



Investor Espresso

Kurz. Stark. Auf den Punkt.

Zusammenfassung

Investor Espresso

13. Dezember 2023

Die Themen im Überblick

Zu diskutieren

Performance-Ziele meines Fonds werden nicht mehr erreicht: Wie finde ich faire Ansätze, um die Geschäftsbeziehung mit dem Manager zu „adjustieren“?

Die Inflation in der Eurozone flaut sukzessive ab, die Zinsen sind zuletzt deutlich gesunken: Sollte ich im nächsten Jahr einen Wiedereinstieg bei Logistikinvestments erwägen?

Deutsche vs. Luxemburger Mehranlegerfonds: Auf welche Unterschiede muss ich mich in der aktuellen Marktphase einstellen?

Diskutiert

Zertifizierungen, CRREM, GRESB & Co. – kann ich damit tatsächlich die ESG-Qualität meines Portfolios ermitteln und steuern?

Aktuelle Lage bei Projektentwicklern.

Mieterwechsel bei Büroimmobilien – Lohnt sich der Mietvertrag oder geht der Businessplan nicht mehr auf?

Die Time-Boxen (5 min)

Themenabstimmung (2 Stimmen pro Teilnehmer)

Zertifizierungen, CRREM, GRESB & Co. – kann ich damit tatsächlich die ESG-Qualität meines Portfolios ermitteln und steuern?

44%

Performance-Ziele meines Fonds werden nicht mehr erreicht: Wie finde ich faire Ansätze, um die Geschäftsbeziehung mit dem Manager zu „adjustieren“?

22%

Mieterwechsel bei Büroimmobilien – Lohnt sich der Mietvertrag oder geht der Businessplan nicht mehr auf?

22%

Die Inflation in der Eurozone flaut sukzessive ab, die Zinsen sind zuletzt deutlich gesunken: Sollte ich im nächsten Jahr einen Wiedereinstieg bei Logistikinvestments erwägen?

22%

Deutsche vs. Luxemburger Mehranlegerfonds: Auf welche Unterschiede muss ich mich in der aktuellen Marktphase einstellen?

22%

Aktuelle Lage bei Projektentwicklern.

33%

#1

Zertifizierungen, CRREM, GRESB & Co. – kann ich damit tatsächlich die ESG-Qualität meines Portfolios ermitteln und steuern?

Eingangsfrage:

Achten Sie bei Investitionen auf "Qualitätsnachweise", wie Zertifikate oder Ratings? **Zwei Votes.**

Diskussion (Stichpunkte):

- Insgesamt herrscht eine gewisse Unsicherheit, was den Einsatz und die Aussagekraft von Zertifikaten und CRREM-Berechnungen angeht.
- Es gibt kein einheitliches Vorgehen der Zertifizierer und Rating-Anbieter.
- Wichtige Aspekte, wie etwa woher der in den Objekten verbrauchte Strom kommt, werden noch nicht hinreichend abgebildet und oft vernachlässigt.
- Eine Vergleichbarkeit sei schwer herzustellen, da sich schon die Ziele (etwa bei CRREM mal 1,5° C, mal 2° C) unterscheiden.
- Die Wertigkeit von Zertifikaten ist auch abhängig von der jeweiligen Phase im Fonds- oder Asset-Zyklus. Bei Kauf oder Verkauf hat ein Zertifikat eine andere Wertigkeit als während der Haltephase.

Fortsetzung nächste Seite.

Themenabstimmung
(2 Stimmen pro Teilnehmer)

#1

Zertifizierungen, CRREM, GRESB & Co. – kann ich damit tatsächlich die ESG-Qualität meines Portfolios ermitteln und steuern?

Fortsetzung:

- Hinzu kommt, dass der CRREM-Pfad nur den Energieverbrauch bzw. die CO₂-Emission während des laufenden Betriebs abbildet, dabei jedoch die hohen Emissionen bei der Erstellung der Immobilien ("embedded carbon") vernachlässigt. Ältere Bestandsobjekte werden daher im Vergleich zu Neubauprojekten in den CRREM-Analysen systematisch benachteiligt.
- Andererseits ist die Interessenkongruenz von ökologischen und ökonomischen Aspekten wichtig. Und insoweit spielt der CO₂-Verbrauch im laufenden Betrieb stärker als bewertungsrelevantes KPI in die Bewertung rein als embedded carbon in der Gestehung.
- Das Thema Energieeffizienz dürfte im nächsten Jahrzehnt eine immer größere Rolle spielen, nicht zuletzt aufgrund der veränderten politischen Rahmenbedingungen. Daher sind die Energieverbrauchs- und CO₂-Emissionsdaten, welche die Voraussetzung für die CRREM-Analysen darstellen, sehr wertvoll.
- Wichtig sei, dass CO₂-Emissionen und Energie eingespart werden müssen, nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass ab 2027 auch Immobilien dem CO₂-Zertifikate-Handel unterliegen werden und Nichtwohngebäude laut Entscheidung der EU ab dem Jahre 2023 restriktiveren Anforderungen hinsichtlich der Energieeffizienz unterliegen werden. Durch den Zertifikate-Handel bekommt CO₂ ein „Preisticket“ und noch stärkere Auswirkungen auf Bewertungsverfahren sind zu erwarten.

Themenabstimmung

Weitere 5 Minuten für das Thema?

Ja!

43%

Nein, weiter mit dem Thema "Aktuelle Lage bei Projektentwicklern"

57%

#2

Aktuelle Lage bei Projektentwicklern.

- Ein betroffener Anleger führt in das Thema ein und bringt die Frage auf, ob die gegenwärtige Situation vieler Projektentwickler eine Ausstrahlungskraft auf die Bewertung von Objekten haben könnte.
- Befürchtet wird, dass sehr hoch bewertete Immobilien auf den Markt kommen und eventuell als Maßstab für andere Bewertungen herangezogen werden – insbesondere auch von kleineren Projekten.
- Welche Auswirkungen auf das Marktangebot im Bereich Neubau werden die verschiedenen Projektverzögerungen oder gar – absagen haben? Erfahrung: Bei Projektentwickler-Ausfall und Übernahme durch einen Dritten wird Baufertigstellung nicht günstiger.
- Es wird von größeren und kleineren Beben im Markt berichtet, dabei sind die Konstellationen und die entsprechende Betroffenheit der Anleger ganz unterschiedlich: Forward Funding zum Beispiel, wo der Baufortschritt bezahlt wird und die Unsicherheit besteht, dass der Entwickler ausfallen könnte. Eine Alternative könnte hier ein Forward-Commitment, also die Vereinbarung endfälliger Zahlungen sein.
- Solange die Zinsen hoch sind, werden die Projektentwickler Probleme haben, sich zu finanzieren. Fonds sind zurückhaltend, weil man schon einige Ausfälle gesehen hat. Das geht sicher in die Bewertung ein. Zur Einordnung der Bewertung sollte gefragt werden: Wer hat die Bewertung gemacht? War die unabhängig durch einen Gutachter oder war das eine Inhouse Bewertung?

Fortsetzung nächste Seite.

Die Time-Boxen (5 min)

Themenabstimmung

Weitere 5 Minuten für das Thema?

Ja!

90%

Nein, weiter mit dem Thema "Performance-Ziele meines Fonds werden nicht mehr erreicht: Wie finde ich faire Ansätze, um die Geschäftsbeziehung mit dem Manager zu „adjustieren“?"
0%

Nein, weiter mit dem Thema "Mieterwechsel bei Büroimmobilien – Lohnt sich der Mietvertrag oder geht der Businessplan nicht mehr auf?"

10%

#2

Aktuelle Lage bei Projektentwicklern.

- **Fortsetzung**
- Für künftige Mandate mit Entwicklern könnte es wieder relevanter werden, dass der Entwickler durch dritte Instanzen beobachtet und kontrolliert wird: bei der Baubeschreibung, Baubegleitung und Bauabnahme.
- Weitere Aspekte wurden genannt:
 1. Wenn längere Zeit keine oder nur wenig Neubauten auf den Markt kommen und gleichzeitig die Nachfrage nach Wohnraum hoch bleibt, haben die Mieten ein solides Steigungsniveau.
 2. Der Bestand wird auch älter und es wird nicht nur weniger entwickelt, sondern auch weniger saniert.
 3. Was tun, wenn Projektentwickler ausfallen oder auszufallen drohen? Hier muss man sehr nah am Manager dran sein. Was tut er jetzt? Gibt es Alternativlösungen? In welchem Stadium befindet sich das Projekt? Wie hoch ist der Schaden für den Anleger? Anleger müssen hier sicherlich auch Druck aufbauen und immer wieder nachfragen und auch gemeinsam mit dem Manager überlegen, welche Optionen es gibt.

Fortsetzung nächste Seite.

Die Time-Boxen (5 min)

Themenabstimmung

Weitere 5 Minuten für das Thema?

Ja!

90%

Nein, weiter mit dem Thema "Performance-Ziele meines Fonds werden nicht mehr erreicht: Wie finde ich faire Ansätze, um die Geschäftsbeziehung mit dem Manager zu „adjustieren“?"
0%

Nein, weiter mit dem Thema "Mieterwechsel bei Büroimmobilien – Lohnt sich der Mietvertrag oder geht der Businessplan nicht mehr auf?"

10%

#2

Aktuelle Lage bei Projektentwicklern.

- **Fortsetzung**
- Kommt es zu Ausfällen von Entwicklern, kann dies für Anleger in den Objekten auch Chancen bedeuten, wenn die ausfallenden Gesellschaften durch eigene ersetzt werden.
- Wenn man heute Kasse hält und bereit ist, zu investieren, böten sich im Bereich Neubau, Projektentwicklung teilweise sehr gute Chancen.
- Projektentwicklungsverträge enthalten z.T. auch Klauseln, die Rücktrittsrechte für Entwickler beinhalten, was zum Problem für Anleger werden kann. Hierauf sollte beim Abschluss Augenmerk gelegt werden.
- Kommt es zum Ausfall von Projektentwicklern, so drohen den Neubauvorhaben deutliche Zeitverzögerungen bis zur Fertigstellung (u.a. wegen Insolvenzverfahren, des Zeitbedarfs zur Identifikation neuer Partner wie Developer und Bauunternehmen) und stark steigende Baukosten (Neuverhandlung der Verträge). Da die unfertigen Projekte am Markt kaum gehandelt werden können, ist zudem zumindest zwischenzeitlich mit einer scharfen Abwertung der Verkehrswerte dieser Projekte zu rechnen.

Themenabstimmung

Weitere 5 Minuten für das Thema?

Ja!
0%

Nein, weiter mit dem Thema "Performance-Ziele meines Fonds werden nicht mehr erreicht: Wie finde ich faire Ansätze, um die Geschäftsbeziehung mit dem Manager zu „adjustieren“?"

45%

Nein, weiter mit dem Thema "Mieterwechsel bei Büroimmobilien – Lohnt sich der Mietvertrag oder geht der Businessplan nicht mehr auf?"

55%

#3

Mieterwechsel bei Büroimmobilien – Lohnt sich der Mietvertrag oder geht der Businessplan nicht mehr auf?

- Nach bisherigen Diskussionen über Flächenreduktionen deuten sich nun für das kommende Jahr verstärkt Mietausläufe an.
- Asset Manager sind nun gefordert, für die Neuvermietung zu sorgen und neue Konzepte für bestehende Büroflächen zu überlegen, um diese wieder attraktiv zu machen.
- Unterschiede zwischen bestimmten Standorten oder Lagen sind nicht festzustellen.
- Mieter werden anspruchsvoller bezüglich der Flächeneffizienz und der energetischen Effizienz von Objekten, unter anderem aufgrund eigener Compliance-Auflagen. Der Büromarkt ist hinsichtlich der Flächenqualität durch eine starke Polarisierung der Nachfrage gekennzeichnet.
- Auch Themen wie Smartbuilding, Konnektivität etc. gewinnen an Relevanz für Mieter.
- Incentivierung von Managern zum Abschluss von Verträgen: Es ist darauf zu achten, dass nicht wegen häufigem Mieterwechsel und ständiger neuer Incentives der Cash-Flow aus den Objekten austrocknet.
- Bei Single-Tenant-Objekten ist die Marktmacht der Mieter stärker ausgeprägt als bei Multi-Tenant-Objekten. Daher fallen hier die Anreizpakete durch die Vermieter tendenziell umfangreicher als bei Multi-Tenant-Bürogebäuden aus.

Die nächsten Termine

Vielen Dank, dass Sie teilgenommen haben! Wir freuen uns auf die nächsten Veranstaltungen mit Ihnen.

Der nächste Investor Espresso ist für das 1. Quartal 2024 geplant. Eine persönliche Einladung geht Ihnen rechtzeitig zu.

Weitere Informationen und Videos zum Format finden Sie auf zip.de/investorespresso (Passwort: Espresso).



Investor Espresso

Kurz. Stark. Auf den Punkt.



Michael Benninghoff

Director
Head of Communication

phone +49 (0) 69 484 485 518
michael.benninghoff@2ig.de

Institutional Investment Group
Hamburger Allee 45
D-60486 Frankfurt am Main
www.2ig.de



Tina Gunther

Director
Business Transformation &
Organisational Innovation

phone +49 (0) 69 484 485 554
tina.gunther@2ig.de

Institutional Investment Group
Hamburger Allee 45
D-60486 Frankfurt am Main
www.2ig.de

© Copyright

v01|18|12|23

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland vom 9. September 1965 in der jeweils gültigen Fassung zulässig. Zuwiderhandlungen können den Strafbestimmungen des Urheberrechtsgesetzes unterliegen.

Haftungsausschluss & Vertraulichkeit

Dieses Dokument wurde von der Institutional Investment Partners GmbH (im Folgenden "2IP") erstellt. Es enthält ausgewählte Informationen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Obwohl das Dokument mit Sorgfalt erstellt wurde, ist es nicht auszuschließen, dass es unvollständig ist oder Fehler enthält. 2IP, deren Geschäftsführer, Aufsichtsräte, leitende Angestellte oder Mitarbeiter haften nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen. Insbesondere haften sie nicht für die in den Informationen enthaltenen Aussagen, Planungen oder sonstigen Angaben über das Unternehmen, deren Beteiligungsgesellschaften, Strategien, wirtschaftliche Verhältnisse, Markt- und Wettbewerbssituationen, regulatorisches Umfeld usw. Etwaige Unrichtigkeiten oder Unvollständigkeiten der Informationen begründen keine Haftung, weder für unmittelbare noch für mittelbare Schäden. Das Dokument darf nicht als Verkaufsangebot oder als Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren verstanden werden. Die in dem Dokument gemachten Aussagen können ohne Vorankündigung geändert werden.

Dieses Dokument und etwaige, darin enthaltene Aussagen zu rechtlichen und steuerlichen Sachverhalten, sind weder als Rechts- noch als Steuerberatung anzusehen. **Darüber hinaus weist 2IP darauf hin, dass das Dokument allein für die Teilnehmer des Investor Espresso-Formates bestimmt ist und nicht an Dritte weitergegeben werden darf.**