

## **PB3C News (35. KW)**

XXIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 5.9.2022

### **KOMMENTAR**

---

## **Die „Nische“ ist gekommen, um zu bleiben**



**Axel Vespermann**

Universal Investment

So schnell ändern sich die Zeiten: Was steigende Anleihen- und Kreditzinsen Anfang des Jahres bereits vorweggenommen haben, ist spätestens durch die Zinsanhebung der EZB im Juli Realität geworden. Die Zinswende ist da und konfrontiert die Immobilieninvestmentbranche mit einer komplexen Situation aus höheren Zinsen, Inflation und unsicherer gewordenen Konjunkturperspektiven.

Einerseits üben steigende Finanzierungskosten Druck auf die Nettorenditen aus, andererseits können Fonds mit ihren Liquiditätsreserven auch Geld verdienen, statt Negativzinsen zahlen zu müssen. Sofern indexierte Mietverträge abgeschlossen wurden, kann die Inflation zeitverzögert an die Mieter weitergegeben werden. Vor allem aber gewinnen liquide Assets wie etwa Anleihen wieder an Attraktivität. Sinkende Kapitalzuflüsse in die Immobilienmärkte sowie höhere Ankaufsrenditen könnten die Folge sein – und damit technisch bedingt relativ sinkende Bewertungen.

Das dürfte sich vor allem bei jenen Nutzungsarten auswirken, die in der Niedrigzinsphase als Zinssubstitute geschätzt wurden und ebenfalls eine starke Renditekompression erfahren haben, wie z. B. Core-Objekte aus den Bereichen Wohnen und Büro. Auf der

Suche nach etwas mehr Rendite hatten sich zuletzt auch die eher trägen Anlagegewohnheiten institutioneller Investoren langsam verändert, zeigt unsere im Herbst 2021 durchgeführte Investorenumfrage: Die vermeintliche Nische rückte ins Rampenlicht, so manches Teilsegment hat sich zu einer eigenständigen Asset-Klasse gemausert. Doch was bedeutet die Kehrtwende im Investmentumfeld für diese Anlagesegmente? Tatsächlich lassen sich aus den Ergebnissen unserer Umfrage Erkenntnisse ableiten, die über die Zinswende hinausweisen. Warum konnten sich einstige Nischen erfolgreich als Alternative zu den „Klassikern“ etablieren? Das lag in erster Linie an ihrem attraktiven Rendite-Risiko-Profil.

Aufsteigersegmente wie Logistik-, Sozial- und Gesundheitsimmobilien verdanken ihren Erfolg jedoch nicht allein einer Rolle als reine Finanzderivate aus Beton zur Generierung regelmäßiger Cashflows. Sie profitierten vielmehr von langfristigen Megatrends wie Digitalisierung, Urbanisierung, Individualisierung und demografischer Entwicklung – die sich pandemiebedingt z. T. sogar noch beschleunigt haben. Beispielsweise ist gegenüber der Vorjahresumfrage der Anteil der Investoren, die den Kauf einer Gesundheitsimmobilie planten, von 50 % auf 58 % gestiegen. Einen noch größeren Schub verzeichnete das Co-Living-Modell, das 50 % der Befragten anvisierten – nach nur 14 % im Jahr zuvor. Das mag auch damit zusammenhängen, dass in der EU neben der ökologischen die soziale Taxonomie Gestalt annimmt und somit das „S“ in ESG an Bedeutung gewinnt. Weitere Megatrend-Profiteure sind Life-Science-Immobilien mit ihrer Mischung aus Büro-, Labor- und Lagerflächen, spezialisierte Logistikflächen wie die Last-Mile-Logistik, Rechenzentren oder sogar Mobilfunkmasten.

Für all diese Beispiele gilt, dass ihr Wachstum und Erfolg in den vergangenen Jahren nicht allein auf der Niedrigzinsphase und der Anlagenot von Investoren auf der Suche nach regelmäßigen Cashflows basiert. Gewiss spielte die Suche nach Rendite eine gewisse Rolle, aber eben auch die langfristige Wachstums- und Erfolgsstory, die in den allermeisten Fällen nach wie vor intakt ist. Entsprechend war die Renditekompression auch nicht so stark ausgeprägt wie bei Core-Wohnen oder -Büro. Deshalb bin ich überzeugt, dass sich diese Segmente auch angesichts der Zinswende weiter robust entwickeln werden und ihre Beliebtheit bei Investoren nicht leiden wird. Das Rad der vermeintlichen Nischen jedoch wird sich nicht zurückdrehen.

**Dieser Artikel erschien im ABSOLUT REPORT 04/2022.**

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

## Life-Science-Immobilien: Sind Labore das nächste große Ding?



**Dr. Jan Linsin, CBRE**  
**Maximilian Schneider, Luwin Real Estate**  
**Jasper Radü, PB3C**

Der Boom der Life-Science-Branche schlägt sich auch am Immobilienmarkt nieder. Life-Science-Immobilien und -Labore sollen Garanten für gute Renditen und sichere Mietverhältnisse sein. Doch wie lassen sich Life-Science-Immobilien trennscharf definieren? Wie sehr hängt die Branche an öffentlichen Fördergeldern und Venture Capital? Und was passiert mit dem kapitalintensiven Geschäft der Mieter, wenn die Wirtschaft schwächelt? Diese Fragen diskutieren Dr. Jan Linsin von CBRE, Maximilian Schneider von Luwin Real Estate und Jasper Radü von PB3C. Hören Sie dieses aktuelle Gespräch als [PB3C Talk #63](#).

### MARKTNEWS

---

## Sozial nachhaltige Immobilien sind langfristig wertstabiler

Sozial nachhaltige Immobilien werden sowohl aus Finanzierer- als auch aus Investorensicht zunehmend als langfristig wertstabiler als herkömmliche Projekte betrachtet, schreibt das **HANDELSBLATT INSIDE REAL ESTATE** am 2.9. Vor allem das Interesse der (institutionellen) Investoren am Thema ‚Social‘ steige seit geraumer Zeit merklich, habe Jan Linsin von CBRE beobachtet. Laut einer Umfrage des Urban Land Institute (ULI) wollten 68 % der Investoren und 97 % der Investmentmanager ihr Engagement in diesem Bereich in den kommenden drei Jahren ausbauen. Als wichtigste Gründe hätten 75 % der

Investoren den öffentlichen Druck und die Beförderung ihrer Reputation angegeben, 67 % wollten soziopolitischen Risiken vorbeugen. Linsin sei deshalb optimistisch, dass sich mit der Berücksichtigung sozialer Aspekte künftig „höhere und nachhaltigere Renditen erzielen lassen, zumal die Gefahr sich minimiert, in absehbarer Zukunft auf einem Stranded Asset zu sitzen, das keiner haben oder nutzen möchte.“ Wichtig sei, dabei einem Whole-Life-Costing-Ansatz zu folgen und alle Kosten zu bedenken, die eine Immobilie verursache, „auch die ökologischen und sozialen, die bei der Errichtung, Nutzung und einem potenziellen Abriss anfallen“, sage Linsin. Auch Jens Böhnlein von Commerz Real rate dazu, die Aspekte ‚Environmental‘ und ‚Social‘ zusammenzudenken. Günstige und vor allem gesunde Energie sei auch ein sozialer Faktor, wenn man „die Folgen des Klimawandels in zehn bis 20 Jahren“ bedenke, sage Böhnlein. „Immobilienunternehmen, die auch in Zukunft erfolgreich agieren wollen, müssen ihre Strategie auf eine langfristig nachhaltige Perspektive ausrichten, die selbstverständlich eine gesellschaftliche Verantwortung einschließt. Unternehmen, Anleger, Käufer und Mieter bilden dabei eine Wertegemeinschaft, in der jeder seinen Beitrag zu leisten hat“, schreibt auch Stefan Höglmaier von Euroboden in der **FAZ** vom 2.9. und geht der Frage nach, wie eine auch an der Gesellschaft orientierte „soziale Rendite“ konkret ausgestaltet sein kann.

## **Bauüberhang so groß wie seit fast 30 Jahren nicht mehr**

Der Bauüberhang ist dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit rund 846.500 genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen auf den höchsten Stand seit 1996 angewachsen, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 1.9. Die größte Zahl an noch nicht fertiggestellten Wohnungen habe es Ende 2021 mit 65.800 in Berlin gegeben, gefolgt von München mit 36.600 und Hamburg mit 26.500 Wohnungen, die auf ihre Fertigstellung warteten. Fast ein Viertel des Bauüberhanges sei auf die insgesamt 14 deutschen Städte mit mehr als 500.000 Einwohnern entfallen, und auch generell lasse sich sagen, dass der Bauüberhang die städtischen Räume stärker betreffe als die ländlichen. Doch auch das Berliner und das Münchner Umland hätten im Verhältnis zur Einwohnerzahl besonders hohe Werte beim Bauüberhang; Standorte also, an denen die Nachfrage nach Wohnungen in den letzten Jahren besonders stark gestiegen sei.

## Zurückhaltung beim Neubau von Büros

Der gegenwärtigen Lage an den Büroimmobilienmärkten gehen die **FAZ** und die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 1.9. nach. Ähnlich wie bei Wohnungen komme es auch auf dem Büroimmobilienmarkt infolge der gestiegenen Zinsen, Bau- und Energiekosten sowie neuer preissteigernder Anforderungen durch nachhaltige Anlagekriterien immer wieder zur Aufgabe oder Verschiebung von Neubauprojekten. Zudem seien in den meisten großen deutschen Städten die Leerstände wieder gestiegen, vor allem am Büromarkt in Frankfurt. Doch deute wenig darauf hin, dass der deutsche Büromarkt generell unattraktiv werden könnte, denn die derzeitige Zurückhaltung beim Neubau führe dazu, dass in einigen Jahren zu wenig Büroflächen zur Verfügung stünden, was die Preise stabilisiere. In Berlin verharre Savills und bulwiengesa zufolge anders als in Frankfurt die Leerstandsquote mit 3,5 % weiterhin auf niedrigem Niveau, der Büroflächenumsatz am Büromietmarkt habe im H1 2022 mit 390.000 qm über dem Zehnjahresschnitt gelegen.

## Starker Anstieg der Mietpreise für Logistikimmobilien

Die Mietpreise für neu gebaute Logistikimmobilien sind im H1 2022 an den acht wichtigsten deutschen Logistik-Standorten Realogis zufolge gegenüber dem Vorjahreszeitraum im Mittel um 9,5 % gestiegen, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 1.9. Teuerster Logistikstandort sei München mit einem Spitzenmietpreis von 8,50 Euro/qm. Dahinter folge Berlin mit 7,50 Euro/qm. Wie in München sei hier allerdings die Spitzenmiete gegenüber dem Vorjahreszeitraum nicht mehr gestiegen. Auffällig teuer seien auch Logistikflächen in Neubauobjekten in Augsburg geworden, wo sich die Spitzenmiete um 36,4 % auf 7,50 Euro/qm verteuert habe und also auf dem Niveau von Berlin und Hamburg liege. Grund für die starken Mietanstiege seien die hohe Nachfrage insbesondere der Industrie, die produktionsnahe Lagerflächen brauche, um störanfällige Lieferketten zu stabilisieren, aber auch die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten. Weitere Mietpreissteigerungen seien zu erwarten.

## Investoren erwarten von geschlossenen Immobilienfonds höhere Renditen

Der Markt für geschlossene Fonds scheint sich zu erholen, schreibt die **FAZ** am 31.8. Im H1 2022 seien von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bafin) zwölf geschlossene alternative Publikumsfonds mit einem Emissionsvolumen von insgesamt rund 600 Mio. Euro zum Vertrieb zugelassen worden, womit ihre Zahl im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr um etwa ein Viertel zurückgegangen sei, während sich allerdings das insgesamt angestrebte Eigenkapitalvolumen um 14 % erhöht habe. Der größte Anteil der neu aufgelegten Fonds entfalle auf die Assetklasse Immobilien. Sechs der acht neuen Immobilienfonds investierten in den deutschen Immobilienmarkt, zwei in den US-amerikanischen, wobei letztere Scope zufolge rund 50 % des Gesamtvolumens auf sich verbuchen könnten; auf Deutschland entfalle ein Anteil von 25 %. Einer Umfrage von Wealthcap unter Produkteinkäufern, Vertriebspartnern und Kapitalanlegern zufolge erwarteten Investoren von geschlossenen Immobilienfonds, die in Wohnimmobilien investierten, eine Nachsteuerrendite von mindestens 3,5 % und von Büroimmobilien-Fonds von 4 %, und damit höhere Renditen als noch vor einem Jahr. Wichtiger noch aber seien den Anteilseignern geschlossener Immobilienfonds die Kapitalmarktunabhängigkeit, der Zugang zu institutionellen Zielfonds, internationale Investitionsmöglichkeiten und eine angemessene Risikostreuung.

## Die Bauzinsen steigen schon wieder

Nachdem die Bauzinsen Interhyp zufolge im Juli und der ersten Augushälfte um rund 0,7 Prozentpunkte gesunken sind, haben sie sich Anfang September wieder auf rund 3 % für Baukredite mit zehnjähriger Zinsbindung erhöht, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** online am 2.9. Die Mehrzahl der im Rahmen des Interhyp-Bauzins-Trendbarometers monatlich befragten Experten erwarte, dass die Bauzinsen trotz Konjunkturabschwungs nicht nachhaltig sinken würden und sich bis Jahresende auf bis zu 3,5 % für zehnjährige Bauzinsen erhöhen könnten.

## Die EU-Taxonomie muss die Bestandssanierung einbeziehen

Henning Koch von Commerz Real spricht im Interview mit der **FAZ** vom 2.9. über die Wirksamkeit der neuen EU-Taxonomie, die für mehr Nachhaltigkeit sorgen solle. Viele große Immobilienfinanzierer im gewerblichen Bereich hätten bereits in Erwartung der EU-Taxonomie eigene Ziele formuliert und stellten Strategien auf, um ihre Investmentportfolios klimaneutral zu machen. In dieser Hinsicht erfülle die Taxonomie ihre Aufgabe sehr gut und lenke Kapital in nachhaltige Anlageprodukte. Auch Commerz Real verfolge bereits eigene hohe Nachhaltigkeitsstandards bei ihren Investitionen. Doch reichten die aktuellen Vorgaben noch nicht aus. Denn das Erreichen der Klimaziele der Immobilienbranche nur durch die energetische Sanierung des Bestandes zu erreichen, denn es sei angesichts der begrenzt vorhandenen Baukapazitäten in Deutschland schlicht unmöglich, den vorhandenen Immobilienbestand vollständig durch Neubau zu ersetzen. Und so führe kein Weg an einem nachhaltigeren Bestand vorbei, doch dafür schaffe die Taxonomie zu wenig Anreize. „Im Hinblick auf die Taxonomie ist es für Investoren oft attraktiver, auf im Betrieb sehr nachhaltige Neubauten zu setzen. Dieser Widerspruch muss aufgelöst werden, wenn der Immobilienmarkt die politischen Klimaziele erreichen soll“, fordert Koch.

## Warum man sich von der derzeitigen Volatilität der Immobilienaktien nicht beirren lassen sollte

Immobilienaktien beziehungsweise Real Estate Investment Trusts (REITs) haben infolge Klimawandels, Corona-Pandemie, Lieferengpässe sowie des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine vielfach überdurchschnittliche Kursverluste zu verzeichnen, schreibt Dr. Karim Rochdi von Aventos Capital Markets auf [ASS COMPACT](#) am 31.8. Dennoch gebe es gute Gründe, gerade in unsicheren Zeiten in Immobilien zu investieren, denn als Sachwerte behielten sie auch bei starken Marktverwerfungen ihren Nutzwert und könnten relativ stabile Erträge aus Vermietung oder Verpachtung generieren. Extreme Wertkorrekturen seien darum bei Immobilien grundsätzlich seltener als bei den meisten anderen Vermögenswerten. In der aktuellen Marktphase bestehe das Unterangebot an Wohnraum fort und stütze so die Bewertungen von Wohnimmobilien, und auch andere Immobilienmarktsegmente profitierten von langfristigen Trends. So treibe die demografische Entwicklung in den westlichen Ländern mit zunehmendem Durchschnittsalter der Bevölkerungen die Nachfrage nach Healthcare-Immobilien wie

Kliniken und Pflegeheimen, die Corona-Pandemie habe für eine verstärkte Nachfrage nach Life-Science-Immobilien gesorgt und Logistikimmobilien profitierten vom fortschreitenden Digitalisierungstrend.

**BLOG**

---

## **Frankfurt am Main – wo die Banken an den Wolken kratzen**

Frankfurt am Main – eine Stadt im Herzen Europas, unbestrittenes Finanzzentrum von dessen größter Volkswirtschaft, mit internationalem Großflughafen und Weltstadtfair und mehr Grün, als Auswärtige gemeinhin denken. Das Ballungsgebiet Rhein-Main ist die wirtschaftliche Herzkammer der Republik und besticht gleichzeitig durch hohe Lebensqualität. Entsprechend groß ist die Nachfrage am Wohnungsmarkt. Stadt und Region sind aber auch sehr vielfältig. Deshalb kommt es auch auf den jeweiligen Stadtteil an. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite von [ACHTSTEIN INVEST](#).

**LINKEDIN**

---

## **The secret is out: Even institutional investors develop projects**



**Leo von Berger**

Empira

The secret has long been out that even institutional investors are familiar with and value the advantages of project developments. The long boom cycles and related yield compression in metropolitan areas motivated them to enter the value creation chain at an earlier point in

time. This explains why institutional investors are utilizing this strategy and why, in all likelihood, they will continue to do so for the long term. Read more on [LinkedIn](#).

## Micro-Living trotz Negativtrend



**Andreas Polter MRICS**

TheBase

Mikroapartments trotzen dem insgesamt schwächelnden Investmentmarkt in Deutschland — CBRE zufolge kamen Mikroapartments im Q2 2022 auf das höchste Volumen seit fünf Jahren. Drei Gründe, warum der Markt für Micro-Living derart unbeeindruckt von der ansonsten vorherrschenden Verunsicherung ist. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Die Immobilieninvestoren sind zurück aus dem Sommerurlaub



**Claus P. Thomas**

BNP Paribas REIM

„Wir gehen erstmal in den Urlaub“ – zur Jahresmitte war das der vorherrschende Tenor der Investoren auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt. Vor allem im Q2 2022 fiel die Dynamik am Markt eher verhalten aus, doch jetzt kommt wieder mehr Bewegung ins Spiel, sagt Claus P. Thomas von BNP Paribas REIM. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

## Solide Strategien und Kapitalstärke geben Banken die nötige Sicherheit



**Simon Laube**

Mähren AG

Finanzierungen sind restriktiver, aber sie sind verfügbar – doch wer einen Kredit will, braucht das Vertrauen der Banken, sagt Simon Laube von der Mähren AG. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

## Stetig steigende Preise für Kleinstwohnungen wären gesellschaftlich mehr als bedenklich



**Jürgen Kelber**

Dr. Lübke & Kelber

Es ist vollkommen in Ordnung, mit kleineren Wohnungen eine positive Rendite erwirtschaften zu wollen. – Doch sollte sich jeder Eigentümer einer (klassischen) Kleinstwohnung seiner besonderen sozialen Verantwortung bewusst sein, sagt Jürgen Kelber von Dr. Lübke & Kelber. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

# Die Mitarbeiterfluktuation sagt nichts über ein Unternehmen als Arbeitgeber aus



**Jasmin Rausch**

OFB Projektentwicklung

Jedes Unternehmen – ob groß oder klein, ob modern oder konservativ – ist momentan von Mitarbeiterfluktuation betroffen, nicht nur in der Immobilienbranche kommt es aktuell zu größeren Wanderungsbewegungen von Mitarbeitern: Wir können Fluktuation aktuell also nicht verhindern, können sie aber gestalten, sagt Jasmin Rausch von OFB Projektentwicklung. 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.