

Sonderausgabe

PB3C News – Sonderausgabe

XVIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 14.12.2023

KOMMENTAR

Schlechte Stimmung bietet oftmals gute Chancen



Dr. Pamela Hoerr

pbb Deutsche Pfandbriefbank

An der Börse sind die Erwartungen für die nächsten Monate in der Regel in den Kursen eingepreist und Marktentwicklungen spiegeln sich sehr zeitnah in den Kursen wider. Die Immobilienmärkte ticken anders. Hier schlagen sich Marktentwicklungen immer mit einem gewissen zeitlichen Verzug nieder.

Ein eindrückliches Beispiel ist die jüngste Marktentwicklung: Der von abrupten und externen Schocks ausgelöste Anstieg der langfristigen Zinsen seit Ende 2021 bei Staatsanleihen bester Bonität hat zu einem Renditeanstieg geführt, wie wir ihn seit mehr als 30 Jahren nicht mehr beobachtet haben. So ist etwa die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihen in den vergangenen 24 Monaten bis zum Ende des dritten Quartals 2023 auf zeitweise über 3 % geklettert – was einem Anstieg der Bundrenditen von mehr als 330 Basispunkten seit dem vierten Quartal 2020 entspricht. Die Asset-Klasse Immobilien hingegen erreichte in den ersten beiden Quartalen des Jahres 2022 ein zyklisches Hoch bei den Transaktionen: zu einem Zeitpunkt also, an dem die Renditen von Staatsanleihen ihren Anstieg bereits eingeleitet hatten – ein Beleg für die trägere Reaktion an den Immobilienmärkten.

Mittlerweile hat auch der Immobilienmarkt die Zinswende eingepreist. Die Flächennachfrage und die Transaktionen am Investmentmarkt schrumpfen seit mehreren Quartalen. Der von der pbb veröffentlichte Büroimmobilienindex, der die konjunkturelle Entwicklung auf den wichtigsten deutschen Büromärkten seit 1995 misst, fiel im zweiten Quartal 2023 auf -1,25 Zähler, den niedrigsten Stand seit dem Jahresanfang 2021. Zum Vergleich: Die Tiefststände in Deutschland wurden Ende 2008 bzw. Anfang 2009 erreicht (4Q08: -2,31; 1Q09: -2,21), der Höchststand lag im dritten Quartal 2016 bei 1,30 Punkten.

Bis sich der Immobilienmarkt neu sortiert, erwarten wir in den nächsten Monaten weiterhin weniger Transaktionen. Angesichts der eingetrübten Stimmung kann nicht von einer sehr kurzfristigen Trendwende ausgegangen werden, weder in Bezug auf die Flächennachfrage noch am Investmentmarkt.

Als großer Immobilienfinanzierer bleibt die pbb daher im aktuellen Marktumfeld konservativ und zurückhaltend. Insbesondere die Zukunftsfähigkeit des Nutzungskonzepts wird strikt geprüft. Neben Lage und der Erfüllung von ESG-Kriterien steht der zuverlässige Cashflow im Vordergrund, längerfristig indexierte Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern zahlen darauf ein. Die Schwierigkeiten bei Projektentwicklern mit aufgezehrtem Eigenkapital und ihre Suche nach Investoren werden die Öffentlichkeit noch eine Weile beschäftigen und die Stimmung unter Marktteilnehmern weiter drücken. Zugleich kommen zunehmend Objekte institutioneller Investment-Manager auf den Markt, sowohl als Ergebnis aufgestauter Transaktionen aus den vergangenen zwei Jahren als auch zur Liquiditätsschaffung.

In dieser Situation kann die Asset-Klasse Immobilien ihre Vorzüge ausspielen, deretwegen institutionelle Investoren sie seit jeher schätzen: nämlich Cashflow generieren, in Verbindung mit der Aussicht auf steigende Mieten – angesichts der durchaus vorhandenen Nachfrage nach hochwertigen Objekten auf Mieterseite. Erfahrene Investment-Manager positionieren sich rechtzeitig – im Wissen darum, dass der ideale Einstiegszeitpunkt bei Immobilien einer anderen Logik folgt als die Kursbewegungen an Aktien- und Anleihenmärkten.

Aus langfristiger Perspektive ergeben sich vergleichbare Gelegenheiten selten: Zuletzt war das in den Jahren 2008/2009 im Nachgang der globalen Finanzkrise der Fall. Ähnlich wie heute war damals die Stimmung keineswegs euphorisch, die Lage im Nachgang aber doch besser als befürchtet.

Dieser Artikel erschien am 07.12.2023 in Absolut private.

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

Volume 19: „Highheels und Hochhäuser“ – der Podcast mit Larissa Lapschies und Sonja Rösch



Kristina Gukelberger, Swiss Life Asset Managers Deutschland
Christina Schädler, BEOS
Sonja Rösch, PB3C

Die neueste Folge der „Highheels“: noch immer ohne Larissa, aber dafür mit Christina, Kristina und natürlich Sonja, die übrigens mit drittem Vornamen auch Christina heißt. Die beiden Gäste teilen sich aber nicht nur den Vornamen mit unserer Moderatorin, sondern auch die intensive Beschäftigung mit dem Thema Purpose und der Sinnfrage, warum man eigentlich zur Arbeit ins Büro kommen sollte.

Als Head of Human Resources bei Swiss Life Asset Managers Deutschland hat Kristina Gukelberger die Aufgabe, das abstrakte Wort „Purpose“ gegenüber Mitarbeitenden aus der gesamten Unternehmensfamilie über verschiedene Gesellschaften und Länder hinweg greifbar zu machen. Und wie lässt sich der Swiss-Life-Purpose „selbstbestimmtes Leben“ auf die Arbeit als Asset-Manager übertragen? Das verrät Christina Schädler, Vorstandsmitglied der BEOS AG, die Teil von Swiss Life Asset Managers ist. [Hören Sie rein!](#)

Die neuen Gesichter des Immobilienmarkts: Wer jetzt kauft – und warum



Jörg Neuß
ACCENTRO

Kürzlich habe ich in einem Kommentar die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und die gestiegene Nachfrage nach Immobilien angesprochen. Doch wer sind eigentlich diese neuen Nachfrager? Auch hier lohnt ein genauerer Blick in die Vertriebsmeetings. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Bei vielen Projektentwicklungen ist der Wert des Eigenkapitals fragwürdig



Arcida Advisors

Der ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) belegt in seiner Herbstumfrage die schwierige Gesamtlage für die Immobilienwirtschaft. Während sich zuvor die einzelnen Segmente Büro, Handel, Wohnen und Projektentwickler noch relativ parallel entwickelt haben, entkoppelt sich mit diesem Quartal die Lage der Projektentwickler deutlich. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Wohnungsbau in Deutschland sehr teuer



CBRE

Eine neue Studie von CBRE liefert interessante Einblicke in die Baukosten von Wohnungen in Europa: Mit durchschnittlich 5.150 Euro pro Quadratmeter für Neubauwohnungen übersteigen die Gesamtkosten in deutschen Metropolen die vieler europäischer Länder. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Neuausrichtung der Hamburger Quartiersentwicklungen



FOX Real Estate

In diesem Jahr erlebt der Hamburger Immobilienmarkt eine signifikante Wende: Die Preise für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser sind um 10 % bzw. 15 % gesunken, wie der Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zeigt. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Neue EU-Gebäuderichtlinie – ein großer Schritt in Richtung Nachhaltigkeit



Westbridge Advisory

Nach einer zweijährigen Diskussion hat die EU einen entscheidenden Durchbruch in der Gebäuderichtlinie erzielt. Die neuen Beschlüsse sind eine bedeutende Herausforderung, aber auch eine Chance für Innovation und Fortschritt im Bausektor. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Die Schlüssel für mehr Tempo bei der digitalen Transformation der Finanzbranche



KGAL

Darüber sprach Dr. Anke Sax, unsere COO/CTO, auf der Handelsblatt-Tagung „BankenTech 2023“ mit Jürgen-Hendrik Kuhn, CIO von HSBC Germany, und Prof. Dr. Jürgen Bott, Hochschule Kaiserlautern. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Warum Unternehmen gerade JETZT ein Büro mieten sollten



ROSA-ALSCHER Group

Die Zeiten für Unternehmen sind herausfordernd, genau wie die Immobilienbranche sind auch sie von steigenden Zinsen betroffen. Was motiviert Unternehmen also, gerade jetzt eine neue Bürofläche langfristig anzumieten – und nicht lieber noch ein wenig abzuwarten? 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, 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.