AUSGABE 03/2022

Trends & Insights

Jetzt abonnieren!

NEUE WEGE FÜR MODERNE QUARTIERE

6B47
REAL ESTATE INVESTORS

Die etwas nachhaltigere Art, Immobilien zu entwickeln

Inhalt

Vorwort S. 3

Assetklasse Quartiere – für Investoren kommt es auf die „Echtheit“ an

- Drei Meinungen, drei Definitionsansätze S. 4
- Das Jahr 2019 als Wendepunkt S. 5
- Emotionale und reale Erfolgsfaktoren S. 6
- Bedeutung für risikoaverse Anlegergruppen S. 6

„CO_2-Neutralität reicht nicht aus. Wir brauchen vollständig CO_2-freie Gebäude.“

- Interview mit Herbert Hetzel, Gründer und CEO von Beyond Carbon Energy S. 7

Nur Photovoltaik ist uns nicht genug: frei von Co_2 durch Anergie im „Steingötterhof“ S. 9

Impressum S. 10

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

Nachhaltigkeit gehört für uns zum guten Ton. Ob während unserer alltäglichen Arbeit oder langfristig in die Zukunft gedacht – ein nachhaltiges Wirtschaften war für die 6B47 Real Estate Investors AG genauso wie für ihre Projekte noch nie wegzudenken. Auch wenn es zu Beginn unserer Unternehmensgeschichte noch nicht mit den Buchstaben E, S und G verknüpft war.

Dennoch ist das Thema wichtiger denn je. Gerade in Zeiten von Inflation, steigenden Zinsen und Baukosten passiert es viel zu schnell, dass vermeintliche „Probleme von morgen" nicht mehr im Fokus der Immobilienwirtschaft stehen. Dürren, Waldbrände und extreme Temperaturen sprachen diesen Sommer jedoch auch im DACH-Raum eine andere Sprache und zeigen die Auswirkungen des Klimawandels deutlicher als je zuvor. Daher ist es uns ein wichtiges Anliegen, bereits ab 2025 wesentlich zur Reduktion von Treibhausgasemissionen beizutragen – in Form einer Scope-1- und Scope-2-Neutralität.

Bei unseren Projekten geht es um mehr als die gängigen Umweltzertifizierungen. Mit der ressourcenschonenden Konversion von Bestandsarealen retten wir nicht nur wichtige Bausubstanz wie den ehemaligen Franz-Josefs-Bahnhof im neunten Wiener Bezirk vor einem Abriss und Neubau. Vielmehr entwickeln wir immer wieder neue Ansätze, um auf den drei ESG-Ebenen Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung verantwortungsbewusst zu handeln.

Dabei ist es unerlässlich, Augen und Ohren in der Branche offenzuhalten und nach neuen und innovativen Partnern für die Umsetzung klimapositiver Ziele Ausschau zu halten. Mit „Beyond Carbon Energy" haben wir einen solchen Partner gefunden und setzen mit dem Energiespezialisten beispielsweise im „Steingötterhof" in St. Pölten bereits aktiv CO_2-freie Energiekonzepte um. Wie genau das funktioniert, erfahren Sie in diesem Newsletter.

Auch stellen wir uns immer wieder die Frage, wie unsere Städte in den kommenden zehn bis 15 Jahren aussehen werden – oder besser, wie sie aussehen sollten. Wie kreiert man im Sinne der modernen Quartiersentwicklung lebenswerte Nachbarschaften mit attraktiven Gemeinschaftsflächen, inklusiven Mobilitätskonzepten und kurzen Arbeitswegen? Die stetig wachsenden Metropolen neu zu denken und damit einer zunehmenden sozialen Distanz entgegenzuwirken, ist essenziell, um die Lebensqualität der Menschen auf ein neues Level zu heben.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre!

Sebastian G. Nitsch

CEO | 6B47 Real Estate Investors AG

© Adobe Stock - 95788995

Assetklasse Quartier: Für Investoren kommt es auf die „Echtheit“ an

Investoren und Assetmanager sind in der jüngeren Vergangenheit relativ offen dafür gewesen, neue Assetklassen innerhalb der Immobilienwirtschaft zu etablieren und somit das Raster für Investments auch theoretisch zu verfeinern: Ein Beispiel ist das gewerbliche Wohnen mit Serviced-Apartments und Student-Living, ein anderes der wachsende Markt für Healthcare-Immobilien vom Pflegeheim über das Ärztehaus bis hin zum betreuen Wohnen. Dementsprechend ist auch das Marktresearch für diese neuen Assetklassen immer ausdifferenzierter geworden.

Aktuell wird bekanntlich das Quartier als ein Liebling der Investoren gehandelt. Gemischt genutzte Immobilien und Projektentwicklungen in zentralen urbanen Lagen haben sich inzwischen fest als Produkt auf den Investmentmärkten durchgesetzt. Quartiere zeichnen sich jedoch gerade durch ihre Individualität aus, kein Projekt gleicht dem anderen. Ist es vor diesem Hintergrund richtig, von einer neuen Assetklassen zu sprechen? Die Nord LB beispielsweise kam kürzlich zu dem Schluss, es handle sich beim Quartier ausdrücklich um keine Assetklasse im engeren Sinne. Und CBRE ist gar überzeugt, dass der Begriff vielerorts einfach nur zu Marketingzwecken genutzt wird. Also was jetzt?

Drei Meinungen, drei Definitionsansätze

Das Problem ist die Definition der Assetklasse: Welche Nutzung(en), Lagen, Bauweisen und sonstigen Eigenschaften qualifizieren ein Projekt als Quartier? Bevor Transaktionsvolumina oder Renditeerwartungen wie beispielsweise bei Büroimmobilien trennscharf erhoben werden können, müssen Analysten und Wissenschaftler also zunächst einmal Definitionsarbeit leisten.

Corestate und Bulwiengesa zeigten in einer Studie im Mai 2021 allein anhand dreier unterschiedlicher Abgrenzungen auf, wie weit das Verständnis bei den

Marktteilnehmern auseinandergeht: Die erste Gruppe definiert das Quartier primär über dessen soziale Funktion für die Nutzer, die zweite über eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche Städtebaukonzeption, die dritte sowohl über materielle als auch soziale Charakteristika. Manche Akteure schließen kommerzielle Quartiere kategorisch aus und betonen, dass es auf dem Areal keinen Konsumzwang geben dürfe. Aber das sagen eben keineswegs alle. Nicht einmal bei der Nutzungsmischung, die mit dem Quartiersbegriff oft zuerst assoziiert wird, herrscht Einigkeit: Areale mit extrem dominanten Anteilen einer Nutzungsart – nehmen wir Wohnen als Beispiel (oder Technologie und Forschung) mit einem Anteil von deutlich über 90 Prozent – werden durchaus ebenfalls als Quartier gesehen.

Entsprechend kann die Zahl an bestehenden und geplanten Quartieren nur näherungsweise ermittelt werden: Corestate und Bulwiengesa beispielsweise ermittelten mehr als 600 Quartiere, die in den vergangenen 13 Jahren in Deutschland entstanden sind oder gegenwärtig entstehen. Bei all diesen Unwägbarkeiten ist die Zahl ein guter Richtwert, der die Dimension verdeutlicht – und die sehr hohe Relevanz von Quartieren als Städtebauprojekte genauso wie als Investmentobjekte unterstreicht.

Das Jahr 2019 als Wendepunkt

Mit Blick auf die ermittelte Zahl scheint das Jahr 2019 ein Wendepunkt zu sein: Damals feierten zwar „nur" etwa 40 Quartiersprojekte ihren Baubeginn. Dafür machten Quartiere zu jener Zeit aber erstaunliche elf Prozent des gesamten Transaktionsvolumens in Deutschland aus. CBRE hat dies erhoben, wobei unter anderem die bereits angesprochene Nutzungsmischung in der Abgrenzung und Definition ins Zentrum rückt.

Jedenfalls stieg die Zahl der neuen Quartiersprojekte sicherlich auch aufgrund der Transaktionserfolge in den Folgejahren erheblich, man beobachtete tatsächlich eine Vervielfachung. Die eingangs genannte Attraktivität, die Quartiere bei vielen Akteuren zuletzt erfahren haben, hat also spätestens vor drei Jahren einen erheblichen Sprung gemacht.

Allerdings gab und gibt es auch immer wieder Projekte, die als Quartiere vermarktet wurden: Den für das Jahr 2019 von Corestate identifizierten 40 Entwicklungen standen gemäß einer Savills-Erhebung aus dem Frühjahr 2020 nämlich bereits 308(!) neue Baustellen gegenüber, auf denen irgendetwas entstehen sollte, das sich gleichfalls „Quartier" nannte, aber de facto nur wenige der dafür nötigen urbanen Qualitäten erfüllte. Nachfolgende Analysen für die Jahre 2020 und 2021 existieren zwar nicht, aber es ist durchaus wahrscheinlich, dass sich bei einem so stark nachgefragten Immobilientyp das Missverhältnis fortgesetzt hat.

Das Althan-Quartier entspricht sowohl hinsichtlich der Nutzungsmischung als auch der Größe der Bulwiengesa-Definition eines Quartiers

Emotionale und reale Erfolgsfaktoren

Warum haben Quartiere diesen besonderen Klang? Sie hören sich nach Brücken an zwischen den privaten, halböffentlichen und öffentlichen Räumen. Sie hören sich nach Antworten auf die drängenden Fragen der Zeit an. Und sie klingen nach Lebensfreude, nach Miteinander, nach Abwechslung, nach vielfältigen Möglichkeiten.

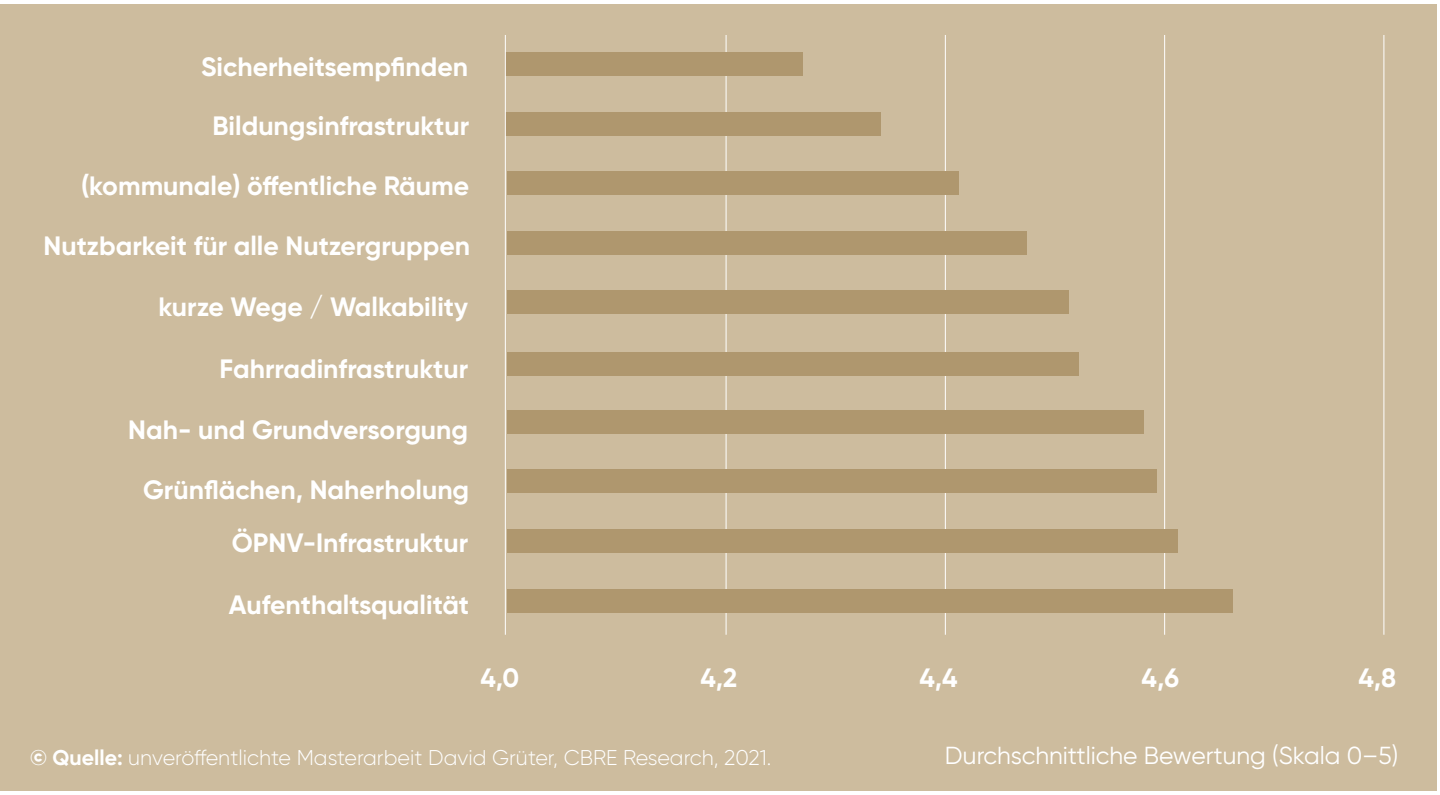
Erreicht wird das unter anderem eben durch den besagten Nutzungsmix, aber auch große Aufenthaltsqualitäten für sämtliche Nutzergruppen. Durch die entsprechende Infrastruktur zur Verbindung mit dem umliegenden Stadtgefüge. Durch das Potenzial der Identifizierung mit dem Quartier, beispielsweise durch ein übergeordnetes Quartiersmanagement oder eine App. Durch stimmige Architektur (Landmark-Charakter ist vorteilhaft, aber kein Muss), Design und natürlich Nachhaltigkeit. CBRE hat die hier genannten Punkte in einem wissenschaftlichen Diskurs mit Experten der European Business School und der Northern Business School identifiziert, zudem wurde auf eine Umfrage unter 108 Experten aus Wirtschaft, Wissenschaft, Lehre, öffentlicher Hand und Bürgervertretern zurückgegriffen.

Bedeutung für risikoaverse Anlegergruppen

Aus Investorensicht wiederum sind die aus einem gelungenen Quartier resultierende Identifikation (also Nutzertreue) und Vielfältigkeit im Sinne einer zukunftsorientierten Nutzungsmischung wichtig: Das sind erste Indikatoren für einen stabilen und zudem risikodiversifizierten Cashflow. Innerhalb eines Projekts eröffnet sich somit eine Investmentstrategie, die sonst eher über ein Portfolio mit verschiedenen Einzelobjekten verfolgt wird.

Wenig überraschend werden mittlerweile durchaus bereits Quartiere zu Portfolios zusammengefasst, um die Effekte auf einer noch höheren Ebene zu potenzieren. Quartiere sind insofern bei aller eingangs erwähnten Skepsis nach unserem Verständnis absolut als eigene Assetklasse zu werten, da die zugrunde liegenden Investmentmechanismen sehr ähnlich sind. Und sie dürften insbesondere bei risikoaversen Anlegern und in unsicheren Zeiten weiterhin gefragt sein. Umso wichtiger ist es jedoch, dass es sich um „echte" Quartiere handelt, die tatsächlich auf die relevanten Erfolgsfaktoren einzahlen, und nicht nur den schönen Namen tragen.

Abbildung: Die wichtigsten Faktoren einer Quartiersentwicklung



*Auch die von **CBRE** befragten Stakeholder haben eine differenzierte Sicht darauf, was ein Quartier ausmacht*

“CO_2-Neutralität reicht nicht aus. Wir brauchen vollständig CO_2-freie Gebäude.“

Interview mit Ing. Herbert Hetzel, Gründer und CEO von Beyond Carbon Energy

© 6B47 Real Estate Investors AG Archiv

Baumeister Ing. Herbert Hetzel, Gründer und CEO von Beyond Carbon Energy, über das späte Umdenken in der Immobilienwirtschaft – und was wir nun wirklich für den Klimaschutz tun müssen.

Herr Hetzel, wo sehen Sie den größten Hebel für den Klimaschutz in der Immobilienwirtschaft?

Hetzel: Das Heizen und Kühlen von Immobilien verursacht etwa 40 Prozent aller CO_2-Emissionen weltweit. Da liegt also der Hebel. Allerdings nur, wenn wir nicht weiter in der bisherigen Kategorie der CO_2-Neutralität denken. Neutral heißt ja unter anderem, mit Pellets oder beispielsweise Biogas zu heizen. In der Gesamtbilanz wird dabei zwar tatsächlich nur so viel emittiert, wie vorher durch die Fotosynthese aus der Luft gezogen wurde. Aber es wird eben weiterhin emittiert. Die Erwärmung der Welt auf 1,5 Grad zu begrenzen, ist faktisch bereits gescheitert, im Moment müssen wir also gegen jedes Zehntelgrad mehr kämpfen. Wir müssen daher in einer neuen Kategorie denken und agieren. Und die lautet, CO_2-frei zu heizen und zu kühlen, denn hier kann ein maßgeblicher Erfolg beim Einsparen der Treibhausgase erzielt werden, ohne dass Kunden Komfortverluste erleiden müssen.

Und wie erfolgt CO_2-freies Heizen und Kühlen am besten?

Hetzel: Wir lösen das Problem mit einem saisonalen Energiespeicher, der die Energie aus der sommerlichen Abwärme im Zuge der Gebäudekühlung in der Wintersaison als Heizenergie für die Raumheizung und für die Warmwasseraufbereitung bereitstellt. Unterstützt wird dieses System durch geeignete Wärmepumpen sowie idealerweise durch Erzeugung von Ökostrom auf der Liegenschaft selbst, also durch Photovoltaik oder Klein-Windräder.

Für die Wirtschaftlichkeit ist dabei wichtig, dass die Energie nicht teurer sein darf als jene, die man am klassischen, traditionellen Energiemarkt einkauft. Denn ich war selbst jahrzehntelang Developer und weiß, dass keine ökonomischen Nachteile entstehen dürfen, wenn sich

derartige Systeme rasch weiterverbreiten sollen. Heute biete ich mit Beyond Carbon Energie als Energieversorger ein solches System für Neubau- und Bestandsimmobilien an und sehe, dass die Nachfrage wächst – wir haben derzeit eine neue Liegenschaft pro Woche auf dem Tisch. Für den Klimaschutz ist das aber natürlich noch lange nicht genug. Wir laden daher interessierte Unternehmen ein, diesen Business Case ebenfalls umzusetzen.

Zwar sind Frankreich und das Vereinigte Königreich inzwischen stärker zur Alternative für den DACH-Raum geworden, aber dennoch hat vor allem Deutschland weiterhin eine herausragende Stellung als weltweit wichtiger Immobilienmarkt.

„In der Vergangenheit hat die Branche wenig Fokus auf die Energieversorgung gelegt ...“

Ing. Herbert Hetzel
Gründer und CEO,
Beyond Carbon Energy

Dach oder Freifläche – wo ist Photovoltaik am besten aufgehoben?

Hetzel: Ich favorisiere die Freiflächen auf dem Grundstück. So kann man beispielsweise Parkplätze mit Solarpaneelen überbauen. Die Parkplätze erhalten kühlenden Schatten und man kann E-Automobile auch gleich noch direkt an dem Ort laden, wo der Strom gewonnen wird. Schrägdächer auf Wohnhäusern eignen sich üblicherweise aber natürlich auch. Beim Einsatz auf Flachdächern, wie man sie häufig bei Gewerbeimmobilien findet, sind die Halbwertszeiten von PV-Anlagen und Dachkonstruktion in Einklang zu bringen, um wirtschaftlichen Schaden in der Zukunft zu vermeiden. Oft sind diese Flächen auch aufgrund der diversen Dacheinbauten und -aufbauten nicht so ideal, wie gemeinhin angenommen wird.

Die gesamte Immobilienbranche spricht von der Klimawende. Das Handeln setzt aber erst nach und nach ein. Wie kommt das?

Hetzel: In der Vergangenheit hat die Immobilienwirtschaft wenig Fokus auf die Energieversorgung gelegt, die Kosten dafür waren gering im Vergleich zu den Gesamtinvestitionskosten und die Art der Energieversorgung hatte keinen Einfluss auf den Immobilienwert. Auch die Energieverbrauchskosten von Wohnungskäufern und Mietern waren unauffällig. Diese Perspektive hat sich nun in sehr kurzer Zeit geändert. Energieversorgungssysteme, die durch fossile Brennstoffe unterstützt werden, sind nicht nur für den Kunden teuer geworden, sondern diese belasten auch den Wert der Immobilie und verteuern die Finanzierung derselben. Dazu kommt noch die Diskussion um die Versorgungssicherheit. Da diese Systeme aber nicht trivial sind, sondern einen gewissen Komplexitätsgrad haben, dauert es einige Zeit, bis sich diese Erkenntnisse im Immobilienmarkt verbreitet haben und sich sowohl Immobilienentwickler, Bestandshalter, Wohnungskäufer und Mieter mit der neuen Situation und ihren Auswirkungen vertraut gemacht haben.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Immobilienwertes in der Zukunft ist jedenfalls der CO_2-Ausstoß der Immobilie und die Versorgungssicherheit der Energieversorgung zwei wichtige Faktoren geworden. Entwickler wie 6B47 haben das sehr früh erkannt und wir freuen uns sehr, dass wir eine Reihe von Projekten der 6B47 mit unserem Energieversorgungssystem betreuen dürfen. Wir gehen davon aus, dass nach und nach viele Eigentümer und Developer einen ähnlichen Weg einschlagen werden, um Nachteile bei der Projektfinanzierung, der Vermietung und auch bei Transaktionen zu vermeiden.

Vielen Dank.

Weitere Informationen:
www.6B47.com

Nur Photovoltaik ist uns nicht genug:

Frei von CO_2 durch Anergie im „Steingötterhof

In St.Pölten entsteht eines der nachhaltigsten Wohnprojekte in der Geschichte von 6B47. In Zusammenarbeit mit dem Wiener Energiespezialisten Beyond Carbon Energy setzen wir dort für das Projekt „Steingötterhof" ein Energiekonzept um, welches die insgesamt 191 Eigentumswohnungen nicht nur CO_2-neutral, sondern komplett CO_2-frei mit Energie versorgt.

Unser Leuchtturmprojekt in der niederösterreichischen Landeshauptstadt setzt neben der Entsiegelung und der Bepflanzung mit üppigen Grünflächen, welche durch Photosynthese CO_2 aus der Luft binden, auf eine Kombination aus Photovoltaik und einem hauseigenen Anergienetz.

Im Unterschied zur klassischen Fernwärme kommen hierbei Wärmepumpen zum Einsatz, welche die Sommerhitze über Erdsonden im Boden speichern und in den kalten Wintermonaten zum Heizen nutzen. Diese saisonalen Energiespeicher sorgen nicht nur für warme Raumtemperaturen, sondern stehen auch für die CO_2-freie Warmwasseraufbereitung zur Verfügung.

Im Sommer wird wiederum die Kälte des Winters genutzt, um die Wohnungen auf angenehme Temperaturen herunterzukühlen. Die dafür nötigen Wärmepumpen werden wiederum über die Photovoltaikanlage versorgt, die auch die restliche Liegenschaft mit Strom beliefert. Mit anderen Worten: Wir produzieren die notwendige Wärme und Kälte selbst und versorgen die Wohnungen mit klimafreundlichem Strom, den wir ebenfalls autonom erzeugen.

Gemeinsam mit Beyond Carbon Energy setzen wir damit ein Energiekonzept um, das nicht nur klimafreundlich ist, sondern die Anwohnerinnen und Anwohner des „Steingötterhofs" nicht mehr kosten wird als der konventionelle Energiebezug. Oder anders gesagt: Wir sind stolz darauf, in St. Pölten ein Stück Zukunft umzusetzen, das hoffentlich bald in der Projektentwicklung nicht mehr wegzudenken sein wird.

COPYRIGHTS

6B47 Real Estate Investors AG Archiv
Adobe Stock 95788995
Feelimage
JWA - Josef Weichenberger Architects
Shutterstock 243097771 | 694667053 | 45763607
WOOW Studios
ZOOM VP

KONTAKT

6B47 Real Estate Investors AG
Heiligenstädter Lände 29 | 1190 Wien | Österreich
Tel.: 01 350 10 10 0
E-Mail: office@6b47.com
Website: www.6B7.com
© 6B47 Real Estate Investors AG - 2022 Alle Rechte vorbehalten

DIE ETWAS ANDERE ART IMMOBILIEN ZU ENTWICKELN.

- 6 Standorte in 3 Ländern
- 34 Projekte im Portfolio
- Mehr als 100 hochqualifizierte Immobilienexperten
- 2,1 Mrd. Investitionsvolumen

6B47
REAL ESTATE INVESTORS

DISCLAIMER

Dieser Newsletter dient ausschließlich der unverbindlichen Information in Bezug auf die dargestellten Inhalte an ausgewählte Investoren und Geschäftspartner. Die Informationen basieren auf Annahmen, Erwartungen und Prognosen, deren Eintreffen nicht garantiert werden kann. Die Broschüre ersetzt keinesfalls eine individuelle Beratung.

Veränderte Bedingungen können dazu führen, dass sich diese Annahmen, Erwartungen und Prognosen als nicht korrekt herausstellen. Investoren sind verpflichtet, diese selbst zu beurteilen und eigenständig einzuschätzen. Eine allfällige Investitionsentscheidung erfolgt daher nur auf Basis der eigenen Einschätzungen. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit, sodass keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen übernommen wird. Nichts in dieser Broschüre sollte als Steuer-, Rechnungslegungs- oder Rechtsberatung ausgelegt werden. Die Broschüre und deren Inhalt stellen kein Angebot zum Verkauf oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Anbots dar, ebenso wenig wie eine Empfehlung zu einer Finanzierung oder zu einem Investment, sondern dienen ausschließlich zu Informationszwecken. Die hierin enthaltenen Informationen wurden nicht gemäß den Bestimmungen des Immobilien-Investmentfondsgesetzes, des Investmentfondsgesetzes, des Kapitalmarktgesetzes oder sonstiger kapitalmarktrechtlicher Vorschriften erstellt, geprüft oder veröffentlicht.

Die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen sind streng vertraulich. Es ist nicht erlaubt, die Inhalte für einen anderen als den durch 6B47 Real Estate Investors AG spezifizierten Zweck zu verwenden. Ohne vorherige Zustimmung der 6B47 Real Estate Investors AG dürfen Inhalte dieser Broschüre weder gänzlich noch teilweise verbreitet werden, dies beinhaltet auch die Erstellung von Kopien und deren Weitergabe und/oder Verwendung. Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen. Copyright: 6B47

Stand: Oktober 2022

Abonnieren Sie jetzt unseren Newsletter!

SCAN ME

6B47
REAL ESTATE INVESTORS