

1-20

## ImmoNews der Woche (52.–1. KW)

XXI. Jahrgang, Erscheinungstag: 6.1.2020

INTERVIEW ZUM JAHRESBEGINN

---

### „Die Bau- und Immobilienbranche hat eine sehr große Verantwortung“



**Dr. Christine Lemaitre**

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ist eine Non-Profit-Organisation, die Zertifikate für nachhaltige Gebäude und Quartiere vergibt. Mit Dr. Christine Lemaitre, Geschäftsführender Vorstand der DGNB, sprach PB3C darüber, was Nachhaltigkeit im Immobiliensektor bedeutet und welche Verantwortung die Wirtschaft dabei trägt.

**PB3C:** Nachhaltigkeit droht zum Modewort zu werden, unter dem jeder etwas anderes versteht. Was verstehen Sie beziehungsweise die DGNB unter Nachhaltigkeit, was zeichnet sie aus?

**Dr. Christine Lemaitre:** Für uns ist Nachhaltigkeit qualitäts- und zukunftsorientiertes Bauen. Dahin muss es auch wieder zurückgeführt werden. Wie Sie sagen, Nachhaltigkeit ist ein sehr häufig gebrauchter und teilweise auch missbrauchter Begriff, der natürlich darunter leidet, dass jeder ihn für sich selbst definiert. Wir versuchen grundsätzlich, in der

Branche zu verankern, dass es um Qualität geht, dass es um zukunftsorientiertes Bauen geht. Und damit auch um ein ganzheitliches Verständnis und eine ganzheitliche Betrachtung der Gebäude und Quartiere, die wir mit unseren Zertifikaten auszeichnen.

**PB3C:** Ist nicht jede Art des Bauens zukunftsorientiert? Was unterscheidet denn das nachhaltige vom konventionellen Bauen?

**Dr. Christine Lemaitre:** Wir wollen die drei klassischen Betrachtungssäulen der Nachhaltigkeit – Ökonomie, Ökologie und das Sozio-Kulturelle – in Einklang bringen, und ergänzen sie um Prozessthemen, technische Themen, Standortthemen: Was ist der positive Beitrag eines Gebäudes an seinem Standort? Wie kann man in Zeiten des Klimawandels zum Beispiel Flächen entsiegeln? Damit gehen wir deutlich über das hinaus, was heute gesetzlich gefordert und verankert ist. Und genau hierin finden Sie unsere Definition und unser Verständnis von Zukunftsfähigkeit: Wir machen etwa Ökobilanzierungen, also eine Lebenszyklusbetrachtung der Umweltwirkung von Gebäuden – und das ist heutzutage einfach noch nicht Standard.

**PB3C:** Trägt die Immobilienwirtschaft in Ihren Augen dabei eine explizite Verantwortung?

**Dr. Christine Lemaitre:** Auf jeden Fall! Wir sehen einerseits große Herausforderungen durch den Klimawandel und andererseits große Potenziale im Gebäudebereich. Diese Potenziale lassen sich aber nur aktivieren, wenn jeder Einzelne in Entscheidungsfunktionen Verantwortung übernimmt. Das erfordert den Mut, eine Entscheidung zu treffen und sie dann auch durchzuziehen. Dafür ist nicht nur die Politik verantwortlich. Wenn es beim Bauen und Modernisieren keinen Vollzug gibt, was soll die Politik denn dann machen? Gleichzeitig möchte ich unsere Chance zur Gestaltung betonen, die wir an dieser Stelle haben: Wenn wir die Welt retten wollen, müssen wir in der Lage sein, die gebaute Welt um uns herum richtig zu gestalten. Da trägt die Bau- und Immobilienbranche sehr große Verantwortung und sitzt an einem sehr großen Hebel.

**PB3C:** Wer wendet sich in erster Linie an Sie? Gibt es eine Gruppe spezialisierter Projektentwickler, die nachhaltiges Bauen forcieren? Oder machen das auch größere Unternehmen, die mal konventionell, mal nachhaltig bauen?

**Dr. Christine Lemaitre:** Sowohl als auch. Bei einigen ist es bereits zu einem Teil der DNA oder zumindest entscheidend für das Selbstverständnis geworden. Es freut uns natürlich, wenn dadurch die Nachhaltigkeit nicht mehr von Einzelfallentscheidungen abhängt, sondern systematisch in den Prozessen verankert wird. Es gibt aber auch Unternehmen, die entscheiden standort- oder kundenspezifisch, ob ein konkretes Objekt zertifiziert

werden soll oder nicht. In Deutschland hat sich inzwischen etabliert, dass in großen Städten in sehr guten Lagen zertifiziert wird, weil dies mittlerweile zum Marktstandard geworden ist. Viele internationale Konzerne etwa haben eine nachhaltige Immobiliennutzung mittlerweile in ihren CSR-Richtlinien verankert.

**PB3C:** Sind es dann hauptsächlich Gewerbeimmobilien, die Sie zertifizieren, oder steigt die Nachfrage auch im Wohnimmobilienbereich?

**Dr. Christine Lemaitre:** Wir zertifizieren mittlerweile alles, aber am Anfang waren es Gewerbeimmobilien, weil sich das Thema Zertifizierung aus einem internationalen Kontext heraus in diesem Markt schon sehr früh etablieren konnte. Mittlerweile zertifizieren wir eine sehr große Bandbreite, bis hin zu Einfamilienhäusern und mehrgeschossigen Wohngebäuden, zum Teil sogar ganze Quartiere.

**PB3C:** Wie ist denn Ihr Gesamteindruck zum Status quo? Wie viel wird heute schon nachhaltig gebaut?

**Dr. Christine Lemaitre:** Wir sehen, dass der Trend sich aktuell verändert und Zertifizierung gerade bei Unternehmen, die für sich selbst bauen, ein Thema wird. Zertifizierung ist also nicht mehr nur marktgetrieben, sondern Abbild des eigenen Qualitätsverständnisses. In der Fertigbaubranche gibt es einige, die jedes Gebäude mit einem DGNB-Zertifikat verkaufen, ohne dass es nachher den Endkunden mehr kostet. In der Breite zeigt sich ein differenziertes Bild: Die Selbsterklärungsquote derer, die sagen, wir machen das doch alles schon, ist immens hoch. Tatsächlich steigt zum Glück auch die Zahl derer, die es mit einer Zertifizierung ernst meinen. Aber wenn Sie mich fragen, passiert noch nicht genug. Wir arbeiten stetig daran, gerade Städten und Kommunen den Mehrwert einer Zertifizierung klarzumachen. Letzten Endes geht es ja um nicht weniger als eine nachhaltige Markttransformation.

**PB3C:** Also haben sich Nachhaltigkeitskriterien noch nicht in allen Köpfen festgesetzt?

**Dr. Christine Lemaitre:** Insgesamt bleibt es bisher noch zu oft bei einer Einschätzung nach Bauchgefühl. Ich treffe viele Leute, die sagen: Och, ich mache doch schon alles. Ich antworte dann: Echt? Das ist ja klasse, Sie schreiben die Qualifikation der Klebstoffe aus? Und dann gucken die mich an: Nö, wieso? Da haben wir noch Nachholbedarf: Holzbau beispielsweise ist eben nicht automatisch nachhaltig, dafür ist Bauen als solches zu komplex.

**PB3C:** Vor dem Hintergrund, dass es ja bis dato nicht gelingt, die Klimaziele einzuhalten: Glauben Sie, dass nachhaltiges Bauen irgendwann zur Pflicht werden könnte?

**Dr. Christine Lemaitre:** Jein. Bestrebungen dazu gibt es ja bereits. Viele Städte und Kommunen etwa in Baden-Württemberg versuchen die Latte mit eigenen Nachhaltigkeitskriterien zu heben, und wollen das zur Bedingung für Förderungen machen. Aber Menschen sind Menschen, Zwang würde schnell eine Trotzreaktion hervorrufen. Außerdem ist ein gutes Gebäude mehr, als wir im DGNB-System oder mit anderen Kriterien definieren können. Eine Zertifizierung nimmt einem Bauherrn oder Planer nicht die Verantwortung, das Richtige zu tun. Ich sehe viele von uns zertifizierte Gebäude, und die richtig guten sind deshalb richtig gut, weil man mit Ambition und Gestaltungswillen darangegangen ist. Und darauf beruht auch das DGNB-System: freiwillig mehr zu tun, als ich tun muss – und das zu belohnen.

**PB3C:** Gerade beim Wohnungsbau wird oft von einem Zielkonflikt zwischen Bezahlbarkeit auf der einen und ökologischer Nachhaltigkeit auf der anderen Seite gesprochen. Ist das vereinbar?

**Dr. Christine Lemaitre:** Auf jeden Fall. Ich finde es sehr schade und besorgniserregend, dass Klimaschutz und bezahlbares Wohnen in den Medien als Zielkonflikt transportiert wird. Wir kennen viele Projekte, die sind ausgesprochen wirtschaftlich. Man muss auch sagen, sobald Sie ein nachhaltiges oder energieoptimiertes Gebäude haben, sind diese Gebäude im Lebenszyklus, also in den Verbrauchskosten, deutlich günstiger, als wenn Sie nichts in dieser Richtung machen. Entscheidender für die Bezahlbarkeit beim Wohnen sind die Steigerungen bei den Baukosten und den Grundstückspreisen. Ich glaube, wir müssen viel stärker über die richtigen Konzepte sprechen.

**PB3C:** Welche konkreten Fragen würden Sie dann im Projektstatus beispielsweise stellen?

**Dr. Christine Lemaitre:** Zunächst müsste man in die Planung mehr Zeit und Geld investieren, um sich zu überlegen, was an einem Standort Sinn ergibt. Wie viel Technik brauche ich? Wie viel Fläche? Kann ich dies oder das nicht anders regeln? Ich denke da beispielsweise an Wien, wo tolle Konzepte realisiert werden. Das kann bedeuten, dass auch in Wohngebäuden auf Gemeinschaftsräume gesetzt wird und die Wohnungen kleiner sein können. Außerdem bin ich auch hier gegen Schwarz-Weiß-Betrachtungen. Wir sollten die Chance betonen, unsere Welt zu bauen. Das Schlimmste ist doch heute eine auf Kosten getrimmte Wohnbebauung. Da weiß man doch schon, dass in zehn Jahren niemand mehr darin wohnen möchte oder man kernsanieren muss. Und dieses kurzfristige Denken hat im Bauen nichts verloren.

Das Interview führten Lars Reusch und Marius Meiß von PB3C.

**Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an den Leiter unserer Redaktion**  
[Dr. Josef Girshovich](#).

## MARKTNEWS

---

### London schneidet überraschend gut ab

Dank einer überraschend starken Nachfrage aus Honkong hat sich der Londoner Immobilienmarkt im Jahr 2019 trotz der Unsicherheiten infolge des bevorstehenden Brexits besser entwickelt als erwartet, berichtet die **FAZ** am 27.12. Am Londoner Markt seien die Preise im Gesamtjahr 2019 um nur 0,5 % gesunken, für den Gesamtmarkt Großbritannien sei ein leichter Preisanstieg um durchschnittlich 1,3 % festgestellt worden, was ebenfalls die Erwartungen übertroffen habe. Die Zahl der Immobilientransaktionen habe sich binnen Jahresfrist deutlich erhöht, was vor allem auf das anhaltend große Kaufinteresse aus Honkong zurückzuführen sei. Honkonger Käufer investierten in Immobilien aller Assetklassen, sowohl Wohn- und Büroimmobilien als auch Objekte, die lediglich der Kapitalanlage dienten. Sehr viele Objekte würden dabei vor Fertigstellung, mitunter sogar vor Baubeginn, verkauft. Die Gründe für die starke Nachfrage aus Honkong seien vielfältig. In der Vergangenheit hätten Hongkonger Käufer gern in den Vereinigten Staaten und Kanada investiert, aufgrund der anhaltenden Spannungen diesen und China orientierten viele sich um.

### Der Preisanstieg setzt sich ungebrochen fort

Wie die **FAZ** am 31.12. schreibt, setzt sich dem Statistischen Bundesamt (Destatis) zufolge der starke Anstieg der Immobilienpreise in Deutschland fort. Zwischen dem Q3 2018 und dem Q3 2019 seien vor allem Eigentumswohnungen in den Top-7-Städten um durchschnittlich 9 % und damit teurer geworden. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Top-7-Städten seien um 7,5 % gestiegen. In den anderen kreisfreien Großstädten hätten sich vor allem Häuser verteuert, und zwar um 7,8 %, während die Preise für Eigentumswohnungen sich um 5,8 % erhöht hätten. Insgesamt betrachtet seien Wohnimmobilien in Deutschland um 4,9 % teurer geworden. Die Gründe für die Preisanstiege seien vielfältig. Neben den niedrigen Zinsen und dem damit einhergehenden Mangel an Anlagealternativen und den günstigen Baukrediten trügen zu

den Preissteigerungen die gute Konjunktur, der anhaltende Bevölkerungszuwachs in den Großstädten und die deutlich gestiegenen Baukosten infolge der sehr guten Auslastung der Baubranche bei.

## **Kleinstädte verzeichnen die stärksten Preissteigerungen**

Auch in Deutschlands Kleinstädten steigen Homeday zufolge die Immobilienpreise inzwischen deutlich, berichtet **DIE WELT** am 3.1. Während sich die Preisanstiege in vielen Metropolen und Großstädten verlangsamt hätten, habe sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien im Umkreis von Ballungsgebieten deutlich erhöht, wie eine Auswertung der Angebotspreise aus mehreren hundert Onlinequellen ergeben habe. In der kleinen Kreisstadt Kleve seien nach einem deutlichen Anstieg der Bevölkerungszahlen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen zwischen dem Q3 2018 und dem Q3 2019 um 20,7 % auf 1.750 Euro/qm gestiegen und damit so stark wie nirgendwo sonst in Deutschland. Den zweiten Platz bei den Preissteigerungen belege mit 17 % Halle (Saale), den dritten Platz mit 16 % Kerpen, das wie Kleve in Nordrhein-Westfalen liege. Auch in den Top-7-Städten stiegen die Preise für Eigentumswohnungen weiter, jedoch nicht so schnell wie in kleineren Gemeinden im Umland. Den ersten Platz unter den Metropolen belege Homeday zufolge Berlin mit einem Preisanstieg um 10,5 % auf 4.200 Euro/qm, gefolgt von Frankfurt am Main mit 9,3 % und Köln mit 9 %. Ein Ende der Preisanstiege sei nicht abzusehen, allerdings gehe die Preisschere zwischen attraktiven Standorten und ländlich geprägten Regionen mit sinkenden Bevölkerungszahlen immer weiter auseinander. „In Schrumpfsregionen schwillt der Leerstand weiter an und beträgt derzeit 8,3 %“, sage Michael Schlatterer von CBRE: „Demgegenüber liegt der Leerstand in Wachstumsregionen nur bei unterdurchschnittlichen 2 % und ist hier im zwölften Jahr rückläufig.“

## **Wie sinnvoll sind serielles und modulares Bauen?**

Über die Vor- und Nachteile serieller und modularer Bauweisen schreibt die **FAZ** am 27.12. Einer internationalen Studie von McKinsey zufolge liege das Einsparpotenzial gegenüber konventioneller Bauweise bei 20 %, doch hänge die tatsächliche Kostenersparnis sehr von den Rahmenbedingungen des jeweiligen Projektes ab. „Das serielle Bauen ist nicht die Lösung für das bezahlbare Wohnen“, sage Reinhold Knodel von Pandion. Denn selbst wenn man davon ausgehe, dass sich durch die serielle Bauweise die Kosten um 300 Euro/qm senken ließen, was allerdings laut Knodel in der Praxis nicht bewiesen sei, sinke die Miete nur um 0,75 Euro/qm. Und das sei bei weitem nicht genug, um den hohen Neubaumieten in den Großstädten wirksam zu begegnen. McKinsey zufolge werde

außerdem oft befürchtet, dass alle seriell oder modular gefertigten Gebäude gleich aussähen. Dieses Argument aber wolle Peyvand Jafari von Plutos nicht gelten lassen: „Unsere modular errichteten Gebäude haben nichts mit dem DDR-Plattenbau zu tun.“ Die Plutos Group habe 2019 zusammen mit der Lenzwerk Holding ein Gemeinschaftsunternehmen gegründet, das zunächst in Berlin-Hellersdorf zwei Gebäude mit Mikroapartments in modularer Bauweise errichten werde. Die Zeit vom Ankauf des Grundstücks bis zur Fertigstellung verkürze sich dadurch von drei auf zwei Jahre, die Baukosten sanken um 20 % bis 30 %.

## Die Mietpreisbremse steckt voller Tücken

Wegen einer in vielen Fällen unklaren Rechtslage herrscht bei der Anwendung der Mietpreisbremse oft juristisches Chaos, berichtet **DIE WELT** am 28.12. Aufgrund der zahlreichen Ausnahmeregelungen gebe es Tausende von Gerichtsverfahren, in denen Mieter und Vermieter miteinander stritten. Manche Vermieter würden sich die unsichere Lage sowie die zahlreichen Ausnahmeregelungen in bestehenden Gesetzen zunutze machen. Nach wie vor erfüllten die Mietpreisbremse etlicher Bundesländer nicht die formalen Anforderungen des Bundesgesetzes, kürzlich erst habe das Amtsgericht Hannover in einem Streitfall die Verordnung für ungültig erklärt.

## Umsatzrekord am Berliner Büromietmarkt

Der Berliner Büromietmarkt hat Angermann Real Estate Advisory zufolge das Jahr 2019 mit einem Flächenumsatzrekord von knapp einer Mio. qm abgeschlossen, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** online am 3.1. Die große Nachfrage hätte einen noch höheren Umsatz erlaubt, allerdings fehle es am Angebot. Die Leerstandsquote liege bei 1,2 % und damit deutlich unter der nötigen Fluktuationsreserve. Bis 2024 kämen rund vier Mio. qm neuer Büroflächen hinzu. Allerdings seien alle Projektierungen innerhalb des Berliner S-Bahn-Ringes mit einer Fertigstellung bis einschließlich 2022 schon vermietet oder kurz davor. Die Durchschnittsmiete für Berliner Büros sei binnen Jahresfrist von 21,80 Euro/qm auf 26,90 Euro/qm gestiegen, die Spitzenmiete habe sich von 35,20 Euro/qm auf 39 Euro/qm erhöht.

## TLG wirbt für Aktienumtausch

TLG empfiehlt in einer offiziellen Stellungnahme von Vorstand und Aufsichtsrat seinen Aktionären, das Umtauschangebot des Mitbewerbers Aroundtown anzunehmen, schreibt die **BÖRSEN ZEITUNG** am 24.12. Die Empfehlung entspreche der bisherigen Linie, wonach TLG die freiwillige Übernahmeofferte unterstütze. TLG sehe im Zusammenschluss beider Unternehmen ein „erhebliches Wertsteigerungspotenzial“. Ziel sei die Schaffung eines paneuropäischen Marktführers für Gewerbeimmobilien.

### VERSCHIEDENES

---

## Klug investieren zu Beginn einer Rezession

Warum es trotz einer womöglich bevorstehenden Stagnation oder Rezession der deutschen Wirtschaft eine gute Idee sein kann, seinen Anlagehorizont so weit wie möglich zu verkürzen, erklärt Peyvand Jafari von Plutos in der **IMMOBILIEN&FINANZIERUNG** 1/2020. Immer mehr institutionelle Investoren entschieden sich für diese Strategie, da aufgrund des großen Nachfrageüberhangs bei Gewerbeflächen damit zu rechnen sei, dass eine Eintrübung der Konjunktur sich zumindest in den kommenden drei Jahren überhaupt nicht auf die Immobilienpreise auswirken werde. Ob das Preisniveau danach absinken werde, sei noch nicht absehbar – und für einen kurzfristig orientierten Investor auch vollkommen gleichgültig.

## Warum Service-KVGs so beliebt sind

Ludger Wibbeke von Hansainvest schreibt in der **IMMOBILIEN&FINANZIERUNG** 1/2020 ausführlich darüber, warum sich die Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Bereich der Immobilienfonds so großer Beliebtheit erfreut, dass inzwischen fast ein Drittel des gesamten Fondsvermögens aller offenen Immobilien-Spezial-AIF auf diese Service-KGs entfällt. Ein wesentlicher Vorteil sei, dass diese Vehikel ein hohes Maß an Sicherheit böten, ohne die Flexibilität zu sehr zu beschneiden. Wibbeke erklärt u. a., wie genau eine Service-KVG funktioniere, warum eine Zusammenarbeit mit einer Service-KVG gerade für kleinere spezialisierte Manager und Entwickler eine gute Idee sei, und wie sich dabei auch Skaleneffekte erzielen ließen.

ImmoNews der Woche:

Verantwortlich: Holger Friedrichs und Dr. Josef Girshovich. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der ImmoNews der Woche: PB3C GmbH, Rankestraße 17, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchedokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter [www.pb3c.com](http://www.pb3c.com) oder können Sie unter [info@pb3c.com](mailto:info@pb3c.com) anfordern.