

PB3C News (1. KW)

XXIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 10.1.2022

KOMMENTAR

Sanieren ist zu teuer und zu komplex



Frank Wojtalewicz

d.i.i.

Wir erleben derzeit einen spektakulären Widerspruch in der deutschen Wohnungspolitik. Aber es geht nicht um den verpatzten Wohnungsneubau der vergangenen Jahre, sondern ums Klima. Obwohl über ein Drittel der CO₂-Emissionen in Deutschland unmittelbar gebäudebezogen ist, obwohl mehr als zwei Drittel des deutschen Gebäudebestandes über keinerlei Energieeffizienzmaßnahmen verfügen und obwohl zugleich der gesamte Gebäudebestand spätestens bis zum Jahr 2050 klimaneutral werden soll, ziehen sich immer mehr Unternehmen aus der umfassenden energetischen Sanierung zurück. Zu komplex, zu kostspielig und nicht rentabel ist dieses Feld – vom Mangel an gesellschaftlicher Akzeptanz ganz abgesehen: Wer anständig saniert, gilt vielen gleichsam als Gentrifizierer und Mieterschreck.

Das wirft Fragen auf. Wenn in der Klimapolitik, wie es häufig heißt, ein Scheitern ausgeschlossen ist, dann müssen jetzt die Gründe für den Rückzug von immer mehr Unternehmen aus der Sanierung des deutschen Wohnungsbestandes identifiziert und geeignete Maßnahmen gefunden werden, um rechtzeitig gegenzusteuern.

Worüber Schweigen herrscht

Sonst laufen wir Gefahr, immer mehr „gestrandete“, also wertlose, Güter zu verzeichnen. In Frankreich und den Niederlanden dürfen in den kommenden Jahren Gebäude mit schlechten Energieeffizienzen – entsprechend den deutschen Energieeffizienzklassen F und G – nicht mehr vermietet werden. Ein ähnliches Szenario droht infolge rigoroser EU-Regulierungen auch in Deutschland, doch aufgrund der allgemeinen Bauqualität nicht so schnell wie bei unseren Nachbarn. Was aber soll mit den vielen Bestandsbauten der Zeit zwischen dem Zweiten Weltkrieg und der ersten Wärmeschutzverordnung aus dem Jahr 1979 tatsächlich geschehen, wenn diese nicht rechtzeitig energetisch ertüchtigt werden? Darüber herrscht Schweigen.

Die Immobilienwirtschaft steht in der Verantwortung. Wir müssen sanieren, ertüchtigen, Wissen akkumulieren und für Wissenstransfer innerhalb der Branche und von der Branche in Richtung Verbraucher sorgen. Dazu gehören besonders zwei Themen: die Energiebildung und die Frage, wie der einzelne Mensch in Zukunft leben kann. Die beste Außenverkleidung und die nachhaltigste Energieversorgung taugen wenig, wenn Mieter im Winter (und im Hochsommer) die Fenster gekippt lassen, heiße Badewannen einlassen und sie anschließend vergessen oder heizen, obwohl sie sich gar nicht in der Wohnung aufhalten.

Die Verteilung muss sich deutlich näher am Verursacherprinzip orientieren

Das Problem dabei ist: Wenn dieselben Mieter mangels Beteiligung an den Energiekosten für ihr klimatisches Fehlverhalten nicht zur Verantwortung gezogen werden, wird sich daran auch in Zukunft nichts ändern. Die Verteilung der CO₂-Bepreisung im Immobiliensektor muss sich daher deutlich näher am Verursacherprinzip orientieren.

Bekanntlich setzt der Staat auf der anderen Seite mit allen Mitteln auf die Unterstützung der Privatwirtschaft, wenn es um die Schaffung, Instandhaltung und Ertüchtigung der deutschen Wohnbestände geht. Abgesehen von lokalen politischen Paradiesvögeln wie in Berlin sind sich die Beteiligten auf beiden Seiten durchaus dessen bewusst, dass die öffentliche Hand lediglich die Rahmenbedingungen schaffen kann, in der Praxis aber die Expertise und das unternehmerische Wissen der Immobilienwirtschaft weiterhin unabdingbar bleiben.

Es braucht klare Konzepte

Nicht ohne Grund ist die Privatwirtschaft ein gefragter und verlässlicher Partner der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Die Frage ist nur, wie lange die Wirtschaft diese Partnerschaft noch eingehen wird. Denn immer häufiger lohnt sich eine Beteiligung an öffentlichen Ausschreibungen im Immobiliensektor nicht. Von der Regulatorik abgesehen, sind auch die Preisvorstellungen der öffentlichen Hand nicht mehr marktkompatibel, da sie

die gestiegenen und weiter steigenden Material- und Baukosten nicht berücksichtigen. Auch hier braucht es also klare Konzepte, um die enormen Kosten von 500 Mrd. Euro bis 1.000 Mrd. Euro zu stemmen: Wir brauchen einen Staatsfonds, der Mieter entlastet und Vermieter zur Sanierung ermuntert.

Das Szenario, das andernfalls droht, liegt auf der Hand. Wenn nicht bald gegengesteuert und die Bestandssanierung zu einem wohnungspolitischen Ziel erklärt wird, wird sich die Immobilienwirtschaft immer weiter aus diesem komplexen Segment zurückziehen. Immer offensichtlicher wird mittlerweile, dass der Mangel an Zuverlässigkeit und Planungssicherheit, den die Politik vorgibt, im Kern selbst Teil der politischen Programmatik ist, die die Wirtschaft aus dem Wohnungssegment zu drängen. Es ist nachvollziehbar, dass immer mehr Akteure da nicht mitspielen wollen: Vorhandenes Kapital wird in andere Anlageklassen fließen, die Bestände werden sich selbst überlassen.

Das Nachsehen werden die Mieter haben, deren Behausungen so lange unsaniert bleiben, bis der Umkipppunkt zwischen den gestiegenen Energiekosten und der Energiekostenübernahme endgültig überschritten ist und sich eine Sanierung schlicht nicht mehr lohnt. Dass dies letztlich auch zur Folge haben wird, dass sich die sozialen Brennpunkte in unseren Städten verschieben, wäre eine weitere negative Folge dieser fehlgeleiteten Wohnungspolitik. Weder dem Klima noch den Menschen noch unseren Städten wäre jedenfalls mit einer solchen Entwicklung geholfen.

Dieser Artikel erschien am 31.12. in der FAZ.

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

MARKTNEWS

Rekordhohes Transaktionsvolumen am Immobilienmarkt

Am deutschen gewerblichen Immobilienmarkt wurden 2021 mehr als 110 Mrd. Euro investiert und damit ein neues Rekordvolumen erreicht, berichten die **IMMOBILIEN ZEITUNG** online am 6.1. sowie die **BÖRSEN-ZEITUNG** und das **HANDELSBLATT** am 7.1. Laut CBRE und Savills seien Gewerbeimmobilien und gewerblichen Wohnimmobilien im Wert von 111 Mrd. Euro gehandelt worden, BNP Paribas Real Estate nenne sogar 115 Mrd. Euro. Vor allem die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia mit einem

Volumen von 23,5 Mrd. Euro habe zu diesem Rekordergebnis beigetragen, indem sie das Transaktionsvolumen in der Assetklasse Wohnen auf rund 50 Mrd. Euro habe anwachsen lassen, was fast 140 % mehr als das Transaktionsvolumen von 2020 sei. Dies war jedoch, wie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** Konstantin Lüttger von CBRE zitiert, nicht der alleinige Grund: „2021 war ein absolutes Rekordjahr am deutschen Wohnimmobilienmarkt – auch ohne die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia.“ Im Bereich der Gewerbeimmobilien nahmen mit rund 30 Mrd. Euro Büroinvestments den ersten Platz ein, gefolgt von der Assetklasse Logistikimmobilien und Industrieobjekte mit einem Transaktionsvolumen von rund 10 Mrd. Euro. Knapp dahinter rangierten mit rund 9 Mrd. Euro die Einzelhandelsimmobilien. Die stärkste Käufergruppe des vergangenen Jahres seien laut CBRE mit knapp einem Drittel des Transaktionsvolumens Immobilienaktiengesellschaften und REITs gewesen, gefolgt von Asset- und Fondsmanagern (18 %) sowie offenen Immobilien- und Spezialfonds (14 %). Auch für 2022 sei damit zu rechnen, dass die Marktdynamik aufgrund mangelnder Anlagealternativen, Angebotsmangels und anhaltend großer Nachfrage hoch sein werde, weshalb CBRE bis Jahresende ein Investitionsvolumen von mindestens 80 Mrd. Euro erwarte. Zudem deute die Tatsache, dass die Dynamik im H2 2021 zugenommen habe, darauf hin, dass sich die Stimmungslage am Immobilientransaktionsmarkt ungeachtet der anhaltenden Corona-Pandemie verbessert habe.

Herausforderungen für die Bau- und Wohnungspolitik 2022

Das **HANDELSBLATT** gibt am 6.1. einen Überblick über die Herausforderungen in der Bau- und Wohnungspolitik 2022. Laut dem Koalitionsvertrag solle das neu geschaffene Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen mit Bauministerin Klara Geywitz (SPD) an der Spitze Bauen und Wohnen „in Zukunft bezahlbar, klimaneutral, nachhaltig, barrierearm, innovativ“ gestalten, wozu auch gehöre, das bereits von der vorangegangenen Regierung definierte Ziel von 400.000 neuen Wohnungen jährlich zu erreichen. Angesichts des gebremsten Zuzugs in die Metropolen und der gestiegenen Baufertigungszahlen sei Jürgen Michael Schick vom IVD optimistisch für 2022: „Die Zeit der Mietenexplosionen dürfte damit der Vergangenheit angehören.“ Doch bliebe der Druck auf die Preise für Eigentumswohnungen und neugebaute Mietwohnungen hoch, und die Baukosten stiegen weiter, so dass das neue Bauministerium vor großen Herausforderungen stehe.

Private Immobilieneigentümer wollen Klima schützen

Auf die Eigentümer von Immobilien kommen in den nächsten Jahren steigende Anforderungen in Sachen Klimaschutz zu, schreibt die **FAZ** am 7.1., denn dem Umweltbundesamt zufolge verursache der Gebäudesektor rund 30 % der in Deutschland anfallenden CO₂-Emissionen. Doch sei das Thema energetische Sanierung laut der Bausparkasse Wüstenrot zumindest bei den privaten Hauseigentümern inzwischen sehr präsent. Rund 70 % der im Rahmen einer repräsentativen Studie befragten privaten Immobilieneigentümer und damit deutlich mehr als noch im Vorjahr planten, in den nächsten zwei bis drei Jahren „auf jeden Fall“ oder zumindest „wahrscheinlich/vielleicht“, ihre Immobilien energetisch zu ertüchtigen, indem sie etwa Fenster austauschen, eine neue Heizung installieren oder Dach oder Fassade dämmen wollten. Bei 80 % impliziere dies auch die Installation von Erneuerbare-Energien-Anlagen, insbesondere von Photovoltaik.

Ist der Büroimmobilienmietmarkt bereit für smarte Bürogebäude?

Das Angebot an smarten Bürogebäuden wächst, schreibt der **IMMOBILIENMANAGER** online am 5.1. Doch sei noch umstritten, ob Büronutzer mit smarterer Technik ausgestattete Gebäude wüssten und bereit seien, dafür entsprechend mehr Miete zu bezahlen. Markus Reinert FRICS von IC Immobilien zufolge seien die Büromieter dafür noch nicht bereit, obwohl sie schon jetzt großen Wert auf Flächenflexibilität und eine gute Belüftung, intelligente Klimasteuerung und weitere Maßnahmen legten, die das Wohlfühlen am Arbeitsplatz erhöhten. Doch für ein „reines Smart-Building-Premium“ sei der Markt noch nicht reif. Das allerdings könnte sich bald ändern, sage Jens Böhnlein von Commerz Real und gebe zu bedenken: „Die Digitalisierung von Gebäuden hat eine große Bedeutung für Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und CO₂-Einsparung. In nicht allzu ferner Zukunft werden Mieter gezwungen sein, ihren CO₂-Fußabdruck als non-financial KPI (Key Performance Indicator) zu bilanzieren.“ Und so manch eine Immobilie, die diesen Ansprüchen nicht genüge, werde dann nicht mehr vermietbar sein.

Der Erfolg von ESG-Immobilieninvestments soll messbar werden

Nachhaltige Investments sind der große Trend in der Kapitalanlage, und das gilt auch für Immobilien, schreibt die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 6.1. Doch stehe dabei bislang vor allem der Umweltschutz im Mittelpunkt, insbesondere die Reduktion von CO2-Emissionen, obwohl zu einem ESG-Immobilieninvestment im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes nicht nur ökologische, sondern auch soziale Aspekte und eine gute Unternehmensführung gehörten. Um letzteren Aspekten mehr Geltung zu verschaffen, sei es vor allem geboten, Kriterien zu formulieren und konkrete Ziele zu definieren, die eine Einschätzung erlaubten, inwiefern diese durch ein Investment in das jeweilige Immobilienprojekt erreicht würden. Um eine solche Messbarkeit der Nachhaltigkeit von Immobilieninvestitionen zu ermöglichen, habe das ‚Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V.‘ (ICG) kürzlich eine erste Studie und einen Praxisleitfaden zu Social Impact Investing vorgelegt.

Bauzinsen werden 2022 moderat steigen

Nachdem die Baufinanzierungszinsen jahrelang immer weiter gesunken sind, ist nun nach übereinstimmender Meinung von Branchenexperten wieder mit Zinsanstiegen zu rechnen, berichtet die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 6.1. Eine Befragung von Fachleuten von insgesamt elf Baukreditanbietern wie der Deutschen Bank, der Commerzbank oder der Allianz durch die Kreditplattform Interhyp habe ergeben, dass sämtliche Befragten von einer leichten, aber merklichen Zinserhöhung binnen sechs bis zwölf Monaten ausgingen. Als Gründe für diese Einschätzung seien die derzeit höhere Inflation und die vor diesem Hintergrund zu erwartende mutmaßliche Straffung der Geldpolitik genannt worden.

Warum geförderter Wohnungsbau als Investmentprodukt attraktiv ist

Inwiefern das Vorhaben der neuen Bundesregierung, pro Jahr 100.000 geförderte Wohnungen zu bauen, eine Chance für Kapitalanleger sein kann, erklärt Thomas Meyer von Wertgrund am 4.1. auf [CASH ONLINE](#). Denn während im frei finanzierten Bereich weitere Regulierungen zu erwarten seien, sollten die Mittel für geförderte Wohnungen seitens des Bundes erhöht werden. Klar sei, dass die anvisierte hohe Zahl geförderter Wohneinheiten durch das Engagement der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften allein nicht erreicht werden könne. Vielmehr müssten sich auch privatwirtschaftliche Investoren und Immobilienentwickler in diesem Bereich stärker engagieren. Wie eine von bulwiengesa in Zusammenarbeit mit Wertgrund erstellte Studie zeige, seien jene schon jetzt neben den Kommunen die wichtigste Investorengruppe, wenn es um das geförderte Wohnen gehe. Künftig könnten sich die Entwicklungsvolumina aus dem privaten Bereich nochmals deutlich erhöhen, und auch private Kleinanleger könnten in Form von Fondsbeteiligungen hieran partizipieren. Denn ein solches Investment könne auch in wirtschaftlicher Hinsicht durchaus sinnvoll sein, wie Meyer in seinem Beitrag ausführlich erläutert.

Nebenkostenmanagement bietet Chancen für Vermieter und Mieter

Wie die Studie ‚Wohnnebenkosten in Deutschland‘ des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) im Auftrag der d.i.i. zeigt, die die Entwicklung der Wohnnebenkosten differenziert nach Regionen und erstmals auch nach Vermietergruppen untersucht, sind Nebenkosten nicht nur für Mietinteressenten ein wichtiges Entscheidungskriterium, sondern sie bergen auch erhebliche Einsparpotenziale für Vermieter und damit die Chance auf höhere Renditen. Das schreibt Frank Wojtalewicz von d.i.i. in **IMMOBILIEN & FINANZIERUNG** 1/2022. Daraus ergebe sich eine Win-win-Situation für alle Beteiligten, die für Vermieter mit einem konsequenten Nebenkostenmanagement und vor allem mit zielgerichteten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen realisierbar sei. Wojtalewicz geht in seinem Beitrag ausführlich darauf ein, in welchen Bereichen die Potenziale besonders groß seien.

Wieso Blockchain für Immobilieninvestments keine Vorteile bringt

Für die Handelbarkeit von Immobilien bietet die Blockchain-Technologie keine grundlegenden Vorteile, schreibt Vahe Andonians von Estating auf **HANDELSBLATT INSIDE REAL ESTATE** am 7.1. Die Blockchain-Technologie mache die Dezentralisierung von Vertrauen möglich, was in vielen Bereichen sehr nützlich sei, etwa, wenn es um den Handel mit Bitcoins gehe. Doch inzwischen werde Blockchain in Form von Tokens auch immer häufiger eingesetzt, um Eigentumsrechte nachzuweisen, mit dem Ziel, Vermögenswerte wie Immobilien beliebig zu fraktionieren und handelbar zu machen. Das funktioniere im traditionellen Finanzsystem schon sehr gut, nämlich mittels Verbriefung. Der Weg über die Tokenisierung hingegen sei in diesem Fall ein unnötiger Umweg, weil die Verbriefung von Eigentumsrechten über Wertpapiere sehr effizient und sicher sei. Die Blockchain-Technologie habe hier sogar einige entscheidende Nachteile, auf die Andonians in seinem Beitrag eingeht.

BLOG

Wohninvestments – alles andere als langweilig

Wohnimmobilieninvestments haben sich im Zuge der Coronapandemie nicht nur als äußerst krisenfest erwiesen, sondern sind auch aus Renditegesichtspunkten ein lohnendes Investment. Dafür muss man allerdings den Markt genau sondieren, um risikoarme und gleichzeitig renditestarke Investmentperlen zu identifizieren. Zudem haben die Preise in den vergangenen Jahren und auch 2021 kräftig angezogen. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite [REAL INSIDE](#) von Real I.S.

Die drei größten Hürden bei der Konversion bestehender Immobilien



Andreas Polter MRICS

VP Real Estate / TheBase

Konversion ist in aller Munde, und sicherlich ist es sinnvoll, die Lebensdauer bestehender Gebäude zu verlängern und sie mit neuem Leben zu füllen. Auch wir sind ausdrücklich Freunde der Konversion — und realisieren selbst gerade ein Co-Living-Projekt in bestehender Bausubstanz. Außerdem prüfen wir regelmäßig weitere Objekte, die einer Umplanung bedürfen. Aber: Die Herausforderungen in der Konzeption und Umsetzung nehmen eher zu als ab. Wer in Richtung (temporäres) Wohnen oder Co-Living umnutzt, hat fast immer mindestens mit einer der in meinem Artikel genannten Hürden zu kämpfen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Auf ein hoffnungsfrohes und erfülltes Jahr 2022!



Michael Peter

P&P-Group

Das Jahr 2022 liegt vor uns und neues Leben bricht durch – während wir „Krise“ sehen, uns Zukunftsängste und Sorgen beschäftigen, beobachten wir jedoch staunend und fasziniert zugleich, wie aus dem alten Totgeglaubten unerwartet neues, kraftvolles Leben heranwächst, sagt Michael Peter von der P&P-Group. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Was die Immobilienbranche 2022 bewegt



Bernd Lönner

Real I.S.

Handel, ESG und Regulatorik – mit diesen Themen beschäftigt sich Bernd Lönner von Real I.S. in seinem Jahresausblick 2022. Wenngleich diese Themen nicht unmittelbar ineinandergreifen, haben sie eines gemein: Sie werden die Immobilienbranche bewegen. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Lassen Sie uns 2022 gemeinsam Großes erreichen



Stefan Spilker

SORAVIA

Normalerweise sind gute Vorsätze und Optimismus zum Jahresanfang ja immer ein wenig mit Vorsicht zu genießen, sagt Stefan Spilker von SORAVIA. Er sei aber voll und ganz davon überzeugt, dass für die Immobilienbranche in Deutschland 2022 ein außergewöhnlich gutes Jahr werden kann – und zwar für Wohnen und Gewerbe. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Wir haben viel geschafft! Rückblick auf das Jahr 2021



WEALTHCAP

Das Jahr 2021 liegt hinter uns. Rückblickend können wir sagen, dass wir viel geschafft haben und tolle Erfolge feiern konnten. Lassen Sie uns gemeinsam das vergangene Jahr noch einmal Revue passieren und sehen Sie unser Video zum Jahresrückblick auf [LinkedIn](#).

Ist die Zertifizierung von Immobilien sinnvoll?



OFB Projektentwicklung

LEED, DGNB und BREEAM – das Thema nachhaltiges Bauen ist in aller Munde und es gibt eine Vielzahl von Zertifizierungen. Bei der OFB ist Nachhaltigkeit ein zentrales Thema, das bei allen unseren Prozessen berücksichtigt wird. Es ist jedoch eine Herausforderung, bei allen Vorgaben und Richtlinien auf dem Laufenden zu bleiben, und es stellt sich die Frage: Ist die Zertifizierung von Immobilien sinnvoll? Wie sehen Sie das? Verraten Sie es uns in unserer [LinkedIn-Umfrage](#) (nur mit Login möglich).

Haben Sie bereits in eine Immobilie investiert?



ACCENTRO

Das Rentenniveau wird auch in Zukunft weiter schrumpfen. Hinzu kommen die seit Jahren niedrigen Zinsen, welche die klassischen Kapitalanlagen für die Altersvorsorge wie Sparbücher, Bundesanleihen und Versicherungen nicht mehr lohnenswert machen. Zinsen in Höhe von etwa 1 % schaffen es nicht einmal, der üblichen Inflationsrate von 2 % bis 4 % etwas entgegenzusetzen – das Geld verliert daher sogar an Wert. Grund genug, über eine Immobilie als Kapitalanlage nachzudenken, denken wir – doch wie denken Sie? Haben Sie bereits in eine Immobilie investiert? Verraten Sie es uns in unserer [LinkedIn-Umfrage](#) (nur mit Login möglich).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. 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 PB3C News 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, Kapitalmarktcommunication 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 oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.