

Wenn die Immobilienwerte in Gefahr geraten

Immer mehr extreme Wetterereignisse wie Starkregen, Waldbrände und Stürme schaden den Immobilien. Investoren und Finanzierer beginnen deshalb, sich intensiv mit diesen klimabedingten Risiken auseinanderzusetzen.

Von Christian Hunziker, Berlin

Es waren dramatische Stunden, die sich Ende Januar in der hessischen Mittelstadt Büdingen abspielten. Heftiger Niederschlag und Tauwetter führten zu einem Dammbruch und letztlich dazu, dass die Altstadt von Büdingen mit Wasser vollflief – mit der Folge, dass es zu erheblichen Schäden an Gebäuden kam.

Solche Extremwetterereignisse, die nach Ansicht von Fachleuten auf den Klimawandel zurückzuführen sind, sind in den letzten Jahren häufiger geworden. Davon zeugen nicht nur Waldbrände in Kalifornien und Taifune in Südostasien, sondern auch Hochwasser, Hagel und Stürme, wie sie hierzulande immer öfter zu beobachten sind. Nach Angaben von Sven Bienert, Leiter des Kompetenzzentrums für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft am IREBS-Institut der Universität Regensburg, hat in den vergangenen zwanzig Jahren die Zahl derartiger Extremwetterereignisse im Vergleich zum vorangegangenen Zeitraum global um 75 Prozent zugenommen. „Wir müssen uns auf weiter steigende Naturgefahren einstellen“, sagt Bienert.

Da Sturm, Hochwasser und andere Vorkommnisse Gebäude schwer in Mitleidenschaft ziehen und ihren Wert mindern können, fordert diese Entwicklung auch die Immobilienbranche heraus. Bienert hat deshalb eine Studie vorgelegt, die den Zusammenhang zwischen Naturgefahren und Immobilienwerten in Deutschland unter die Lupe nimmt. „Obwohl die Folgen der globalen Erwärmung auch hierzulande immer sichtbar werden, wird bei vielen Immobilieninvestitionen der Risikofaktor Klimaveränderung nicht berücksichtigt“, kritisiert Francesco Fedele, Vorstandsvorsitzender des Finanzierungsvermittlers BF.direkt AG, der die Studie initiiert hat. Dies sei ein Fehler, da die aus dem Klimawandel resultierenden Risiken für Immobilien kontinuierlich stiegen.

„Beim Thema Klimarisiken befindet sich die Immobilienbranche noch in der Findungsphase“, bestätigt Marco Seethaler, Head of Risk Management des Investmentmanagers Swiss Life Asset Managers. Oft spielten diese Risiken für die In-



Jahrhundertereignis oder Gewohnheitsfall? Hochwasser Ende Januar in Büdingen

Foto dpa

vestitionsentscheidung noch nicht diejenige Rolle, die eigentlich angemessen wäre. Jetzt aber komme die Branche bei diesem Thema „in ein dynamisches Fahrwasser“, urteilt Seethaler. Sein eigenes Unternehmen führt nach seinen Worten bereits jetzt vor dem Ankauf stets eine umfangreiche Analyse der klimabedingten Risiken durch. Als Beispiel nennt Seethaler den Wohnturm „Lee Towers 1“ in Rotterdam, den Swiss Life Asset Managers Ende 2020 gekauft hat. Dieser liegt im Hafengebiet und ist deshalb einem nicht unerheblichen Flutrisiko ausgesetzt. Gekauft hat ihn der Investmentmanager trotzdem, da laut Seethaler eine Flutsperrmauer das Risiko minimiert.

Prognosen mit großer Unsicherheit

Auch die zur Sparkassen-Gruppe gehörende Deka Immobilien berücksichtigt bei der Ankaufsprüfung klimabedingte Risiken. Eine zunehmende Bedeutung habe insbesondere der steigende Meeresspiegel, sagt Burkhard Dallosch, Geschäftsführer der Deka Immobilien. Die Anfälligkeit von Gebäuden für Starkregen und Stürme sei bei seinem Unternehmen hingegen schon immer ein Teil der Ankaufsprüfung gewesen. Deshalb lässt Dallosch die These, die Immobilienbranche berücksichtige die klimabedingten Risiken zu wenig, zumindest für sein Haus nicht gelten. Dabei verweist er auf ein Rundschreiben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), das die direkten Klimarisiken expliziert adressiert. „Auch

die Immobiliensachverständigen“, sagt Dallosch, „werden bei ihrer Bewertung der Immobilien sehr darauf achten, dass die Aufwendungen zur Abwendung von möglichen direkten Klimaschäden adäquat in die Bewertung einfließen.“

Damit betreffen die klimabedingten Risiken auch die Immobilienfinanzierer. Laut einer Umfrage, welche die Bundesbank 2019 unter kleinen und mittleren Instituten durchführte, haben allerdings zwei Drittel der befragten Banken Klimarisiken noch nicht in ihre Risikobewertung integriert. Anders verhält sich das bei der Berlin Hyp, einem der großen deutschen Immobilienfinanzierer. Die Berlin Hyp beteiligte sich 2018/2019 an einem Projekt des Schweizer Start-ups Carbon Delta, das mittlerweile vom Finanzdienstleister MSCI übernommen worden und darauf spezialisiert ist, institutionellen Investoren die Messung der Klimarisiken in ihrem Immobilienportfolio zu ermöglichen.

Die im Rahmen dieses Projekts vorgenommene Analyse von Portfolios habe ergeben, dass in denjenigen Regionen, in denen sich die Berlin Hyp als Finanzierer betätigt, klimabedingte Risikoindikatoren keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Immobilienwerte hätten, sagt Helmut Kolb, Wertermittlungsspezialist bei der Berlin Hyp. Außerdem führt das Institut laut Kolb jährlich eine Klima-Risikoanalyse einzelner Länder durch. „Das Ergebnis der letzten Prüfung war, dass die von der Berlin Hyp finanzierten und selbst genutzten Immobilien von ihrem

Typus und ihrem Verwendungszweck her eher geringen bis mittleren Klimarisiken ausgesetzt sind“, berichtet der Fachmann. Gleichzeitig seien die Länder, in denen das Institut aktiv sei, in der Lage, eventuelle Schäden erfolgreich zu handhaben.

Die detaillierte Ermittlung dieser Risiken ist indes nicht einfach. „Bei den Prognosen zu den Auswirkungen des Klimawandels müssen wir mit Unsicherheiten umgehen“, sagt Marco Seethaler von Swiss Life Asset Managers und weist darauf hin, dass die Werkzeuge, die für die Analyse zur Verfügung stünden, „alle vergangenheitsorientiert“ seien. Für sein Unternehmen sei das allerdings nicht sonderlich problematisch, da der durchschnittliche Businessplan für die Investitionen auf zehn bis zwanzig Jahre angelegt sei – und für diesen Zeitraum seien die Klimarisiken noch überschaubar.

Sturmfluten, Erdbeben, Hurrikane

Anderer Ansicht ist da Thomas Lützkendorf, Leiter des Fachgebiets Immobilienwirtschaft am Karlsruher Institut für Technologie (KIT). „Eine Standortanalyse muss Art und Ausmaß aktueller sowie mindestens für die kommenden dreißig Jahre zu prognostizierender Naturgefahren erfassen“, wird er in der IREBS-Studie zitiert. Diese empfiehlt dabei ein differenziertes Vorgehen: Während institutionelle Investoren die Situation in ganzen Ländern und Regionen kritisch prüfen sollten, müssen sich demnach Projektentwickler eher mit dem Mikrostandort auseinandersetzen.

Dabei gibt es allein schon in Deutschland erhebliche Unterschiede: Sven Bienert und sein Team stellen fest, dass es im Süden häufiger zu Starkregen und Hagel kommt, während Waldbrände und Wasserknappheit eher in den neuen Bundesländern auftreten. Hochwasser droht vor allem entlang der großen Flüsse, und an der Küste können Sturmfluten Schäden anrichten.

Solche Risikoanalysen seien bei großen Immobilientransaktionen schon immer Standard gewesen, sagt Michael Birnbaum, Pressesprecher der Kanam Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft. So sei zum Beispiel beim Ankauf eines Hochhauses in Los Angeles das Erdbebenrisiko zu berücksichtigen, während bei der Prüfung eines Turms in Miami die Gefahren von steigendem Meeresspiegel und Hurrikane im Vordergrund stünden. Wegen der zunehmenden Relevanz müssten solche Risiken jedoch zukünftig noch stärker und umfassender bei Immobilieninvestitionen berücksichtigt werden, sagt Birnbaum.

Das sieht auch Francesco Fedele von BF.direkt so. „Kreditgeber und institutionelle Investoren sollten sich zunehmend mit der Frage beschäftigen, welche Extremwetterereignisse für ihre Objekte ein Risiko darstellen und wie sie die Resilienz – also die Widerstandsfähigkeit – der Gebäude stärken können“, betont er. Das werde sich auch auf die Finanzierungsbedingungen auswirken, ist der Fachmann überzeugt: „Wer hier gut aufgestellt ist, wird in Zukunft bessere Finanzierungsbedingungen bekommen.“



Steigende Zinsen

Von Christian Siedenbiedel

Ein Thema hat zuletzt die Finanzmärkte beherrscht: Die Renditen der Staatsanleihen in Europa und Amerika haben zugelegt, es gibt steigende Zinsen am Kapitalmarkt. Zeitweise wurden Höchststände seit Beginn der Corona-Pandemie erreicht. Was dem Goldpreis offenkundig ziemlich zu schaffen machte, zeigte auch erste Auswirkungen auf die Hypothekenzinsen: Der Index der Internetverbraucherplattform Biallo jedenfalls verzeichnet für Baudarlehen mit zehn Jahren Zinsbindung seit Anfang Februar einen kontinuierlichen Anstieg auf 0,75 Prozent.

Wiener Kleingärtner und die Spekulation. Seite 13

Was bedeutet das nun für den Immobilienmarkt? Grundsätzlich können steigende Zinsen durchaus belastend auf die Preise von Wohn- und Gewerbeimmobilien wirken. „Steigende Zinsen bedeuten sinkende Preise, zumal das Angebot ja steigt“, meint Reiner Braun vom Immobilien-Institut Empirica. Wer eine Wohnung fremdfinanziert, kann sich bei gleicher monatlicher Belastung bei höheren Zinsen nur einen geringeren Hauspreis leisten. Und wer abwägt, ob er sein Geld lieber in Immobilien oder festverzinsliche Wertpapiere investiert, der wird bei steigenden Zinsen dem Betongold gegenüber vielleicht skeptischer – so ähnlich, wie das auch bei dem Edelmetall zu beobachten ist. Kein Wunder, dass auch viele Immobilienaktien zuletzt unter dem Anstieg der Anleiherenditen zu leiden hatten; auch wenn die Vorstandschefs von Vonovia und Co gern versichern, die Abhängigkeit ihres Geschäfts vom Zins werde von den Börsianern oftmals überschätzt.

Wenn die jüngste Entwicklung wirklich die Zinswende wäre, von der schon so oft die Rede war, dann könnten auch vorhandene Preisüberbungen bei Wohnimmobilien in Großstädten für Schwierigkeiten sorgen. Die Bundesbank hat in ihrem jüngsten Monatsbericht noch einmal hervorgehoben, die Preise in Deutschlands Städten lägen 15 bis 30 Prozent über dem Wert, der durch die demographischen und wirtschaftlichen Fundamentalfaktoren angezeigt wäre.

Nur: All diese Sorgen um den Immobilienmarkt setzen voraus, dass es sich wirklich um einen dauerhaften Anstieg des Zinsniveaus handelt. Eine solche Zinswende ist zwar von Bankanalysten immer wieder mal erwartet worden, bislang aber kam sie nicht. Michael Voigtländer jedenfalls, Immobilienfachmann des Instituts der deutschen Wirtschaft in Köln, meint, das Thema werde gerade übertrieben: „Die Zinsen waren noch einmal deutlich gesunken, nun gibt es eine kleine Korrektur – aber die Zinsen bleiben sehr gering.“

Zumal jedenfalls auch nicht auszuschließen ist, dass die Inflations Sorgen, die zu einem erheblichen Teil den Anstieg der Anleiherenditen ausgelöst haben, Immobilien in Deutschland für Anleger aus aller Welt gerade attraktiv machen. Erhebliche Unterschiede dürfte es dabei geben, je nachdem, wie stark bestimmte Immobilien-Typen von der Krise betroffen sind. Aus den Ausfällen des Wiesbadener Immobilien-Financiers Aareal Bank beispielsweise kann man auf starke Folgen für Einzelhandelsimmobilien schließen. Hotels haben sich im Portfolio dieser Bank wacker geschlagen, branchenweit aber gibt es wohl reichlich Problemfälle. Gerade Wohn-Immobilien dagegen scheinen, Stand heute, oftmals glimpflicher durch die Krise gekommen zu sein. Und Logistik-Immobilien wie Amazon-Zentren an Autobahnen könnten, weil der Online-Handel im Lockdown zugenommen hat, sogar durch einen Wertzuwachs profitieren.

VIER FRAGEN AN: Jan Dietrich Hempel, Garbe Industrial Real Estate

„München und Berlin sind inzwischen teurer als London“

Über den Markt für Logistikflächen, den vorübergehenden Nachfrageschub durch Corona und das mangelnde Angebot an Grundstücken

Generell sind Logistikimmobilien wegen des wachsenden Internethandels besonders gefragt. Gilt das für alle Logistikflächen?

Aus unserer Sicht eindeutig ja. Corona wirkt zwar wie ein Booster, verändert die langfristigen, grundlegenden Trends aber nicht. Die anhaltende Logistikflächen-nachfrage kommt aus der internationalen Arbeitsteilung und dem Aufbau von Industrie- und Handelsnetzwerken. Der boomende Online-Handel sorgt für einen zusätzlichen Schub. Im vergangenen Jahr entfielen rund 25 Prozent aller Vermietungen auf den E-Commerce, aber eben auch 75 Prozent auf andere Branchen. Dass Unternehmen ihre Lagerbestände erhöhen, um sich unabhängiger von globalen Lieferketten zu machen, wird nicht ewig und in allen Branchen anhalten. Ausgenommen bleiben davon aber Branchen wie beispielsweise die Pharmaindustrie, wo der öffentliche Druck zu Produkti-

onsveränderungen führt. Grundsätzlich wird aber der zusätzliche Flächenbedarf durch die Pandemie auf ein normales Maß zurückgehen. Diese Pufferung ist also ein kurzfristiger Effekt, der wieder verschwindet.

Sind die Preise für kleine Logistikflächen in den Städten schon so stark gestiegen, dass sich Investitionen nicht mehr lohnen?

Natürlich kann man auch in den Städten noch lohnende Investments tätigen. Richtig ist aber, dass die Preise steigen, sowohl bei kleineren Flächen in den Metropolen als auch in innenstadtnahen Gebieten. In München und Berlin werden derzeit Spitzen-Nettoanfangsrenditen von 3,5 Prozent erzielt. Damit liegen die beiden teuersten Logistikimmobilienmärkte ganz Europas in Deutschland – noch vor London. Und selbst in Märkten wie Magdeburg und Erfurt liegen wir nur noch bei

4,4 bis 4,6 Prozent oder, bei entsprechenden Produkten und Mietverträgen, auch darunter. Spätestens 2015 hat eine spürbare Verteuerung von Logistikimmobilien in Deutschland eingesetzt, aufgrund der großen Flächennachfrage, wegen des geringen Leerstands und auch wegen des Engpasses an geeigneten Baugrundstücken. Aber: Inzwischen ist Bewegung in die Logistikimmobilienmärkte gekommen. Aktuell hat es gerade sechs Monate gedauert, bis die Spitzenmiete 20 Cent zugelegt hat. Die Preise steigen, aber auch die Mieten.

Wo und wie lässt sich mit Logistikflächen außerhalb der Innenstädte Geld verdienen?

Inzwischen herrscht in den deutschen Metropolregionen ein Verdrängungswettbewerb. Der Online-Handel ist meist in der Lage, höhere Logistikkieten zu zahlen – und verdrängt damit die eher preissensiti-

ve Kontrakt- und Speditionslogistik in die Fläche. Daher bilden sich auf dem „flachen Land“ durch die Kontraktlogistik nachfragebedingt neue Hotspots. Aus Investorensicht sind deshalb Standorte in B-Lagen und ländliche Gebiete in der Fläche attraktiv geworden, auch Refurbishments alter Logistik- und Lagerflächen. Darüber hinaus sind heute auch andere europäische Märkte wie beispielsweise Polen oder Frankreich für uns sehr interessant. Hier sind die Renditestrukturen noch attraktiv, und das Risiko ist mittlerweile überschaubar.

Falls die Corona-Krise überwunden wird: Ist dann mit einer nachlassenden Nachfrage nach Logistikflächen zu rechnen?

Nein, absolut nicht. Der „Flaschenhals“ für Nutzer und Investoren ist die Entwicklung neuer Logistikimmobilien, und hier sind die Kommunen sehr restriktiv. Ge-

genere andere Nutzungsarten wie Gewerbe und Wohnen insbesondere in Ballungszentren hat Logistik zudem häufig das Nachsehen. Der „Modern stock“-Bestand von rund 72 Millionen Quadratmetern laut Cushman & Wakefield läuft dem Flächenbedarf hinterher. Nach einer Schätzung 2019 von Bulwiengesa beträgt der Neubaufächenbedarf in Deutschland 6,5 bis 7 Millionen Quadratmeter – jährlich. Es wird zwar viel entwickelt, allein Garbe hat aktuell rund 850 000 Quadratmeter in der Pipeline, doch das deckt bei weitem nicht die stetig steigende Nachfrage. Der Logistikimmobilienmarkt wird durch ein knappes Angebot an investierbaren Objekten geprägt bleiben. Das garantiert unseren Anlegern wiederum langfristig wertgesicherte und stabile Cashflows und sorgt auch zukünftig für ein großes Investoreninteresse.

Die Fragen stellte Michael Psotta.

RS

EXCEPTIONAL HOMES SINCE 1864



LINIENSTR 72:
200 QM LUXUS IN BERLIN-MITTE
ZUM VERKAUF

0173 6164257 (HR. AUDA)
RALFSCHMITZ.COM

Für mehr Infos

