Ihnen – haben auch Sie gute Vorsätze für das neue Jahr gefasst? Verraten Sie uns in unserer [LinkedIn-Umfrage](#), welche es sind! (nur mit Login möglich).

Sonja Rösch will's wissen



Florian Färber

TheBase

Wir waren mal wieder auf der Baustelle, und da kommt man halt auf solche Ideen und nun will Sonja Rösch von PB3C es wissen: Wie viele Fußballfelder passen auf unser Co-Living-Areal in Berlin-Pankow? Raten Sie mit auf [LinkedIn](#)!

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. 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.