

22-22

## **PB3C News (21. KW)**

XXIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 30.5.2022

KOMMENTAR

---

### **Eine beherzte Zinswende ist in Europa nicht in Sicht**



**Lahcen Knapp**

Empira

Am Kapitalmarkt zeichnet sich ein Wandel ab. Das ist wohl jedem Marktteilnehmer allerspätestens durch die kürzlich erfolgte historische Zinsanhebung um 50 Basispunkte durch Fed-Präsident Jerome Powell klar geworden. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat bisher zwar keine eigenen Zinsschritte vorgenommen, entsprechende Pläne für das Q3 2022 aber bereits kommuniziert. Sowohl die Auswirkungen der amerikanischen Zinswende als auch die Erwartungen an die EZB sind in Europa bereits zu spüren: Zehnjährige Bundesanleihen notieren erstmals seit drei Jahren nominal im Plus, die Spreads zu südeuropäischen Staatsanleihen sind ebenfalls gestiegen, Finanzierungskosten gerade im Immobilienbereich sind deutlich höher. Ist das eine Rückkehr zur Normalität – auch an den europäischen Immobilienmärkten?

Bestenfalls in Trippelschritten. Die Lage im Euroraum ist mit der in den USA nicht zu vergleichen. Dort gab es keine negativen Real- oder gar Nominalzinsen über einen längeren Zeitraum, wie es in großen Euro-Ländern jahrelang der Fall war und ist. Auch negative Einlagen- oder Strafzinsen gab es dort nie. Gleichzeitig ist das

Wachstumspotenzial höher: Das US-amerikanische Bruttoinlandsprodukt legte im vergangenen Jahr um 5,7 % zu, allein im Q4 2021 um 6,9 %. Dieses Wachstum fängt selbst die seit 40 Jahren in diesem Maße nicht mehr dagewesene Inflation auf. Deshalb kann es sich die Fed auch leisten, die Kapitalkosten für die US-Wirtschaft zu erhöhen, um entschieden gegen die Inflation anzukämpfen. Damit stellt sie die wirtschaftliche Stärke unter Beweis.

Anders die EZB: Sie kann gar nicht anders, als geldpolitisch allenfalls etwas Gas wegzunehmen, anstatt entschlossen auf die Bremse zu treten. Schuld daran sind die massive Ausweitung der Geldmenge und die Schuldenlast der Euro-Staaten. Die EZB könnte, selbst wenn sie es wollte, den Leitzins nicht so deutlich erhöhen wie die Fed, da in der Folge der aufkeimende Aufschwung nach Corona ausgebremst würde und die öffentlichen Haushalte massiv zu leiden hätten. Das gilt übrigens nicht nur für Griechenland oder Italien – auch in Deutschland gäbe es ein böses Erwachen, müsste die öffentliche Hand ihre Schulden plötzlich wieder nennenswert verzinsen.

Alles, was Bürgern und Unternehmen in Europa bleibt, ist das Aushalten des durch die hohe Inflation weiter sinkenden Realzinses. Diese finanzielle Repression macht für Kapitalanleger Sachwertanlagen wie Immobilien zum Schutz gegen hohe Inflation sowie innovative Anlagealternativen mit hohen Renditen unverzichtbar. Ein Beispiel hierfür sind Real-Estate-Debt-Instrumente, also Kapitalanlagen zur Immobilienfinanzierung vor allem im Mezzanine-Bereich. Die können auch inflationsbereinigt noch deutlich positive Renditen erzielen.

Eine weiter steigende Nachfrage nach Immobilien und anderen Sachwerten treibt deren Preise. Folglich handelt es sich hierbei nicht um Blasenbildung, sondern um natürliche Marktmechanismen. Und da mit einer beherzten Zinswende zumindest im Euroraum nicht zu rechnen ist, ist auch kein nennenswerter Abwertungsdruck bei diesen Assets zu erwarten. Hinzu kommt ein weiterer, leider wenig beachteter Punkt: Europas Banken leiten die Liquiditätsschwemme nicht mehr dorthin weiter, wo sie den größten Nutzen stiften würde, zum Beispiel in die Projektentwicklung. Die Bankenregulierung – unter anderem Basel III – hat einen Flaschenhals geschaffen. Doch statt diesen zu beseitigen, kippt die EZB immer mehr Liquidität nach – und wundert sich am Ende über die Inflation.

**Dieser Artikel erschien am 25.5. in der HANDELSBLATT INSIDE REAL ESTATE.**

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

## Wanted: Private Equity und Real Estate

Pensionskassen sind eine tragende Säule der Altersvorsorge. Sie verzeichnen stete Mittelzuflüsse und benötigen hierfür rentable Anlagemöglichkeiten. Neben Aktien und Immobilien setzen Pensionskassen relativ stark auf Private Equity. Warum das so ist, erläutern Dr. Aris Aristidou von der HypoVereinsbank (HVB) und Sebastian Zehrer von Wealthcap im Podcast von [WEALTHCAP EXPERTISE](#).

MARKTNEWS

---

## Zahl der fertiggestellten Wohnungen erstmals seit 10 Jahren rückläufig

Wie die **BÖRSEN-ZEITUNG** und die **FAZ** am 24.5., das **HANDELSBLATT** am 25.5. und die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 27.5. schreiben, ist dem Statistischen Bundesamt zufolge die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2021 gegenüber dem Vorjahr um 4,2 % auf insgesamt 293.393 gesunken. Die Zahl der neuen Einfamilienhäuser sei dabei um 10,4 % auf 78.209 zurückgegangen, die der Mehrfamilienhäuser um 3,6 % auf 147.925. Der sich seit zehn Jahren ununterbrochen fortsetzende Anstieg der Fertigstellungszahlen sei damit zu einem Ende gekommen. Die Zahl der genehmigten, aber nicht fertiggestellten Wohnungen sei auf rund 847.000 und damit auf den höchsten Stand seit 1996 gestiegen. Dass die Neubauaktivität so stark zurückgegangen sei, liege vor allem an den anhaltenden Lieferschwierigkeiten und den infolgedessen knappen Rohstoffen, den deutlich höheren Preisen für Baumaterialien sowie dem Mangel an Fachkräften. Dies verzögere Bauprozesse und verunsichere die Bauherren, die infolgedessen mit der Umsetzung ihrer Projekte zögerten. „Es gibt eine große Bauzurückhaltung“, sage Jürgen Michael Schick vom IVD. Da sich die Lage seit dem letzten Jahr nicht verbessert, sondern durch den Ukrainekrieg, die steigenden Zinsen und die Verunsicherung bei der Neubauförderung verschlechtert habe, sei laut der **SÜDDEUTSCHEN ZEITUNG** online vom 23.5. für 2022 mit einem weiteren Rückgang der Fertigstellungszahlen zu rechnen. Mehrere Branchenverbände, unter anderem der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) und der IVD, hätten sich angesichts der gesunkenen Neubauzahlen an die Politik gewandt und in einem Zehn-Punkte-Plan unter anderem Erleichterungen bei den Bauvorschriften, kürzere

Genehmigungs- und Planungsverfahren sowie eine höhere und verlässlichere Förderung durch den Staat gefordert.

## Arbeitgeber wollen flexiblere Büros

Einer von CBRE international durchgeführten Umfrage unter Entscheidern in 466 Unternehmen zufolge wollen fast 90 % von ihnen nach ihren Erfahrungen in der Coronapandemie ihre Immobilienstrategie modifizieren, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 27.5. Die meisten, nämlich 72 %, wollten in Zukunft auf eine Kombination aus Präsenz und mobilem Arbeiten setzen, wobei 70 % der Arbeitgeber ihre Mitarbeiter selbst entscheiden lassen wollten, wann und in welchem Umfang sie ins Büro zurückkehren wollten. Die Vorstellungen der Arbeitgeber seien dabei mit den Wünschen der Arbeitnehmer in Einklang, wie eine ebenfalls international durchgeführte Umfrage von PwC unter mehr als 32.500 Beschäftigten zeige. 72 % von diesen hätten angegeben, auch in Zukunft ein hybrides Arbeitsmodell mit Homeoffice- und Bürozeiten zu bevorzugen. Nur 6 % der Entscheider hätten laut CBRE angegeben, während der gesamten Arbeitszeit Präsenz verlangen zu wollen. Sorgen, Büros könnten für die Firmen dadurch weniger wichtig und vielleicht sogar kleiner werden, seien unbegründet. Vielmehr planten 40 % der befragten Unternehmen eine Vergrößerung ihrer Büroflächen, wobei sie allerdings zunehmend auf flexibel hinzubuchbare Flächen setzten.

## Lab Offices: Eine neue Assetklasse etabliert sich

Über die neue Assetklasse Lab Offices, also kombinierte Büro- und Laborimmobilien mit Flächen für forschende Unternehmen vor allem aus dem Life-Science-Sektor, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 26.5. ausführlich. Die Nachfrage nach Flächen sei hoch und das Angebot knapp, doch sei der Markt hierzulande sehr intransparent, weshalb Investoren noch recht zurückhaltend seien. In den USA hingegen habe der Umsatz mit Lab Offices CBRE zufolge 2021 ein Volumen von 21,4 Mrd. USD erreicht und damit gegenüber dem Vorjahr um 62 % zugenommen. Für 2022 sei mit einem weiteren Zuwachs von 10 % zu rechnen. Unternehmen, die in Deutschland auf Lab Offices setzten, seien etwa IQ Space, Garbe oder Beos. Beos erwirtschaftete mittlerweile 5 % seiner Mieteinnahmen mit forschenden Unternehmen und habe unter anderem ‚The Curve‘ in Düsseldorf, den ‚Airtech Campus‘ in Oberpfaffenhofen, die Max-Dohrn-Labs in Berlin und das Projekt ‚Berlin Deck‘ im Portfolio. Die Aktivitäten in diesem Bereich wolle Beos weiter ausbauen. „Wir arbeiten an einem großen deutschlandweiten Nachfolgeprodukt für hochwertige Gebäude mit Forschungs- und Laboreinrichtungen“, sage Hendrik Staiger von Beos.

## Der stationäre Einzelhandel braucht Kreativität

Einer Umfrage des Handelsverbands Deutschland (HDE) zufolge liegen die Umsätze im stationären Non-Food-Einzelhandel derzeit immer noch 13 % niedriger als vor der Corona-Pandemie, obwohl im Handel keine Coronabeschränkungen mehr gelten, schreibt das **HANDELSBLATT** am 25.5. Auch die Besucherfrequenz in den Innenstädten sei ein Fünftel niedriger als noch 2019. Die Gründe hierfür seien vor allem die anhaltende Pandemie und der Ukrainekrieg. Doch seien dies nicht die einzigen Gründe, sei Johannes Berentzen von BBE überzeugt, vielmehr hätten sich auch die Einkaufsgewohnheiten der Menschen während des Lockdowns verändert. Um die Menschen wieder in die Innenstädte zu locken, seien kreative Lösungen gefragt: „Diese Leute brauchen einen echten Zusatznutzen, um sich auf den Weg in die Stadt zu machen“, sage Berentzen. Die Geschäfte müssten sich gegenüber dem reinen Onlinehandel durch exzellente Beratung hervortun und ihren Besuchern Erlebnisse bieten.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

---

## Weltweites Immobilienfondsvolumen steigt um ein Drittel

Das weltweit von Fonds verwaltete Immobilienvermögen war 2021 mit 4,1 Bio. Euro um ein Drittel höher als im Vorjahr, als es noch 3,3 Bio. Euro gewesen seien, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 27.5. 41 % des Gesamtvolumens entfielen auf die größten zehn der insgesamt 143 erfassten Immobilienfondsmanager, allen voran Blackstone mit 419,3 Mrd. Euro Assets under Management, Brookfield mit 221,1 Mrd. Euro und Prologis mit 189,6 Mrd. Euro. In Europa sei ebenfalls Blackstone mit 85,7 Mrd. Euro Assets under Management der größte Fondsmanager, gefolgt von Swiss Life Asset Managers mit 85,4 Mrd. Euro und AXA IM Alts mit 82,7 Mrd. Euro.

## Happy Birthday, hausInvest!

Anlässlich des 50. Geburtstages des offenen Immobilienfonds hausInvest, der mittlerweile ein Volumen von über 17 Mrd. Euro erreicht habe und rund 1 Mio. Anleger betreue, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 24.5. online über die Pläne, die Fondsmanager Mario Schüttauf von Commerz Real für die Zukunft hat. 2022 wolle er pro Jahr Immobilien und Projekte im Wert von rund 1,5 Mrd. Euro einkaufen und damit doppelt so viel investieren

wie im vergangenen Jahr, als Ankäufen im Volumen von 920 Mio. Euro Verkäufe in Höhe von 765 Mio. Euro gegenüberstanden hätten. Die Verkäufe sollten 2022 mit schätzungsweise 500 Mio. Euro unter Vorjahresniveau bleiben. Unterstützt werden sollte das Wachstum des hausInvest durch neue Anlegergelder, die Commerz Real für 2022 in einer Höhe zwischen 500 Mio. Euro und 1 Mrd. Euro erwarte. Schüttauf setze dabei gerade in der gegenwärtigen Lage darauf, dass Immobilienfonds den Ruf eines risikoarmen Investmentproduktes hätten. „Ich denke, die offenen Fonds haben sich als krisenfestes Produkt bewiesen, ein Produkt, das auch Antworten auf die Probleme der Pandemie gefunden hat“, sage Schüttauf.

## VERSCHIEDENES

---

### Wie wir die Klimaanpassung schaffen können

Gregor Grassl von Drees & Sommer spricht im Interview mit der **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 27.5. darüber, welche Anpassungsstrategien möglich sind, um sich dagegen zu wappnen, dass die Erderwärmung möglicherweise schneller voranschreitet als bislang erwartet. In vielen Städten sei das Bewusstsein für die Probleme, die damit einhergingen, noch zu schwach ausgeprägt. Das gelte für den Klimawandel und vielleicht noch mehr für die Klimaanpassung. Viel zu wenigen sei bewusst, dass ein durchschnittlicher Anstieg der Durchschnittstemperatur um 1,5 °C in Städten extreme Folgen haben könne, da es durch die Art und Weise, wie unsere Städte gebaut seien, lokal zu Temperaturanstiegen um 10 °C bis 15 °C führen könne. Helfen könnten deutlich mehr Pflanzen in der Stadt wie etwa großflächige Fassadenbegrünung, ein besseres Regenwassermanagement zur Vorbeugung von durch Starkregen verursachten Überschwemmungen und intelligente, stromsparende Lösungen zur Kühlung von Innenräumen. Vonseiten der Politik wünsche Grassl sich mehr Anreize und beschleunigte Prozesse. Gerade in Krisensituationen habe man gesehen, wie schnell Veränderungen funktionieren könnten, wenn der politische Wille da sei.

### ESG braucht Solidarität

Der Klimawandel ist in der Logistik angekommen, ESG ist in aller Munde, schreibt Kuno Neumeier von Loginvest in **LOGISTIK HEUTE** 5/2022. Auf den Dächern von Logistikimmobilien würden immer mehr Photovoltaikanlagen installiert und nicht zuletzt durch die Unsicherheiten infolge des Ukrainekrieges gewinnen regenerative Energien für Mieter und Vermieter an Relevanz. Auch die Politik mache Druck und wolle in den nächsten

Jahren neue Regeln für ESG-konforme Logistikimmobilien einführen, um belastbare Standards zu schaffen. Angesichts dessen stelle sich die Frage, wer die Kosten dafür letztlich tragen werde. Bei dem derzeit vorherrschenden starken Nachfrageüberhang bestimmten die Vermieter die Preise, doch sollten sie ihre Position nicht ausnutzen und ihre Mieter über Gebühr belasten.

## Für mehr Wagemut im Kampf gegen den Klimawandel

Das öffentliche Eingeständnis von Fehlern ist in Deutschland nicht vorgesehen, sagt Michael Peter von der P&P Group auf **STARTUPWISSEN.BIZ** am 24.5., doch wie sollen in so einem Klima Kreativität und Innovationsgeist entstehen? In einer Zeit großer Umbrüche und Herausforderungen, von denen der Kampf gegen den Klimawandel die größte sei, benötigten wir dringend neue Technologien, die ökologisch und wirtschaftlich nachhaltiges Handeln erleichterten. Damit das gelinge, müssten wir aber unsere Angst vor dem Scheitern überwinden. Denn wer ständig Fehler fürchte, der gründe kein Unternehmen, und erst recht keines, das zukunftsorientiert sei. „Angesichts der enormen Herausforderungen bei der Umgestaltung unserer Gesellschaft brauchen wir mehr Wagemut, mehr Risikobereitschaft“, schreibt Peter: „Also: machen, ausprobieren – das gilt auch für Investoren!“

BLOG

---

## Offene Immobilienfonds: In Inflationszeiten erste Wahl

Auf der Suche nach Inflationsschutz wenden sich Anleger verstärkt offenen Immobilienfonds zu. Einer der erfolgreichsten Vertreter dieser Gattung ist der KGAL immoSUBSTANZ, der auch für die Herausforderungen nach Corona bestens aufgestellt ist. Auf welche Strategien es in den kommenden Jahren ankommt, erläutert Fondsmanager Peter Windmeißer von KGAL im Interview mit [fondsexklusiv.de](#). Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite [MEIN IMMOSUBSTANZ](#) von KGAL.

## Bis zur EXPO REAL definieren wir den Forward Deal neu



**Stefan Spilker**

SORAVIA

Vor einigen Wochen hatte ich geschrieben, dass der Forward-Deal in seiner klassischen Form aussterben wird. Inzwischen ist das Thema Entwicklerrisiko in der Fachdebatte nochmals hochgekocht – unter anderem als Aufmacher der Immobilien Zeitung, sagt Stefan Spilker von SORAVIA. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

## ESG: Von Best Practices bis Fehlerkultur



**Simone Moser**

OFB Projektentwicklung

Austausch ist nicht nur in diesen bewegten Zeiten wichtig, um immer wieder neue Gedanken und neue Impulse für das Daily Business zu erhalten – deshalb freue ich mich auf den ‚Real Estate Summit WOMEN 2022‘ am 1. Juni, auf dem weibliche Führungskräfte über Klimaschutz, Digitalisierung, aber auch Leadership und Unternehmenskultur sprechen werden, sagt Simone Moser von OFB Projektentwicklung. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

## Die neue Arbeitswelt wartet auf uns



**Bernd Lönner**

Real I.S.

Unser Umbau in der Inneren Wiener Straße 17 in München nimmt immer weiter Gestalt an: Viel Glas, helle Farben und kommunikative Flächen prägen unsere neue Arbeitswelt, in der auch das Thema Nachhaltigkeit eine große Rolle spielen wird, sagt Bernd Lönner von Real I.S. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar 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, Tauentzienstraße 16, 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.