

Transparenzniveau macht weltweit Fortschritte

Deutschland auf Platz 8 – 75 Prozent aller globalen Immobilien-Investments werden in elf sehr transparenten Ländern getätigt

Börsen-Zeitung, 6.10.2018
Die deutschen Immobilienmärkte entwickeln sich auch in puncto Transparenz erfreulich im internationalen Vergleich. Immerhin auf Platz 8 – in der Kategorie „sehr transparent“ – findet sich Deutschland im aktuellen Global Real Estate Transparency Index von JLL wieder, der seit 1998 alle zwei Jahre erhoben

Immobilienunternehmen. Vor allem im Wohnungssegment haben in diesem Zusammenhang Konsolidierungen, aber auch Transaktionsaktivitäten ihren Beitrag zu dieser Verbesserung geleistet. Mit dem Aufrücken der Vonovia in den Dax 30 konnte die Immobilienwirtschaft ihre Wahrnehmung in der Öffentlichkeit deutlich erhöhen.

knapp 3,4 Bill. Dollar). Ihre Transparenz wurde von einer Kombination aus PropTech, Open-Data-Initiativen, dem Wachstum alternativer Sektoren und der starken Investorennachfrage gesteigert.

Transparenz zahlt sich aus

Ohne transparente Strukturen und Prozesse können die Immobilienmärkte nicht effizient arbeiten. Transparenz ist notwendig, damit Regierungen und öffentliche Einrichtungen wirksam funktionieren können, und sie bietet langfristige Vorteile für Kommunen und Umwelt. Weltweit werden zwar weiterhin Fortschritte gemacht. Sie entwickeln sich aber immer noch zu langsam in einem Umfeld, in dem Investoren und Unternehmen sowie die Gesellschaft in ihrer Gesamtheit höhere Standards verlangen. Die angelsächsischen Märkte dominieren das Transparenz-Ranking auch auf Städteebene. London steht an der Spitze des Rankings mit dem transparentesten Immobilienmarkt der Welt. Die britische Hauptstadt ist bevorzugtes Ziel globalen Kapitals. Los Angeles, Sydney, San Francisco und New York runden die Top 5 ab.

Das Transaktionsvolumen in den deutschen Big 7 liegt zwar deutlich hinter dem der globalen Top 5 zurück, doch immerhin haben es München und Frankfurt zum Jahresbeginn 2018 unter die Top 20 geschafft. Und wenn es um internationales Kapital geht, liegt München sogar auf Platz 6 und Frankfurt auf Platz 9. Die Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes für international agierende Investoren ist demzufolge unstrittig.

Technologiesprung

Der Immobiliensektor erlebt zurzeit einen Technologiesprung. Seit der letzten Erhebung wurden mehr als 6 Mrd. Dollar an Finanzierungen von PropTech-Start-ups ermöglicht.

Indem diese Unternehmen reifen, sich zunehmend etablieren und neue Plattformen entstehen, die eine für den Erwerb und die Verwendung von echten „Big Data“ nötige

und Nichtregierungsorganisationen eine wichtige Rolle auf der Überholspur zur Transparenz spielen. PropTech ist eine nicht mehr wegzudenkende Größe in der Immobilienbranche.

Bei der erstmals in den Gesamtindex einbezogenen Transparenz von Nachhaltigkeitsinstrumenten bei Gebäuden wird zwar deutlich, dass der Einsatz etwa zur Messung von Umweltfaktoren im Vergleich zu anderen Branchen durchaus fortgeschritten, das Tempo aber langsam



Von **Timo Tschammler**

CEO von JLL Deutschland

wird. In seiner zehnten Ausgabe erfasste er weltweit 158 Städte in 100 Ländern.

Weltweit haben die Immobilienmärkte in den vergangenen zwei Jahren Fortschritte in Bezug auf ihr Transparenzniveau gemacht. Die Top 3 im Ranking bleiben Großbritannien, Australien und die USA. Einige der technologieversiertesten kontinentaleuropäischen Märkte festigen ihre Position in der obersten Transparenzkategorie. So notieren etwa die Niederlande mit den meisten Verbesserungen auf Rang 6, Schweden wird erstmals auf der Stufe „sehr transparent“ gelistet.

Marginale Unterschiede

Die Unterschiede zwischen den Ländern innerhalb der Gruppe „sehr transparent“ sind marginal. Deutschland auf Platz 8 wartet mit einem im Vergleich zu 2016 stabilen Scoringwert auf. Hervorzuheben ist nicht zuletzt eine verbesserte Beurteilung des Marktes für börsennotierte

den Daten insbesondere beim gewerblichen Immobilienmarkt. Allerdings war der Druck, regulierend einzugreifen, bei den Ländern ungleich höher, die im Zuge der Finanzkrise in wirtschaftliche Turbulenzen geraten waren.

„Transparenz ist notwendig, damit Regierungen und öffentliche Einrichtungen wirksam funktionieren können, und sie bietet langfristige Vorteile für Kommunen und Umwelt.“

Auf elf als „sehr transparent“ eingestufte Länder entfielen in den vergangenen fünf Jahren 75% des globalen Gewerbeimmobilien-Investitionsvolumens (2013 bis 2017:

„Die Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes für international agierende Investoren ist unstrittig.“

Größe erreicht haben, hat der PropTech-Sektor das Potenzial, stärkster Motor der Immobilientransparenz in der Zukunft zu werden. Darüber hinaus werden Open Data und Technologieinitiativen von Regierungen

Transparenz ist notwendig und Deutschlands Attraktivität unstrittig

Die global Besten mit Transparenzstufe sehr transparent

Land	Transparenzstufe
Großbritannien	1,24
Australien	1,32
USA	1,37
Frankreich	1,44
Kanada	1,45
Niederlande	1,51
Neuseeland	1,59
Deutschland	1,88
Irland	1,93
Schweden	1,93
Finnland	1,95

© Börsen-Zeitung Quelle: JLL, LaSalle Inv. Management

Anti-Geldwäsche im Blick

„Paradise Papers“ (2017) und die „Panama Papers“ (2016) sowie verschiedene Gesetzesinitiativen lassen die Themen Korruption, Steuerhinterziehung und Transparenz von Immobilieneigentum weiter im Fokus stehen. Die Bemühungen zur Bekämpfung von Geldwäsche und Korruption bei Immobiliengeschäften machen Fortschritte, Gesetzesentwürfe wie das Register für wirtschaftliches Eigentum in den USA und die fünfte EU-Geldwäscherichtlinie sind richtungsweisend.

Der Bedarf an Investorenseite an größerer Transparenz umfasst mittlerweile mehr geografische Regionen, sowohl auf Teilmarkt- als auch auf Städteebene. Zunehmend sehen auch Stadtverwaltungen in der Transparenz einen wichtigen Baustein für die Wettbewerbsfähigkeit und einen effizienten und flexiblen Umgang mit dem Flächenangebot an potenzielle Investoren. Es zeigt sich, dass in der Kategorie „sehr transparent“ einerseits Länder sind, die auch außerhalb der Primärstädte ein gleichbleibend hohes Transparenzniveau aufweisen. Zumindest hinsichtlich der relevanten Immobilienhochburgen (Big 7) trifft das auch auf Deutschland zu. Andererseits werden aber auch Märkte wie etwa Frankreich, Japan und die USA entsprechend kategorisiert, die aufgrund unterschiedlicher Datenverfügbarkeit oder unterschiedlicher föderaler Regierungsstrukturen größere Abweichungen zwischen Metropolregionen und Sekundärstädten zeigen.

Immobilien sind im Hinblick auf die Messung von ökologischer Transparenz relativ weit fortgeschritten.

„Die angelsächsischen Märkte dominieren das Transparenz-Ranking auch auf Städteebene. London steht an der Spitze des Rankings mit dem transparentesten Immobilienmarkt der Welt. Die britische Hauptstadt ist bevorzugtes Ziel globalen Kapitals. Los Angeles, Sydney, San Francisco und New York runden die Top 5 ab.“

und uneinheitlich ist. Erfreulicherweise sorgen freiwillige Maßnahmen auf nationaler Ebene für kontinuierliche Verbesserungen, gleichzeitig schreiten überstaatliche Initiativen, wie die auf Investoren und Fonds konzentrierte Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), sehr viel schneller voran. Die „Governance“- und „Social“-Transparenz-Kriterien sind bei Immobilien viel weniger klar definiert; in verschiedenen Ländern werden unterschiedliche Metriken für die Ziele der Branchenakteure im „G“- und „S“-Bereich angewendet. Hier gibt es Optimierungsbedarf. Auch in Deutschland.

Neue Wohnform entsteht und eignet sich als Investment

Konzept der Mikroapartments gewinnt an Gewicht – Entscheidend sind Standort und Mieterauswahl – Flächeneffizienz entlastet Wohnungsmarkt

Börsen-Zeitung, 6.10.2018
Je länger die Niedrigzinsphase andauert, desto größer wird der Anlagedruck für institutionelle Investoren. Auch bei Wohnimmobilien sind die Renditen deutlich gesunken. Studenten- und Mikroapartments stellen nunmehr als eigene Nutzungsart eine Alternative dar. Lange Zeit waren klassische Wohnimmobilien in begehrten deutschen Großstädten ein Garant für

segmente, die schon heute höhere Renditen versprechen und perspektivisch ein starkes Wachstumspotenzial aufweisen.

Das gilt vor allem für das „temporäre Wohnen“. Das Konzept der Mikroapartments gewinnt in unseren Metropolen und in ausgewiesenen Uni-Städten an Gewicht und etabliert sich als eigene Nutzungsart. Die Apartments eignen sich für eine kurz- und mittelfristige Anmietung – und damit für alle Nutzer, die für einen gewissen Zeitraum in einer Großstadt schnell und bequem unterkommen wollen. In der Regel sind das vor allem junge Menschen, die noch an einer Hochschule sind oder ihr Studium bereits abgeschlossen haben. Die Nachfrage nach dieser Wohnform ist insgesamt hoch, zumal laut einer CBRE-Studie die Zahl der Single-Haushalte deutschlandweit zunimmt. Doch auch europaweit entstehen ebenfalls gute Einstiegsmöglichkeiten, denn die Nachfrage nach dem Wohnen auf Zeit steigt in fast allen wirtschaftlich wachsenden Ländern.

Einer aktuellen JLL-Studie zufolge steigen im Mikrowohnsegment Angebot und Nachfrage deutlich. Insofern sehen die Autoren ein dort-

Beim Wohnen auf Zeit dominiert die Form der Ein-Zimmer-Apartments in einer Größe zwischen 15 und 30 qm. Sie sind oftmals möbliert, haben eine Küchenecke mit Ceran- oder Induktionskochfeld, einen Kühlschrank und ein kleines Bade-

„Die Renditen liegen selbst an den klassischen Standorten bei durchschnittlich 4 bis 5% oder sogar noch darüber. Allerdings sind die Anforderungen bei Mikroapartments an das Assetmanagement wesentlich höher.“

zimmer. Die Immobilie sollte – ob als Neubau oder Umbau – auch über Gemeinschaftsräume, Abstellflächen und ein leistungsfähiges drahtloses Internet im ganzen Haus verfügen. Betreiber bieten individualisierte Apps zum persönlichen Austausch an. Auch lassen sich darüber Hausgemeinschaftsservices wie Carsharing-Angebote oder ein Wäschedienst steuern. Die Häuser nehmen die veränderten Bedürfnisse jüngerer Städter in Form der Sharing Economy mit auf.

Individuelle Nutzung

Die Bewohner nutzen das Angebot individuell – von mehreren Monaten bis zu zwei Jahren. Entsprechend dynamisch ist die Mieterfluktuation. Das muss institutionelle Investoren aber nicht verunsichern. Denn die Auslastung der Häuser liegt bei entsprechend gutem Management bei 90 bis 95%. Entscheidend ist, dass das Objekt zur Zielgruppe passt. Doch wie sieht diese genau aus?

Mikrowohnen wird verkürzt auch als „studentisches Wohnen“ bezeichnet. Das hat einen Grund. Im vergangenen Jahr waren an deutschen Universitäten fast drei Millionen Studie-

rende eingeschrieben – eine Million mehr als 2009. Gemeinsam mit internationalen Studenten suchen sie nach geeignetem Wohnraum.

Auch „Young Professionals“ sind ein wichtiger Bestandteil der Zielgruppe – Berufsanfänger und Trainees. Sie verfügen meist über ein ausreichendes Einkommen und sind räumlich flexibel. Dazu kommen Menschen, die sich für einen dauerhaften Wohnsitz im Umland der Großstadt entschieden haben und sich am langen Pendeln unter der Woche stören. Auch ihnen kommt ein städtisches Apartment sehr entgegen.

Die relevanten Nutzergruppen bilden die wachsende Zielgruppe für eine neue Assetklasse. Damit nimmt auch der Bedarf an Mikroapartments zu. Auch das Angebot ist in den ver-

gangenen Jahren in vielen Städten zwar gestiegen, hinkt der Nachfrage aber noch immer hinterher. Somit bilden Mikroapartments eine attraktive Investitionsoption.

Unter dem Druck anhaltend niedriger Zinsen sehen institutionelle Kapitalanleger wie Versicherungen, Pensionskassen oder Stiftungen Wohnimmobilien eigentlich als geeignete Investments mit regelmäßigem Cash-flow. Doch im Zuge der starken Preisanstiege sind die Nettoerrenditen gesunken. In begehrten Stadtteilen Münchens oder Frankfurts liegen die Anfangsrenditen für konventionelle Wohninvestments zum Teil nur noch um 3%.

Dagegen versprechen Spezialsegmente wie das temporäre Wohnen vergleichsweise attraktive Rendite-

Risiko-Profile. Die Renditen liegen selbst an den klassischen Standorten bei durchschnittlich 4 bis 5% oder sogar noch darüber. Allerdings sind

„Beim Wohnen auf Zeit dominiert die Form der Ein-Zimmer-Apartments in einer Größe zwischen 15 und 30 qm.“

die Anforderungen bei Mikroapartments an das Assetmanagement wesentlich höher als bei herkömmlichen Wohnimmobilien. Der Haupt-

Fortsetzung Seite B10



Von **Johannes Anschott**

Vorstandsmitglied der Commerz Real

Kapitalerhalt und auskömmliche Renditen. Nicht erst durch die schon seit längerer Zeit sehr niedrigen Zinsen gelten sie vielen institutionellen Investoren wie Versicherungen, Versorgungswerken oder Stiftungen als vergleichsweise sichere und stabile Cash-flows generierende Assetklasse. Doch gerade in den begehrten Metropolen sind die Kaufpreise den Mieten inzwischen davongeeilt.

Temporäres Wohnen

Die Ankaufrenditen liegen oftmals nur noch um die 3%. Viele Lebensversicherer müssen beispielsweise mit ihren Kapitalanlagen noch Garantiezinsen in dieser Höhe für Altverträge erwirtschaften. Da bieten konventionelle Wohninvestments oftmals keine auskömmliche Rendite mehr. Dennoch bleiben deutsche Wohnimmobilien grundsätzlich interessant für institutionelle Kapitalanleger. Ob es um den gesellschaftlichen Wandel, um Zuwanderung in die Städte oder eine starke gesamtwirtschaftliche Lage geht: In diesem Umfeld finden institutionelle Anleger Nischen und Teil-

„Das Konzept der Mikroapartments gewinnt in unseren Metropolen und in ausgewiesenen Uni-Städten an Gewicht und etabliert sich als eigene Nutzungsart.“

ges Engagement als „ein Muss“ für institutionelle Anleger. Eine genauere Analyse soll zeigen, welches Potenzial sich hinter dem Begriff Mikroapartment im Detail verbirgt.

BF direkt
Real Estate Finance

One Stop Structuring Advisory Intermediation

Die Spezialisten der BF.direkt entwickeln für jedes Immobilienprojekt die passende Finanzierungsstrategie. Sorgfältige Analyse. Innovative Finanzierungsbausteine. Fremd-, Eigenkapital oder Mezzanine.



BF.direkt AG · Berlin · Frankfurt · Stuttgart · T +49 (0) 711 / 22 55 44-100 · info@bf-direkt.de · www.bf-direkt.de