

38-23

## **PB3C News (38. KW)**

XVIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 18.09.2023

**KOMMENTAR**

---

### **Anlagechancen im europäischen Immobiliensektor**



**Tomasz Dukala**

EPH European Property Holding

Anhaltend hohe Inflationsraten, steigende Zinsen sowie geopolitische und konjunkturelle Unsicherheiten: Die Immobilienbranche sieht sich gleich mit diversen Herausforderungen konfrontiert. Das lange Zeit stabile Markt- und Finanzierungsumfeld hat sich innerhalb der vergangenen 18 bis 24 Monate massiv verändert und stellt die Marktteilnehmer vor eine neue Normalität. Doch selbst im aktuellen Marktumfeld bieten die europäischen Immobilienmärkte interessante Investitionschancen.

Die Immobilienbranche wird auch im weiteren Jahresverlauf 2023 vor einigen Hürden stehen. Die Preisfindungsphase am Immobilienmarkt ist noch nicht abgeschlossen und die Transaktionsaktivitäten sind noch immer stark rückläufig. Die Verunsicherung der Marktteilnehmer und Zurückhaltung vieler Investoren und Finanzierer halten an. Nicht zuletzt, weil die Europäische Zentralbank den Leitzins seit Sommer 2022 neun Mal in Folge auf aktuell 4,25 Prozent angehoben hat, um der hohen Inflation entgegenzuwirken. Sobald sich die Zinsen jedoch wieder stabilisieren und damit eine gewisse Planungssicherheit für Entwickler und Investoren einhergeht, dürfte auch die Marktdynamik zurückkehren. Das könnte in den nächsten zwölf bis 18 Monaten der Fall sein, wenn auch die Konjunktur

wieder anzieht. Bis dahin abzuwarten, ist jedoch nicht ratsam. Gerade für langfristig orientierte Investoren mit Fokus auf nachhaltig werthaltige Portfolios bieten sich auch in der aktuellen Marktphase interessante Möglichkeiten.

Die hohe Nachfrage auf den Immobilienmärkten hat in den vergangenen Jahren zu massiven Preissteigerungen geführt, sodass einige Objekte überteuert verkauft wurden. Dieser Effekt bereinigt sich derzeit und Preiskorrekturen setzen sich fort. In Deutschland zum Beispiel sanken die Immobilienpreise nach Angaben des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (VDP) im zweiten Quartal 2023 über alle Kategorien hinweg um 6,4 Prozent im Jahresvergleich und um 1,1 Prozent zum Vorquartal. Dabei verzeichneten Gewerbeimmobilien Preisrückgänge sogar von 10,3 beziehungsweise 2,0 Prozent im Jahres- und im Quartalsvergleich. Das bedeutet wiederum, dass sich für Investoren mit ausreichender Liquidität in dieser Marktphase attraktive Chancen ergeben können. Denn die Einstiegspreise sind derzeit so niedrig wie seit Jahren nicht mehr. Und sobald sich der Markt wieder etwas normalisiert, wird auch die Marktdynamik wieder zunehmen und die Preise könnten langfristig wieder leicht steigen. Um echte Chancen mit langfristigem Potenzial zu erkennen und zu nutzen, bedarf es jedoch Expertise und einer sorgfältigen Marktselektion.

### **Investitionschancen im Büro- und Hotelmarkt**

Immobilieninvestments können aktuell sinnvoll sein, wenn sie den Marktbedarf treffen und sich auf Assetklassen mit stabiler Nutzernachfrage konzentrieren. Das gilt insbesondere für hochwertige Büroflächen in zentralen Lagen europäischer Metropolen. Untermauert wird das durch die Entwicklung der Spitzenmieten. Diese sind laut BNP Paribas Real Estate seit Sommer 2022 in allen wichtigen deutschen Top-Büromärkten gestiegen. Auch seit Anfang 2023 weisen die meisten Märkte im Spitzensegment stabile Mieten auf, München, Köln und Essen im zweiten Quartal 2023 sogar einen weiteren Anstieg. Aber auch Wien ist laut CBRE ein Beispiel für steigende Spitzenbüromieten im zweiten Quartal 2023.

Weitere Mietpreissteigerungen seien den Experten zufolge zu erwarten aufgrund der Nachfrage nach modernen und auch ESG-konformen Flächen. Was die Situation noch verschärft: Das Angebot an Neubauf Flächen verknappt sich aufgrund steigender Bau- und Finanzierungskosten sowie Projektausfällen. Die hohe Nachfrage trifft somit auf ein begrenztes Angebot. Potenzial für Mietwachstum bieten aber auch die im Gewerbeimmobilienbereich üblichen Indexmietverträge.

Neben den Büroimmobilienmärkten bietet der Hotelsektor interessante Anlagemöglichkeiten für Investoren. Nach den massiven Einbrüchen im Zuge der Corona-Pandemie hat sich der Tourismus wieder deutlich erholt und die Übernachtungszahlen steigen kontinuierlich. Die Beherbergungsbetriebe in Deutschland zählten dem Statistischen Bundesamt zufolge im Juni 2023 insgesamt 49,5 Millionen Übernachtungen,

nach 48,9 Millionen ein Jahr zuvor und 30,5 Millionen im Juni 2021. Dennoch machen der Branche weiterhin die hohen Energie- und Lebensmittelpreise sowie der Fachkräftemangel zu schaffen. Bei einer Investition im Hotelsegment muss daher auf Details geachtet werden: Die Qualität der Immobilie, des Betreibers und des Konzepts sowie eine geringe Abhängigkeit von einer Zielgruppe sind wichtige Erfolgsfaktoren. Im Hinblick auf die Flächenauslastung und langfristige Wertentwicklung des Portfolios bieten qualitativ hochwertige Objekte an attraktiven Standorten in Ballungsräumen grundsätzlich Vorteile. Die Vermietung an bonitätsstarke und erfahrene Betreiber kann zudem das Risiko deutlich minimieren.

### **Aktives Asset-Management und ESG-Kriterien im Fokus**

In der aktuellen Situation wird auch ein aktives Asset-Management immer wichtiger. Konnte man sich noch vor wenigen Jahren auf stetig steigende Immobilienwerte verlassen und ein Investment quasi passiv verwalten, sind Immobilien kein Renditegarant mehr. Der Erfolg eines Investments bemisst sich wieder zunehmend mehr an Standortkriterien, Mikro-Marktfaktoren, der Qualität des einzelnen Objekts sowie der Bonität der Mieter. Auch der enge Kontakt zu den Mietern ist wichtig, um Marktveränderungen zu erkennen und schnell reagieren zu können – um Mieter zu halten und neue Flächen zu vermieten. Auch bei der Umsetzung von ESG-Anforderungen spielt das Asset-Management eine wichtige Rolle, nicht nur um Mietern mehr Komfort zu bieten, sondern auch um Betriebskosten zu senken und Reportingprozesse zu optimieren.

Denn ESG-Faktoren gewinnen nicht nur durch strengere gesetzliche Auflagen immer mehr an Bedeutung. Nachhaltige Gebäude nehmen auch bei Anlegern und Mietern einen immer größeren Stellenwert ein. Es ist zu erwarten, dass Immobilien, die ESG-Kriterien nicht erfüllen, zu sogenannten Stranded Assets werden, die nicht mehr veräußerbar oder vermietbar sind und stark an Wert verlieren. Es gilt daher, das Immobilienportfolio rechtzeitig zukunftsfähig zu gestalten.

Fazit: In der aktuellen Marktphase mit sinkenden Preisen bieten sich für Investoren mit solider Liquidität und langfristiger Orientierung attraktive Anlagechancen im europäischen Immobiliensektor. Voraussetzung ist eine realistische Einschätzung der Objekt- und Standortqualität sowie der Zukunftsfähigkeit der jeweiligen Assetklasse. Um Potenziale ausschöpfen zu können, ist allerdings eine deutlich sorgfältigere Objektauswahl erforderlich als noch vor einigen Jahren. Vor allem Immobilien in zentraler Lage, die wichtige ESG-Kriterien erfüllen, sollten weiterhin auf eine ausreichende Nachfrage treffen – insbesondere im europäischen Top-Bürosegment. Zur Werterhaltung und -steigerung von Immobilien gewinnt zudem ein professionelles Asset-Management an Bedeutung.

Dieser Artikel erschien online am 12.09..2023 online auf [immobilienmanager.de](https://www.immobilienmanager.de)

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

PODCAST

---

## **PB3C Talk #80: Distressed Loans und Restrukturierungen am Immobilienmarkt – Jasper Radü im Gespräch mit Antje Mertig und Moritz Kraneis**



**Antje Mertig, Steinberg Real Estate  
Moritz Kraneis, Deutsche Zinshaus  
Jasper Radü, PB3C**

Die Zinswende hat den Immobilienmarkt hart getroffen. Kaum eine Woche vergeht noch ohne eine Insolvenzmeldungen. Auch Mezzanineinvestoren und -Fonds geraten in Schieflage und auch die Kreditportfolios der Banken werden durch die Krise am Immobilienmarkt und speziell unter den Projektentwicklern einem Stresstest ausgesetzt. Mit Antje Mertig, Geschäftsführerin bei dem Beratungshaus Steinberg Real Estate & Finance sowie Moritz Kraneis, Geschäftsführer bei der Deutschen Zinshaus diskutiert Moderator Jasper Radü die aktuelle Finanzierungssituation am Immobilienmarkt und beleuchten: Welche Chancen die aktuelle Marktlage bietet. Welchem Risiko Direct-Lender ausgesetzt sind. Ob Banken dem wachsenden Restrukturierungsbedarf gewachsen sind. Mit welchen Mitteln sich Gesellschaften und Projekte wieder auf den richtigen Kurs bringen lassen. Ob Versorgungswerke sich mit ihrem Mezzanineengagement ein Systemrisiko aufgebürdet haben. [Hören Sie rein.](#)

## Asset Management wie ein Schweizer Taschenmesser – Die Anforderungen an das Asset Management haben sich massiv verändert



**Wealthcap**

Nachhaltigkeit, Homeoffice, veränderte Arbeitswelten und vielfältige Services für die Nutzer – die Herausforderungen für zukunftsfähige Büroimmobilien sind größer denn je. Darin liegen aber auch große Chancen. Doch wie muss ein zeitgemäßes Asset Management vor diesem Hintergrund agieren? Lesen Sie weiter auf der Webseite von **Wealthcap**.

## Das Heizungsgesetz wird teuer, und zwar für uns alle



Dennis Rekittke,  
**Mähren AG**

Ursprünglich sollte das längst passiert sein, doch dann wurde es blockiert, zurückgezogen, überarbeitet, kritisiert, neu verhandelt, umgeschrieben – und dann doch in einer Form vorgelegt, die Habecks ursprünglichem Entwurf verdächtig ähnlich sieht. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

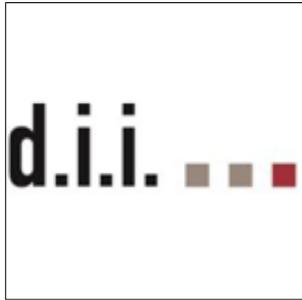
## Wie die Flächen- und ESG-Transformation bei Büroimmobilien gelingen kann



**Real I.S. AG**

Das diesjährige Immobilienforum des Verbands der Pfandbriefbanken (VDP) am 11. September stand ganz im Zeichen der Büroimmobilie. Unser Vorstandsvorsitzender Jochen Schenk diskutierte gemeinsam mit Sven Carstensen, Mitglied des Vorstands von bulwiengesa, Maria-Teresa Dreo-Tempsch, Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp, und Frank Müller-Rosentritt, Mitglied des Bundestags, FDP, wie die Flächen- und ESG-Transformation bei Büroimmobilien gelingen kann. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Wir bei d.i.i. setzen ein starkes Zeichen für den Umweltschutz!



d.i.i.

Am vergangenen Samstag fand unser erstes d.i.i. Rhine CleanUp Event statt und wir sind überwältigt von dem Einsatz unserer Mitarbeitenden. Viele engagierte Kolleginnen und Kollegen sowie einige Familienangehörige trafen sich am Rheinufer der Maarau in Mainz-Kastel, um gemeinsam gegen die Vermüllung unserer Umwelt anzukämpfen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Die Zeit ist reif für Infrastrukturinvestments in Privatanleger-Portfolios



KGAL

Bisher war es hauptsächlich institutionellen Anlegern wie etwa Pensionskassen, Investmentbanken oder großen Hedgefonds möglich, in den Wachstumsmarkt Infrastruktur zu investieren. Lesen Sie weiter 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, Kapitalmarktcommunication 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.