



Investor Espresso

Kurz. Stark. Auf den Punkt.

Zusammenfassung

Investor Espresso

19. September 2023

Die Themen im Überblick

Zu diskutieren

Investmentparty vorbei: Wie binde ich das Risikomanagement der Immobilienmanager bei mir ein und wie kann ich sinnvoll Einfluss nehmen?

Gestiegene Finanzierungskosten, gesunkene ICRs, niedrigere Beleihungsquoten: Unter welchen Voraussetzungen droht meinen Investments am Immobilienmarkt eine zweite Abwertungswelle?

Polarisierung innerhalb des Bürosektors: Welche Kriterien unterscheiden künftig gut funktionierende von weniger gut vermietbaren Flächen?

Großbritanniens Immobilienmarkt: Reicht ein zuletzt wieder positiver Total Return in vielen Sektoren als Impuls für den Wiedereinstieg?

Diskutiert

Künftige Dekarbonisierungsanforderungen: Welche Anlagesektoren und -regionen sind relativ gut aufgestellt, welche Segmenten bergen die höchsten Risiken?

Value Add bzw. Manage to Green bei Büroobjekten: Ab welchem Faktor lohnt der Einstieg?

Themenabstimmung (2 Stimmen pro Teilnehmer)

Value Add bzw. Manage to Green bei Büroobjekten: Ab welchem Faktor lohnt der Einstieg?

43%

Investmentparty vorbei: Wie binde ich das Risikomanagement der Immobilienmanager bei mir ein und wie kann ich sinnvoll Einfluss nehmen?

14%

Polarisierung innerhalb des Bürosektors: Welche Kriterien unterscheiden künftig gut funktionierende von weniger gut vermietbaren Flächen?

29%

Künftige Dekarbonisierungsanforderungen: Welche Anlagesektoren und -regionen sind relativ gut aufgestellt, welche Segmenten bergen die höchsten Risiken?

57%

Gestiegene Finanzierungskosten, gesunkene ICRs, niedrigere Beleihungsquoten: Unter welchen Voraussetzungen droht meinen Investments am Immobilienmarkt eine zweite Abwertungswelle?

14%

Großbritanniens Immobilienmarkt: Reicht ein zuletzt wieder positiver Total Return in vielen Sektoren als Impuls für den Wiedereinstieg?

0%

#1

Künftige Dekarbonisierungsanforderungen: Welche Anlagesektoren und -regionen sind relativ gut aufgestellt, welche Segmenten bergen die höchsten Risiken?

Eingangsfrage:

Für wen von Ihnen stellt das Thema Dekarbonisierung bei Immobilieninvestments ein wesentliches Entscheidungskriterium dar? **Zwei Votes.**

Diskussion (Stichpunkte):

- Eine Teilnehmerin berichtet, dass 5% der jährlichen Miete in Verbesserungen der ESG-Kriterien investiert werden sollen. Es sei erstaunlich, wieviel Verbesserung mit einzelnen Maßnahmen auch in älteren Bestandsobjekten möglich sei. Bsp.: Von Energieklasse F auf D oder sogar C; man muss sich kümmern! In Individualfondsstruktur starker Hebel am Asset Manager...
- Einige Teilnehmer nehmen bei Ankäufen den CRREM-Pfad in den Blick. Es werden vornehmlich Objekte gekauft, die wenig Handlungsbedarf haben; andernfalls muss Potential in der Ankaufsrendite reflektiert sein.
- Teilweiser Einwand, dass die Frage nach den individuellen Asset Managern vordringlich ist. „Relativ heterogene Landschaft“ erkennbar.
- Das Problem sei die bei vielen Managern mangelnde Erfahrung in Bezug auf geeignete Maßnahmen Dekarbonisierung unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten – Stichwort: Wie lassen sich Maßnahmen renditewirksam monetarisieren?!
- Grundsätzlich sei der CO₂-Abdruck als zentrale Kenngröße etabliert, auch weil das die Marschrichtung der EU sei.

▪ Fortsetzung nächste Seite.

Themenabstimmung (2 Stimmen pro Teilnehmer)

Weitere 5 Minuten für das Thema?

Ja!

63%

Nein, weiter mit dem Thema "Value Add bzw. Manage to Green bei Büroobjekten: Ab welchem Faktor lohnt der Einstieg?"

38%

#2

Künftige Dekarbonisierungsanforderungen: Welche Anlagesektoren und -regionen sind relativ gut aufgestellt, welche Segmenten bergen die höchsten Risiken?

Fortsetzung:

- Wichtig sei, nicht alles sofort umsetzen zu wollen, sondern einen klaren Plan zu haben und geeignete Maßnahmen über den gesamten Lebenszyklus der Objekte abzubilden.
- Asset Manager sollten Maßnahmen im Business Plan über die nächsten 5 oder 10 Jahre berücksichtigen.
- Spannend seien bei den Nutzungsarten die großen „Big Boxes“ wie Logistik oder Einzelhandel mit hohem Energieverbrauch. Hier bestünde das meiste Handlungspotenzial mit großen Hebeln, die relativ einfach umzusetzen sind.
- Insgesamt sollte aber nicht allein auf die CO₂-Reduktion abgestellt werden, sondern die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen im Hinblick auf Nachhaltigkeitsrisiken betrachtet werden. Frage: Bekommt irgendwann CO₂ ein Preisticket und Reduktion ist ein Selbstzweck?
- Ein Teilnehmer weist darauf hin, dass bei Maßnahmen im Bestand die Lebenszykluskosten der Investments nicht zu vernachlässigen sind. Wird eine Gastherme gegen eine Wärmepumpe getauscht, wird über den gesamten Zyklus am Ende eine Einheit (ein Gerät) mehr verbraucht werden (und bezahlt werden müssen).
- So sei auch die Installation von Wallboxen nicht per se nachhaltig, wenn diese hinterher nicht auch genutzt werden. Asset Manager sollten grundsätzlich Amortisationsdauern berechnen und auch die Akzeptanz der Maßnahmen durch die Mieter eruieren.

Die Time-Boxen (5 min.)

Themenabstimmung (2 Stimmen pro Teilnehmer)

Weitere 5 Minuten für das Thema?

Ja!

57%

Nein, weiter mit dem Thema "Value Add bzw. Manage to Green bei Büroobjekten: Ab welchem Faktor lohnt der Einstieg?"

43%

#3

Künftige Dekarbonisierungsanforderungen: Welche Anlagesektoren und -regionen sind relativ gut aufgestellt, welche Segmenten bergen die höchsten Risiken?

Fortsetzung:

- Ein Problem könnte die notwendige Datenerhebung über das gesamte Portfolio sein, um entsprechende Maßnahmen kontrollieren und steuern zu können. Hier fehlt es oft noch an standardisierten Erhebungen über die BVI-Erhebungen hinaus.
- Problematisch wird die erhebliche Auslagerung von ESG-Themen an externe Dienstleister und Berater durch die Asset Manager gesehen. Hier entstehende Zusatzkosten sollten nicht von den Fonds bzw. Investoren übernommen werden müssen. Es dürfe nicht zu einer „Aushöhlung des Asset Management Mandats“ kommen.
- Asset Manager sollten sich nicht nur auf externe Audits zurückziehen, die letztlich der Fonds bzw. Investor zahlt, sondern die eigene Kompetenz im Hinblick auf ESG entwickeln und ihrem Mandat entsprechend einbringen.

Themenabstimmung

Weitere 5 Minuten für das Thema?

Ja!

13%

Nein, weiter mit dem Thema "Value Add bzw. Manage to Green bei Büroobjekten: Ab welchem Faktor lohnt der Einstieg?"

88%

#4

Value Add bzw. Manage to Green bei Büroobjekten: Ab welchem Faktor lohnt der Einstieg?

- Alte Büroobjekte bspw. aus den 1970er Jahren findet man manchmal in ausgezeichneten Lagen, aber mit einer sehr schlechten Substanz, insbesondere was die Energetik betrifft.
- Einzelne Teilnehmer sind interessiert, aber keiner hat bisher belastbare Erfahrungen mit Investments dieser Art gemacht. Die Herausforderungen der energetischen Aufbereitung scheinen eine zu hohe Hürde darzustellen.
- Ausländische Investoren stünden „bereits an der Seitenlinie“, insofern bestehe die Gefahr, dass solche Opportunitäten nicht lange verfügbar wären. Andererseits muss genau geschaut werden, ob der beauftragte Asset Manager überhaupt die Kompetenz habe, entsprechende Opportunitäten auch wirklich heben und die Wertschöpfung auch tatsächlich aktiv betreiben zu können.
- Ohnehin sanken die Einkaufsfaktoren bereits wieder, vereinzelt in guten Lagen, auch bei guten ESG-Objekten sogar unter das 20fache.
- Der Investitionsfokus der Anleger lag zuletzt vor allem auf Neubau oder jüngeren Objekten mit nachgewiesener Zukunftsfähigkeit. Insbesondere während der Corona-Epidemie war man sehr wählerisch.
- Einerseits wird erwartet, dass Opportunitäten auf den Markt kommen, andererseits dürfte die angespannte Lage vieler Marktteilnehmer eher dazu führen, dass „Tafelsilber“ zugunsten von Liquidität und der Lösung von Refinanzierungsthemen verkauft wird, als sanierungsbedürftige Objekte mit hohen Abschlägen.

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 4. Quartal 2023 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|22|03|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.**