

PB3C News (2. KW)

XXIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 17.1.2022

KOMMENTAR

Neue Heizung reicht nicht zum Paris-Ziel



Hannah Helmke

right. based on science

Grundsätzlich ist es ein gutes Zeichen, wenn mehr und mehr Bauherren und Bestandhalter ihrer Verantwortung gerecht werden wollen. Sie entwickeln Neubauten nach aktuellen Energieeffizienzstandards und investieren in die energetische Sanierung ihrer Bestandsgebäude. Doch gemessen an den Pariser Klimazielen wird der Klimateffekt bei Bestandssanierungen regelmäßig deutlich überschätzt. Dahinter steckt keine böse Absicht. Es kann sich einfach kaum jemand so recht etwas unter einer Tonne CO₂-Äquivalent vorstellen.

Klarer sieht man, wenn man die Wirkung dieser Emissionen in den Blick nimmt – und zwar umgerechnet in Grad Celsius. Man spricht auch von ‚Temperature Alignment‘. Also: Wie stark würde sich der Planet erwärmen, wenn die ganze Welt genauso emissionsintensiv wäre wie dieses Asset? Und wie verändert sich dieser skalierte Wert, wenn Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden?

Nach dieser Rechnung stellt man fest: Die Installation einer modernen Heizungsanlage – ohne Frage eine sinnvolle Investition – reicht in einem schlecht isolierten Büroaltbau nicht

aus, um die Vereinbarkeit mit dem Pariser Klimaziel von 1,5 Grad Erderwärmung herzustellen. Auch die Beachtung der EU-Taxonomie kann, muss aber nicht automatisch Paris-Konformität bedeuten. Denn die Taxonomieverordnung sieht zwar Klimaneutralität bis 2050 vor, rückt aber nicht die frühzeitige und fortschreitende Emissionsreduktion in den Mittelpunkt, die für das 1,5-Grad-Ziel entscheidend ist. Ein konkretes Praxisbeispiel: Ein Bürogebäude mit Gasheizung und deutschem Strommix steht im Ist-Zustand bei einem Klimateffekt von 2,6 Grad. Durch eine Fassadendämmung sinken die Emissionen aus der Heizung um 50 % und der Klimateffekt auf 2,1 Grad. Ein guter Fortschritt – aber leider nicht genug. Wird dieselbe Immobilie zusätzlich mit einer Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage auf dem Dach ausgestattet, sinken die Heizemissionen um 95 % und der Stromverbrauch um 50 %. Im Ergebnis wird das 1,5-Grad-Ziel erreicht.

Der zweite entscheidende Faktor ist der Zeitpunkt der Durchführung. Denn für die Klimawirkung kommt es nicht nur auf die Emissionen ab einem bestimmten Stichtag an. Mindestens genauso wichtig ist die Menge der emittierten Treibhausgase bis zu diesem Zeitpunkt. Kurzum: Je früher Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden, desto weniger Emissionen werden ausgestoßen und verbleiben dauerhaft in der Atmosphäre – und desto besser ist die Auswirkung auf das Temperature Alignment.

Dieser Artikel erschien am 13.1. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.

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

MARKTNEWS

Die Auswirkungen der neuen Energiepolitik auf die Wohn- und Immobilienwirtschaft

Über das jüngst vorgestellte energiepolitische Programm des Bundeswirtschafts- und Klimaschutzministers Robert Habeck (Grüne) und seine zu erwartenden Auswirkungen auf die Wohn- und Immobilienwirtschaft schreiben die **FAZ** am 11.1., das **HANDELSBLATT** am 12.1., die **IMMOBILIENZEITUNG** am 13.1. und weitere Medien. Auch für den Gebäudebereich, der den Emissionsminderungszielen deutlich hinterherhinkt, seien einige neue Regelungen geplant. Ziel sei, dass 2030 die Hälfte aller Wärme treibhausgasneutral produziert werde. Um das zu erreichen, solle ein geändertes Gebäudeenergiegesetz dafür sorgen, dass schon von 2025 an jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 % mit

erneuerbaren Energien betrieben werde. Außerdem sei ein Solarbeschleunigungsgesetz geplant. Insbesondere der Plan, Solarstromerzeugung bei gewerblichen Neubauten zur Pflicht und bei privaten Neubauten zur Regel zu machen, stoße allerdings in der Branche teils auf Kritik, auch wenn die Branchenteilnehmer die Forcierung des Einsatzes von Solarenergie grundsätzlich begrüßten. Ingo Weiß von Driven fordert **HANDELSBLATT INSIDE REAL ESTATE** vom 11.1. zufolge, dass eine Solarpflicht auf Bundesebene sinnvolle Ausnahmen beinhalten müsse, etwa für denkmalgeschützte Gebäude oder wenn die Dachfläche eines Neubaus ausschließlich nach Norden ausgerichtet werden könne. Christian Osthus vom IVD gehe noch weiter und sage laut der **IMMOBILIENZEITUNG** online vom 12.1.: „Ein Bauherr und Eigentümer muss selbst entscheiden können, ob die Dachfläche seines Hauses für die Installation einer Photovoltaikanlage geeignet ist.“ Würden die Rahmenbedingungen so gestaltet, dass die Installation von Solarpanels wirtschaftlich attraktiv sei, sei eine verpflichtende Regelung auch gar nicht nötig. Die Pläne für neue rechtliche Regelungen des sogenannten Mieterstroms hingegen begrüße der IVD. Es sei sinnvoll, wenn Mieter dazu verpflichtet würden, „den Strom wie die in der Mietsache erzeugte Wärme abzunehmen. Für den Teil, der nicht am Gebäude produziert wird, muss der Mieter den Versorger aus europarechtlichen Gründen weiterhin frei wählen können.“

Die Immobilienwirtschaft kommt besser durch die Krise als erwartet

Wie die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 13.1. und **HANDELSBLATT INSIDE REAL ESTATE** am 14.1. schreibt, ist dem ‚EY Trendbarometer 2022‘ zufolge in diesem Jahr am Immobilieninvestmentmarkt mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 80 Mrd. Euro bis 90 Mrd. Euro zu rechnen. Die jährlich durchgeführte Befragung von 220 Immobilieninvestoren habe ergeben, dass die Immobilienwirtschaft besser durch die Krise gekommen sei, als es die meisten Branchenteilnehmer dies erwartet hätten. Allerdings könne es zeitverzögert noch zu Kriseneffekten kommen, wenn langfristige Mietverträge ausliefen und erst dann erkennbar würde, dass eine gleichwertige Nachvermietung nicht möglich sei. Auch würden sich die Preise in den verschiedenen Assetklassen weiter auseinanderentwickeln. Während die Preise für die nach wie vor begehrten Wohn- und Logistikimmobilien in guten Lagen weiter steigen und in Randlagen stabil bleiben würden, könne es bei Büroimmobilien in Randlagen teilweise zu Preisrückgängen kommen. Bei Büroimmobilien in guten Lagen erwarteten die Befragten allerdings, dass die Preise mehrheitlich stabil blieben, denn die neue Beliebtheit des Homeoffice habe Büros keineswegs überflüssig werden lassen, doch gehe der Trend zu weniger, aber dafür besonders hochwertigen Flächen in guten Lagen.

Kritik an Verfassungsbeschwerde gegen Bestellerprinzip

Wie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 13.1. berichtet, hat eine Immobilienvermittlerin beim Bundesverfassungsgericht Klage gegen das Ende 2020 in Kraft getretene ‚Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser‘ eingereicht, da sie es als unzulässigen Eingriff in ihre Berufsfreiheit betrachtet. Das allerdings sähen nicht alle Immobilienvermittler so. „Nach einem Jahr Erfahrung mit der Neuregelung können wir berichten, dass die Regelung bei den Verkäufern und Käufern auf große Akzeptanz stößt“, sage etwa Christian Osthus vom IVD: „Auch in den Regionen, in denen bislang beide Parteien eine Provision gezahlt haben, zahlen die Käufer nun oftmals eine geringere Provision als bisher.“ Den Mitgliedern des IVD sei es gut gelungen, die Neuregelung umzusetzen. Auch der Bundesverband für die Immobilienwirtschaft (BVFI) stehe der Verfassungsbeschwerde kritisch gegenüber, da das sogenannte Bestellerprinzip eine faire Lösung sowohl für Verkäufer als auch für Käufer sei.

Bürovermietungsmarkt verzeichnet Aufwärtstrend

Den großen Immobilienvermittlern zufolge war das Bürovermietungsvolumen 2021 um mehr als 20 % größer als 2020, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 13.1. Da allerdings das Ergebnis am Bürovermietungsmarkt 2020 extrem schwach gewesen sei, lägen auch die Flächenumsätze von 2021 trotz des deutlichen Aufwärtstrends unter dem Durchschnitt der vorangegangenen Jahre. Einigkeit bestehe auch dahingehend, dass zentral gelegene und hochwertige Neubauten weiterhin gute Chancen auf Vermietung hätten, auch ohne dass beim Preis Zugeständnisse gemacht werden müssten. Dies schlage sich in weiterhin leicht steigenden Spitzenmieten vor allem in den Bürovermietungsmärkten Berlin und München nieder. Da 2021 der Anteil hochwertiger Neubauf Flächen am Gesamtumsatz deutlich zugenommen habe, gingen die Immobilienvermittler davon aus, dass zwar die Leerstandsquoten 2022 insgesamt weiter steigen dürften, im qualitativ besten Teilsegment jedoch sinken würden.

Finanzaufsicht fordert höhere Kapitalpuffer

Der Ausschuss für Finanzstabilität hat strengere Kapitalanforderungen für die deutschen Banken vorgeschlagen, berichten die **FAZ** und das **HANDELSBLATT** am 13.1. Der zu Beginn der Corona-Krise auf 0 % zurückgesetzte antizyklische Kapitalpuffer solle wieder aktiviert werden. Für riskante Bilanzpositionen, insbesondere Kredite, sei ein Kapitalpuffer vorgeschlagen worden, der allerdings mit 0,75 % sogar höher veranschlagt sei als vor der Corona-Krise, als nur ein Puffer von 0,25 % verlangt worden sei. Zudem solle speziell für Wohnimmobilienkredite ein Kapitalpuffer von 2 % gefordert werden. Experten rechneten damit, dass diese neuen Vorgaben insbesondere bei Immobilienkrediten zu höheren Zinsen führen würden. Die neuen Kapitalanforderungen sollten ab Februar 2023 gelten, sodass ab diesem Zeitpunkt Banken insgesamt 22 Mrd. Euro zusätzliches Kapital vorhalten müssten, wobei die allerdings die meisten Geldhäuser der Bafin zufolge bereits über entsprechende Puffer verfügten.

Immobilienmärkte reagieren nur sehr verzögert auf Zinserhöhungen

Zinserhöhungen haben nur sehr verzögert Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, schreibt die **FAZ** am 13.1. Entscheidend sei für den Immobilienmarkt, dass Kreditzinsen in der Regel gegenüber den Renditen zehnjähriger Staatsanleihen ermittelt würden, so dass auch eine Erhöhung des Leitzinses auf 1,75 % in den kommenden beiden Jahren die Anleiherenditen nur wenig verändern würde, wie Edgar Walk von Metzler Asset Management mit Blick auf den amerikanischen Immobilienmarkt sage. Da die reale Rendite zehnjähriger US-Staatsanleihen derzeit zwischen -0,5 % und -1 % schwanke, würden Immobilienaktien und Immobilieninvestments auch weiterhin attraktiv bleiben. Wüstenrot & Württembergische (W&W) schätzen die Lage für den deutschen Immobilienmarkt ähnlich ein. Nur, wenn die Europäischen Zentralbank (EZB) ihre Geldpolitik außergewöhnlich schnell und stark straffen würden, hätte dies negative Auswirkungen auf die Nachfrage nach Immobilien am deutschen Markt.

Vonovia und LEG nehmen erneut Geld am Kapitalmarkt auf

Vonovia und LEG haben erneut den Kapitalmarkt angezapft, schreibt die **BÖRSENZEITUNG** am 12.1. Die LEG habe die Platzierung einer Anleiheemission mit einem Volumen von insgesamt 1,5 Mrd. Euro gemeldet, was die bislang größte Anleiheemission in der Geschichte des Unternehmens sei. Das Geld wolle LEG für die Ablösung der Brückenfinanzierung für den kürzlich erfolgten Kauf eines großen Portfolios von der Adler Group verwenden. Die Anleihe sei auf großes Interesse gestoßen und fast vierfach überzeichnet gewesen. „Die erfolgreiche Emission belegt einmal mehr unseren hervorragenden Zugang zum Kapitalmarkt“, sage Susanne Schröter von LEG. Vonovia wiederum vermarkte derzeit ein Schuldscheindarlehen mit einem Volumen von 500 Mio. Euro. Ziel der Kapitalaufnahmen sei es Vonovia zufolge, neue Investoren ansprechen zu können.

VERSCHIEDENES

Geförderter Wohnungsbau braucht bessere Bedingungen

Henning Koch von Commerz Real spricht im Interview mit der **FAZ** vom 14.1. über die Chancen privater Investitionen in den geförderten Wohnungsbau. Um das von der neuen Regierung formulierte Ziel, jedes Jahr 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen errichten zu lassen, erreichen zu können, sei die engagierte Beteiligung privater Investoren unverzichtbar. Für langfristig agierende Bestandshalter sei der geförderte Wohnungsbau attraktiv, da er nachhaltig stabile und sehr risikoarme Mieterträge biete. Damit ein Engagement in diesem Bereich aber leichter möglich werde, müssten einige Hürden aus dem Weg geräumt werden. Insbesondere sei es abstrus, wenn kommunale Grundstücke an den Meistbietenden veräußert würden und die gleiche Kommune dann vom Investor verlange, eine bestimmte Anzahl mietgedeckelter Wohnungen bereitzustellen. Wichtig sei außerdem eine bundesweite Vereinheitlichung der Fördersysteme in den verschiedenen Bundesländern, da die Unübersichtlichkeit der derzeit insgesamt 200 Fördersysteme bauwilligen Investoren unnötig viel Zeit und Aufwand abverlange.

Wie die energetische Modernisierung der Wohnungsbestände gelingen kann

Thomas Wirtz von der ZBI Gruppe spricht im Interview mit **IMMOBILIEN & FINANZIERUNG** 1/2022 angesichts der neuen Investitionsrekorde am Wohnimmobilienmarkt ausführlich über die Herausforderungen, die ein solches Investment mit sich bringt, und wie sie zu bewältigen sind. Denn neben betriebswirtschaftlichen Renditeüberlegungen müsse mehr denn je auch sozialen und ökologischen Aspekten Rechnung getragen werden. Die energetische Modernisierung der Wohnungsbestände sei eine große Aufgabe, die eine Gesellschaft nur gemeinsam bewältigen könne; Staat, Unternehmen und Mieter müssten gleichermaßen ihren Beitrag dazu leisten. Um im Wohnbereich weiterhin auskömmliche Renditen zu erreichen und ihn damit für Investoren interessant zu halten, brauche es durchdachte Modernisierungsstrategien, die einen praktikablen Ausgleich zwischen technischen, sozialen und betriebswirtschaftlichen Erfordernissen schüfen. Viel hänge dabei von der Ausgestaltung der öffentlichen Förderprogramme und den regulatorischen Rahmenbedingungen ab.

Wie Normalverdiener von der Hochkonjunktur an den Immobilienmärkten profitieren

Um die Geldentwertung durch Inflation und Negativzinsen zu kompensieren, weichen Privatanleger gerne auf Immobilien und Aktien aus, schreibt Lars Schriewer von Accentro Real Estate auf [FINANZWELT](#) am 12.1. Der erfolgreichste Weg führe dabei über eine Kombination beider Anlageklassen. Dabei sei weniger an Immobilienfonds als vielmehr an Immobilienaktien zu denken, die langfristig betrachtet deutlich weniger zyklisch seien, als ihnen mitunter nachgesagt werde. Zudem seien sie leichter und preiswerter handelbar als Fondsanteile, schon für einen kleinen Preis zu haben und wiesen darüber hinaus Steuervorteile auf. „Immobilienaktien sind der bei Weitem einfachste, kostengünstigste, liquideste und sicherste Weg zu einem diversifizierten Immobilieninvestment und damit der beste Weg, um auch als Normalverdiener von der Hochkonjunktur an den Immobilienmärkten zu profitieren“, schreibt Schriewer.

Immobilien in Österreich können das Portfolio stabilisieren

Für gerade einmal 4 Mrd. Euro wechselten 2020 österreichische Immobilien den Eigentümer – nur ein Zwanzigstel des Transaktionsvolumens im Nachbarland Deutschland. Doch es gibt gute Gründe, warum internationale – vor allem deutsche – Investoren Objekte aus der Alpenrepublik gerne in ihren Portfolios haben. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite [MEIN IMMO SUBSTANZ](#) von KGAL.

LINKEDIN

USA und Deutschland: Hotelimmobilien in den A-Städten im Schnellvergleich



Dr. Titus Albrecht

realxdata

Wenn wir die erwarteten internationalen Immobilienkapitalströme für 2022 betrachten – und hier den Hotelimmobiliensektor – fällt auf: Ein Drittel (!) des gesamten aus Deutschland kommenden Hotelimmobilienkapitals wird voraussichtlich in die USA fließen. Umgekehrt dürfte aber fast nichts zurück nach Deutschland fließen. Nicht nur die unterschiedliche Marktgröße ist ein Grund. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Der richtige Moment ist jetzt!



Michael Peter

P&P Group

Der richtige Moment ist jetzt. Wir sehen in diesen Zeiten des Wandels durch unser hoffnungsvolles und positives Mindset Gelegenheiten und Jahrhundertchancen wie niemals zuvor. Michael Peter von der P&P Group, erläutert, wie wichtig es ist, das Momentum zu nutzen. Dies betrifft sowohl den Venture-Capital- als auch den Real-Estate-Bereich. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Welche Assetklasse steht bei Ihnen 2022 im Fokus?



Wealthcap

Sachwerte bleiben auch 2022 hoch im Kurs: Wo sich Immobilieninvestments noch lohnen, wird in FONDS Professionell erläutert – doch was denken Sie? Welche Assetklasse steht bei Ihnen 2022 im Fokus? 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, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten 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.