

## **PB3C News (5. KW)**

XXIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 7.2.2022

### **KOMMENTAR**

---

## **Nachhaltige Immobilien sind keine Erfindung unserer Zeit**



**Jürgen F. Kelber**

Dr. Lübke & Kelber

Es begann als ausgefallenes Projekt auf dem Grundstück einer exzentrischen Unternehmerfamilie – und machte schnell Schule: Plötzlich wollte jeder Bauherr in New York einen Dachgarten als gemeinsam nutzbare Grünfläche auf seinem Gebäude. Eine Modeerscheinung unserer Zeit? Mitnichten, denn die Rede ist hier nicht vom „Urban Gardening“. Wir sprechen von einem Bautrend aus den 1890er-Jahren, der durch die Entwicklung des ersten „Madison Square Garden“ im Eigentum von Cornelius Vanderbilt befeuert wurde. Mit anderen Worten: Die Forderung nach „mehr Grün“ oder auch „mehr Gemeinschaft“ in den Metropolen ist kein neues Phänomen. Sie prägt Immobilienentwicklungen bereits seit Jahrhunderten. Entsprechende Forderungen und Kriterien sind nicht erst durch das Aufkommen des ESG-Begriffs entstanden. Vielmehr ist es genau umgekehrt – die umwelt- und sozialrelevanten Kriterien, die eine weitsichtige Entwicklertätigkeit schon immer geprägt haben, erhalten nunmehr einen rechtlich verbindlichen Rahmen.

Besonders interessant ist daher der Blick auf diejenigen Projekte, die vor fünf oder zehn Jahren konzipiert wurden und inzwischen entwickelt sind. Beispielsweise wurden bereits Anfang und Mitte der 2010er-Jahre Inklusionswohnungen im Rahmen einer breit durchmischten Wohnprojektentwicklung realisiert – inklusive Gemeinschaftsflächen als gemeinsamer Lebensmittelpunkte. Auch wenn es damals noch nicht unbedingt „Quartier“ hieß, wurden bereits Kriterien erfüllt, die heutzutage klar zum „S“ in ESG zählen. Besonders aber lohnt sich ein Blick auf die Projekte aus dem vergangenen Jahrzehnt, bei denen die derzeit wichtigen nachhaltigen Entwicklerstrategien erstmals in ihren Vorformen umgesetzt wurden. Wer sich intensiv mit solchen Projekten beschäftigt, erhält wichtige Erkenntnisse für die Zukunft: Er kann ermitteln, wie sich die damaligen Konzepte noch verbessern lassen. Beispielsweise hat sich gezeigt, dass Inklusionswohngemeinschaften umso besser funktionieren, je mehr Bewohner sich eine Einheit teilen. Auch die tatsächliche Nutzung der Freizeit- und Gemeinschaftsflächen lässt wichtige Rückschlüsse für kommende Entwicklungen zu.

Ähnlich wichtig ist jedoch auch die Tatsache, dass sich solche Immobilien noch Jahre nach Baufertigstellung ohne großen Zusatzaufwand managen lassen – und auch die dahinterliegenden wirtschaftlichen Konzepte erfolgreich sind. Dies gilt zum Beispiel für die Quersubventionierung einzelner Wohneinheiten für Studenten oder Menschen mit geringerem Einkommen durch die übrigen nicht preisgedämpften Wohnungen. Der wirtschaftliche Erfolg dieser Immobilien schafft dann den Beweis, dass sich für institutionelle wie auch für private Anleger Fondsprodukte, die auf ökologisch und sozial nachhaltigen Wohnportfolios basieren, allemal durchsetzen können. Aber auch für den Gesetzgeber kann sich ein solcher Blick auf bestehende Projekte durchaus lohnen. Sie zeigen, was in Sachen ESG-Richtlinien machbar und gleichzeitig bezahlbar ist – im Unterschied zu den immer höheren Standards, die gesetzlich vorgegeben werden, aber aus Sicht des Entwicklers in einigen Fällen schlichtweg unwirtschaftlich sind.

**Dieser Artikel erschien in der IMMOBILIEN & FINANZIERUNG 2/2022.**

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

## Die Bundesregierung reagiert auf Kritik am Förderstopp

Die Bundesregierung hat auf die Kritik am unerwarteten Stopp der KfW-Förderprogramme für klimafreundliches Bauen und energieeffizientes Sanieren reagiert und erneut eine zumindest teilweise Wende vollzogen. Das berichten die **FAZ**, die **SÜDDEUTSCHE ZEITUNG** und das **HANDELSBLATT** am 2.2. sowie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 3.2. Entgegen der Entscheidung der letzten Woche, die Förderung mit sofortiger Wirkung einzustellen, sei und beschlossen worden, alle bis zum Antragsstopp am 24. Januar eingegangenen Anträge zu genehmigen, sofern sie förderfähig seien. Dabei gehe es um rund 24.000 Anträge, von denen rund 22.000 auf Neubauten und Gebäude mit dem Standard ‚Effizienzhaus 55‘ entfielen. In rund 4.000 Fällen seien die Bauherren der betroffenen Projekte Privatleute, in den übrigen Fällen Unternehmen oder Kommunen. Für alle Bauvorhaben, die nach dem 24. Januar angemeldet worden seien, sollten nun strengere Maßstäbe gelten. Projekte mit dem Standard ‚Effizienzhaus 55‘ sollten gar nicht mehr gefördert, sondern dieser solle zum Mindeststandard im Neubau werden. Die energetische Gebäudesanierung werde aber weiterhin unterstützt, und auch für Projekte mit dem Standard ‚Effizienzhaus 40‘ würden noch Fördermittel eingeplant, wenn auch mit geringeren Fördersätzen. Diese Regeln sollen bis Jahresende gelten, im nächsten Jahr dann solle ein gänzlich neues Programm für klimafreundliches Bauen gestartet werden, dessen Details aber erst noch ausgearbeitet werden müssten. Branchenvertreter und Marktteilnehmer halten den Druck auf die Politik aufrecht, ungeachtet des Einlenkens der Bundesregierung bei den bereits gestellten Anträgen, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG**. Was die neue Entscheidung für Bauherren bedeutet, wie es jetzt aller Voraussicht nach mit der Förderung energieeffizienter Gebäude weitergeht und worauf sich Interessenten einstellen sollten, beleuchtet das **HANDELSBLATT** am 3.2.

## Zinshäuser verteuerten sich 2021 besonders stark

2021 haben sich Zinshäuser gegenüber dem Vorjahr deutschlandweit um rund 19 % verteuert, was ein außergewöhnlich starker Preisanstieg ist, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 3.2. unter Berufung auf eine Analyse der Marktentwicklung durch Engel & Völkers (E&V). Das Transaktionsvolumen sei deutschlandweit um rund 1 Mrd. Euro und damit ungewöhnlich stark auf den Rekordwert von rund 39,5 Mrd. Euro gestiegen, während die Zahl der Kauffälle aufgrund der Zurückhaltung der Käufer nahezu

unverändert geblieben sei. 2022 könnten die Preisanstiege am Markt für Zinshäuser wieder etwas schwächer ausfallen, weil der besonders starke Preisanstieg im letzten Jahr Nachholeffekten geschuldet gewesen sei, da 2020 die Käufer aufgrund Coronas eher vorsichtig agiert hätten. Zugleich könne sich das Angebot möglicherweise erhöhen, da im Verlauf des Jahres für viele Eigentümer erkennbar werden dürfte, wie hoch der finanzielle Aufwand für die anstehenden Bestandsmodernisierung sein werde. Preisrückgänge seien aufgrund der sehr hohen Nachfrage nicht zu erwarten.

## Deutlicher Rückgang der Spitzenrenditen auf den europäischen Logistikimmobilienmärkten

Auf den großen europäischen Teilmärkten für Logistikimmobilien ist ein deutlicher Rückgang der Spitzenrenditen zu beobachten, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 3.2. unter Berufung auf Garbe Research. Am stärksten sei die Renditekompression in Rotterdam ausgefallen, wo die Spitzenrendite binnen eines Jahres von 4 % im Q4 2021 auf 3,3 % im Q4 2021 und also um 17,5 % gesunken sei, obwohl die Mieten zugleich um fast 7 % auf 6,20 Euro/qm gestiegen seien. Ähnliches gelte für die Logistikmärkte Amsterdam und Venlo, Berlin, Bremen und Frankfurt. Doch seien die Logistikmärkte durch ihre im Vergleich zu anderen Assetklassen deutlich bessere Performance nach wie vor attraktiv.

## Digitaltool für die Einschätzung der Klimafreundlichkeit von Immobilienprojekten

Bislang ist es schwierig einzuschätzen, ob ein als klimafreundlich geplantes Gebäude nach Fertigstellung tatsächlich die gewünschten Vorgaben einhält, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 3.2. Doch im Rahmen des von der EU geförderten Projektes ‚Quest‘ solle eine Methodik entwickelt werden, um einzelne Gebäudeinvestments entsprechend der EU-Taxonomie zu bewerten. „Quest zeigt, wie das Qualitätsmanagement den Wert eines als nachhaltig geplanten Gebäudes und damit auch die Performance eines Investments verbessern kann“, erkläre Stefan Plesser von Synavision. Synavision habe hierfür ein Digitaltool entwickelt, das ab Frühjahr 2022 zur Verfügung stehen werde. „Das Werkzeug unterstützt die Integration von Qualitätsmanagementleistungen in frühen Projektphasen durch eine schnelle Abschätzung von Kosten und Mehrwert“, sage Plesser. Das Qualitätsmanagement verfüge dabei über drei Leistungsbilder: technisches Monitoring, Inbetriebnahmemanagement und Bewertung von Gebäudezertifizierungen.

## Rekordumsatz am Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds

Die Fondsbörse Deutschland hat über ihre Plattform [www.zweitmarkt.de](http://www.zweitmarkt.de) und das Tochterunternehmen Deutsche Zweitmarkt AG Anteile von geschlossenen Publikumsfonds mit einem Rekordvolumen von rund 337 Mio. Euro vermittelt, berichtet die **FAZ** am 4.2. Mit diesem Ergebnis, das rund 20 % über dem des Vorjahres liege, mache der Zweitmarkt für Anteile geschlossener Immobilienfonds einen Anteil von mehr als einem Viertel am Erstmarkt für Alternative Investmentfonds (AIF) für private Kapitalanleger aus. Dieser habe laut dem Fondsexperten Stefan Loipfinger 2021 ein Volumen von schätzungsweise 1,2 Mrd. Euro erreicht, womit er auf dem Niveau des Vorjahres geblieben sei.

## P&P Group baut Portfolio mit Start-up-Beteiligungen aus

Die P&P Group will ein Portfolio mit Start-up-Beteiligungen aufbauen und denkt darüber nach, dieses über die Investmentplattform Rivus mittelfristig auch für Dritte zugänglich zu machen, berichtet **HANDELSBLATT INSIDE REAL ESTATE** am 1.2. Bereits seit rund drei Jahren investiere P&P über die Tochtergesellschaft Rivus Capital auch in Start-ups, die in den Bereichen Immobilien, Infrastruktur oder ESG aktiv seien. Derzeit umfasse das Beteiligungsportfolio von Rivus sechs Unternehmen, doch in den kommenden zwei bis drei Jahren solle ihre Zahl auf 25 bis 30 anwachsen. „Pro Jahr wollen wir zwölf bis 15 Deals machen und in Summe 30 Mio. Euro investieren“, erläutere Michael Peter von der P&P Group. Mittelfristig könne er sich vorstellen, die Investmentplattform auch für Dritte zugänglich zu machen. „Mit unserer eigenen Kapitalkraft werden wir perspektivisch an Grenzen stoßen. Deswegen gibt es Überlegungen, dass wir Rivus für den Kapitalmarkt oder befreundete Investoren öffnen“, sage Peter.

## BaFin führt Puffer für Wohnimmobilien-Kredite ein

Die Finanzaufsicht BaFin hebt, wie kürzlich angekündigt, den sogenannten antizyklischen Kapitalpuffer auf 0,75 % an, um die Widerstandsfähigkeit des deutschen Bankensystems zu erhöhen, schreibt das **HANDELSBLATT** am 1.2. Während der Corona-Pandemie sei der Kapitalpuffer auf 0 % abgesenkt worden, um die Banken zu entlasten. Neu eingeführt

werde außerdem zum 1. April 2022 ein zusätzlicher Puffer für Wohnimmobilien-Kredite, der im Detail aber noch ausgearbeitet werde.

## VERSCHIEDENES

---

# Intelligenter Klimaschutz im Immobiliensektor mittels ‚Temperature Alignment‘

Es ist sehr begrüßenswert, dass sich die Immobilienbranche ihrer Verantwortung im Kampf gegen den Klimawandel zunehmend bewusst wird und sich ihr stellen will, schreibt Hannah Helmke von right. based on science in der **IMMOBILIEN & FINANZIERUNG 2/2022**. Doch lasse sich der CO<sub>2</sub>-Ausstoß von Immobilien bislang nur sehr abstrakt abbilden, und welchen Effekt genau eine bestimmte Menge an CO<sub>2</sub>-Ausstoß auf das Klima habe, bleibe unklar, zumal reine Mengenbetrachtungen kaum zielführend seien. Denn eine Tonne CO<sub>2</sub>-Ausstoß durch eine Doppelhaushälfte sei anders zu bewerten, als wenn dieselbe Menge von einem Bürohochhaus oder gar einer Logistik- oder Produktionsimmobilie emittiert werde. Die Kernfrage laute daher, welche Auswirkung der Betrieb einer konkreten Immobilie auf die globale Klimaerwärmung habe. Um hier eine Aussage treffen zu können, sei das Mittel der Wahl ‚Temperature Alignment‘. Helmke erklärt in ihrem Beitrag ausführlich, was darunter zu verstehen ist und wie es geht.

# Worauf es bei Investments in gemischt genutzten Quartieren ankommt

Gemischt genutzte Quartiere sind aus dem heutigen Fachdiskurs der Immobilienbranche kaum mehr wegzudenken, schreibt Toğrul Gönden von Driven Investment auf [IPE D.A.CH](#) am 2.2. Völlig zu Recht werde der Gedanke des Gewerbequartiers oder Gewerbe- und Wohnquartiers als innovatives Konzept präsentiert, das die Städte von morgen prägen werde. Dabei stellten Quartiere auch für professionelle Investoren eine attraktive Anlageklasse dar, denn mit den richtigen Maßnahmen ließen sich Unwägbarkeiten im Vorfeld ausschalten. Gönden erklärt in seinem Beitrag ausführlich, worauf es beim Quartier als Assetklasse genau ankommt.

# Erschwingliches Wohneigentum braucht kreative Lösungen

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Familien dabei zu unterstützen, auch in den aktuell angespannten Wohnungsmärkten Wohneigentum zu erwerben, schreibt Wolfram Achenbach von Bonava auf [FINANZWELT](#) am 3.2. Die Politik könne Anreize schaffen, indem Bau- und Genehmigungsprozesse vereinfacht würden oder der Eigenkapitalanteil bei Immobilienfinanzierungen staatlich gefördert werde. Doch auch Immobilienentwickler seien gefragt, kreative Lösungen zu finden, die für Familien erschwinglich seien. Eine Möglichkeit seien sogenannte Haus-im-Haus-Konzepte beziehungsweise geschachtelte Maisonette-Wohnungen. Solche waren vor rund 20 Jahren schon einmal in Mode und könnten auch heute wieder eine Rolle dabei spielen, Familien Wohneigentum zu ermöglichen. Preislich lägen diese hausähnlichen Etagenwohnungen, wie Bonava sie derzeit in Langen errichte, deutlich unter den in Ballungsgebieten üblichen Hauspreisen, da sie weniger Baugrund benötigten. Dennoch vermittelten sie das Lebensgefühl eines eigenen Hauses.

LINKEDIN

---

## Die letzte Phase des Schulden-Superzyklus – dringende Warnung oder Schwarzmalerei?



**Simon Laube**

Mähren AG

Niemand wird sagen können, Ray Dalio hätte uns nicht gewarnt. Der Star-Investor und Gründer von Bridgewater Associates hat das große Ganze in den Blick genommen und in seinem Buch „Weltordnung im Wandel“ die Wirtschaftszyklen der Weltgeschichte analysiert. Sein Fazit: Wir befinden uns aktuell in der vorletzten Phase eines Superzyklus, der nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs begonnen hat. In der Vergangenheit hat Dalio eine Menge korrekte Vorhersagen getroffen – sein Erfolg als Investor ist ein Beweis dafür.

Sollten wir uns also auf das Ende der (Wirtschafts-)Welt einstellen? Oder ist dieses Mal seine Fantasie mit ihm durchgegangen? Weder noch. Dalio selbst ist keineswegs in Weltuntergangsstimmung. Seine Argumentation ist differenzierter. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Gamechanger? Das Facebook der Zukunft ist ein gefährlicher Rückschritt



**Florian Färber**

TheBase

Facebook heißt mittlerweile bekanntlich Meta, und das entsprechende Online-Universum wird zum Metaversum, zum Cyberspace. Datenbrille auf und eintauchen in eine komplett virtuelle Zweitumgebung oder eine Mixed Reality mit gleichzeitiger Sicht auf die reale und künstliche Welt. Man kann Dinge in die virtuelle Welt einbringen oder Dinge aus der virtuellen Welt als Hologramm in die physische Realität holen. Zuckerberg nennt das alles einen Gamechanger in der selbst erklärten Mission, Menschen zusammenzubringen. Ja, das ‚Metaversum‘ steht für technologischen Fortschritt und könnte hierbei ein Gamechanger werden. Kritiker befürchten aber gleichzeitig einen sozialen Rückschritt. Es droht eine gesellschaftliche Kluft statt Verbindung. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).



# Wohnimmobilien: Die neun wichtigsten Trends für 2022



**Jens R. Rautenberg**

Conversio

Der Wohnimmobilienmarkt ist insgesamt erstaunlich gut durch das zweite Pandemiejahr gekommen. Und auch 2022 dürfte die Wohnimmobilie als Anlageprodukt für professionelle und private Anleger gefragt sein. Allerdings gilt es, die relevanten Einflussfaktoren kritisch zu beobachten. Zu diesen Faktoren zählen neben den aktuellen Trends auch einige, die schon längst vergessen schienen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Wohnungsneubau mit KfW 55: Der eine Weg versperrt, der andere im Nebel



**Andreas Polter MRICS**

VP Real Estate

Energieeffizientes Bauen – das ist gesellschaftliche Verantwortung. Das ist Konsens. Was allerdings in der Förderlandschaft gerade passiert, ist eher unklar, sagt Andreas Polter MRICS von VP Real Estate. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

## ESG bleibt integraler Bestandteil all unserer Tätigkeiten



**Stefan F. Höglmaier**

Euroboden

ESG bleibt trotz des Stopps der KfW-Förderprogramme ein integraler Bestandteil all unserer Tätigkeiten, sagt Stefan F. Höglmaier von Euroboden. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

## Altes loslassen, um Platz für Neues zu schaffen



**Michael Peter**

P&P Group

Eigentlich sind wir frei – sowohl im Denken als auch im Handeln. Wir müssen im Grunde NUR loslassen, sagt Michael Peter von der P&P Group. In vielen Bereichen wie der Immobilienbranche fällt es schwer, bewährte Wege zu verlassen, um Neues zu wagen – doch gerade in der jetzigen Marktphase ist es wichtig, den Wandel zu begrüßen. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

# Gratulation an das Euroboden Architekturkultur-Team!



**Martin Moll**

Euroboden

Den vorläufigen Zahlen zufolge haben wir im Geschäftsjahr 2020/21 das zweitbeste Ergebnis unserer Firmengeschichte erzielt, freut sich Martin Moll von Euroboden und gratuliert seinem Architekturkultur-Team. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

## PODCAST

---

## PB3C Talk #52: Einfach das Erdgeschoss abschaffen?

Nur die allerwenigsten freuen sich so richtig über eine Wohnung im Erdgeschoss – und abgesehen von Vorzeigequartieren funktionieren dort auch immer weniger Einzelhandels- und Gastronomiekonzepte. Dieses Phänomen beschränkt sich nicht nur auf Randlagen, längst werden auch unsere Innenstädte immer leerer, sofern die Eigentümer ihre Mietpreiserwartungen nicht deutlich senken. Gleichzeitig sind Läden und Lokale wichtig für die Urbanität unserer Kieze und das Erdgeschoss ist als Schnittstelle zwischen Immobilie und Öffentlichkeit kaum wegzudenken. Stefan Spilker von SORAVIA, Christoph von Schwanenflug von der IMMOBILIEN ZEITUNG und Sonja Rösch von PB3C sprechen darüber, ob Entwickler vor diesem Hintergrund verpflichtet werden sollten, öffentlich zugängliche Flächen einzuplanen – oder ob Fahrradkeller und Abstellkammern nicht doch der einzig sinnvolle Weg sind. Dabei verraten sie auch, wie der Erdgeschossladen der Zukunft für sie aussieht: Es geht um Bluejeans, Tattoos, Kunst und Apotheken mit sehr sportlichen Öffnungszeiten. Hören Sie dieses aktuelle Gespräch als [PB3C Talk #52](#).

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](http://www.pb3c.com) oder können Sie unter [info@pb3c.com](mailto:info@pb3c.com) anfordern.