

## **PB3C News (8. KW)**

XXIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 28.2.2022

### **KOMMENTAR**

---

## **Kein ESG ohne S und G!**



**Andre Schmöller**

Domicil

Klimaschutz ist sinnvoll. Doch leider fordert die Politik hier viel, ohne selbst zu liefern. Zum Beispiel konkrete Standards für ihre scharfen ESG-Vorgaben. Wie viel CO<sub>2</sub> pro qm darf in einem Gebäude anfallen? Welche Faktoren messen konkret Nachhaltigkeit? Ist hierfür nur der Betrieb oder sind auch die Erstellung und der spätere Abriss eines Gebäudes maßgeblich?

Die ambitioniertesten Klimaziele nützen eben auch für den Gebäudesektor nichts, wenn sich der Gesetzgeber über das genaue „Wie“ in Schweigen hüllt. Hinzu kommt: Die oft bemühte Phrase der ESG-Investmentstrategie entpuppt sich nicht nur aufgrund fehlender Kennzahlen bei genauem Hinsehen als Luftnummer. Denn weder trägt Nachhaltigkeit bei Immobilien zu einem höheren Return on Investment noch zur Risikominimierung bei. Die Angebotsknappheit ermöglicht es vielmehr, selbst die größte CO<sub>2</sub>-Schleuder noch zu vermieten. Das macht der Mietwohnungsmarkt besonders deutlich. Wenn etwa Vermieter zu einer Sanierung verpflichtet werden, trägt ESG eben nicht dazu bei, Risiken zu minimieren oder Renditen zu erhöhen. Stattdessen bergen die hohen Mehrkosten sozialen

Sprengstoff, gerade für das ohnehin nicht immer spannungsfreie Verhältnis zwischen Eigentümer und Mieter.

Tatsächlich führt die Politik das „S“ von ESG ad absurdum. Denn was ist sozial daran, wenn der Mieter nach dem Einbau neuer Fenster, die weder er noch der Eigentümer haben will, eine Mieterhöhung erhält, die es ihm unmöglich macht, die Wohnung zu halten? Was ist sozial daran, wenn der Handwerkerhof im Rückgebäude aufgrund der Energieeffizienzklasse irgendwann nicht mehr vermietet werden darf? Objekte, die nicht saniert werden (können), stehen dem Wohnungsmarkt dann irgendwann nicht mehr zur Verfügung.

All das wird den Ton der Debatte und die Kluft zwischen Mietern und Vermietern verschärfen. Zumal dann, wenn durch politische Fehlsteuerungen und den „ESG-Hype“ in der Selbstdarstellung der Immobilienwelt der Eindruck entsteht, die Branche verdiene sich eine goldene Nase, während sie die Mieter ganz allein die Sanierungskosten schultern lässt! Allerhöchste Zeit, dass der Gesetzgeber nachsteuert. ESG funktioniert eben nur im Dreiklang. Neben dem „S“, das die notwendige soziale Ausgewogenheit gewährleistet, kommt es nun auf das „G“ an – Governance. Es müssen endlich handwerklich einwandfreie Vorgaben her! Dann kann die Branche die Herkulesaufgabe Klimaschutz strukturiert angehen und die finanziellen Mittel bereitstellen.

**Dieser Artikel erschien am 24.2. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.**

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

## Umfrage zur KfW-Förderung



IVD

Wirtschaftsminister Habeck hat angekündigt, dass alle Förderanträge, die bis zum 24. Januar eingereicht wurden, auch bewilligt werden. Darüber hinaus hat er angekündigt, dass im Neubau der Standard ‚Effizienzhaus 55‘ ab 2023 Pflicht ist, und zwar ohne Zuschuss. Gebäude nach dem Standard ‚Effizienzhaus 40‘ sollen bis Ende 2022 gefördert werden. Dafür steht aber nur 1 Mrd. Euro zur Verfügung. Für die energetische Sanierung sowie die Bearbeitung der Anträge für das ausgelaufene KfW-55-Programm stehen allerdings 9,5 Mrd. Euro zur Verfügung. Gleichzeitig sollen rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu errichtet werden – was ein ambitioniertes Ziel ist, wofür es Anreize braucht. Mit dieser Umfrage möchten wir in Erfahrung bringen, wie stark sich die KfW-Förderung auswirkt.

Bitte unterstützen Sie uns mit Ihrer fachkundigen Meinung: [Jetzt teilnehmen](#).

Die Umfrage dauert 2–3 Minuten.

Wir bedanken uns herzlich für Ihre Unterstützung!

MARKTNEWS

---

## Was das Erreichen der Klimaziele im Gebäudesektor kostet

Brüssel und Berlin stellen die Weichen, um ihre Klimaziele zu erreichen, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 24.2. und geht ausführlich auf diese Thematik ein. In den

kommenden Jahren seien höhere Mindeststandards für Neubau und Bestand, eine Solarpflicht, Vorgaben zum Einsatz erneuerbarer Energien, weitere Taxonomieanforderungen und ein EU-Emissionshandelssystem für Wärme zu erwarten. Die unlängst vorgelegte Gebäuderichtlinie der EU-Kommission (Energy performance of buildings directive, EPBD) formuliere erstmals die Mindestanforderungen, die Neubauten gemessen in Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr erfüllen sollen. Zudem müssten bis 2030 in jedem EU-Land die am wenigsten effizienten Bestandsgebäude energetisch aufgewertet werden, wobei die sich daraus ergebenden Verpflichtungen in Deutschland rund 6 Mio. Häuser betreffen. Anschließend geht die **IMMOBILIEN ZEITUNG** ausführlich darauf ein, wie die Bundesregierung diese Ziele im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erreichen will. In einem weiteren Artikel thematisiert die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 24.2. ebenso wie die **FAZ** am 25.2. die Investitionen, die für das Erreichen der Klimaziele erforderlich sein werden. Einer Studie des Bau-Beratungsinstitutes ARGE zufolge würden derzeit rund 50 Mrd. Euro pro Jahr in energetische Sanierungen investiert; stiegen Anforderungen, so könne sich der Investitionsbedarf auf bis zu 150 Mrd. Euro pro Jahr erhöhen. Dabei seien die verschärften Standards, die die Bundesregierung nach Aufgabe der bisherigen Förderung des energieeffizienten Bauens einführen wolle, noch gar nicht eingerechnet. Die Regierung wolle die Anforderungen für Energieeffizienz im Neubau bis 2025 auf den Standard ‚Effizienzhaus 40‘ erhöhen, während die Autoren der ARGE-Studie mit dem Standard ‚Effizienzhaus 70‘ im Neubau und ‚Effizienzhaus 115‘ bei Bestandssanierungen kalkuliert hätten. Unverzichtbar sei der Studie zufolge schon nach dieser Berechnung eine staatliche Förderung in Höhe von mindestens 30 Mrd. Euro pro Jahr. Außerdem müsse mehr auf Nachverdichtung, Umnutzung und Umbau statt auf Neubau gesetzt werden. Bestandsgebäude energetisch so zu sanieren, dass sie den heutigen sehr hohen Anforderungen gerecht würden, sei allerdings nicht immer möglich. Doch sei es ohnehin geboten, nicht zu hohe Anforderungen zu stellen. Bei Bestandssanierungen sei der Standard ‚Effizienzhaus 115‘ und bei Neubauten ‚Effizienzhaus 70‘ für ein guter Mittelweg, um Klimaziele und Kosten in Einklang zu bringen.

## Widerstand gegen Pläne zum Vorkaufsrecht

Über den Widerstand mehrerer Verbände der Immobilienbranche gegen die Pläne der Bundesregierung, den Kommunen wieder ein Vorkaufsrecht zu gewähren, dass sie zum Schutz von Mietern vor Verdrängung ausüben können, schreibt das **HANDELSBLATT** am 24.2. „Es wäre wirklich fatal, ein Vorkaufsrecht zu gewähren, das alleine auf der Vermutung basiert, der Käufer sei profitgierig, ignoriere den Mieterschutz und werde sich nicht rechtstreu verhalten“, sage Jürgen Michael Schick vom IVD: „Durch eine solche Stigmatisierung wird ein noch größerer Keil zwischen Vermieter und Mieter getrieben.“ Die derzeit gültigen mietrechtlichen Bestimmungen und Vorgaben in Erhaltungsgebieten seien

schon jetzt so streng, dass Verdrängung gar nicht möglich sei. Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) kritisiere ein solches Vorkaufsrecht als einen zu weit gehenden Eingriff in den Markt.

## Immobilienumsätze erreichen neues Rekordhoch

Dem IVD zufolge sind die Immobilienumsätze in Deutschland 2021 auf insgesamt 353,2 Mrd. Euro gestiegen, schreiben die **BÖRSEN-ZEITUNG** und **ZEIT ONLINE** am 21.2. Damit seien 13,7 % mehr als 2020 und also so viel wie noch nie zuvor in private und gewerbliche Immobilien investiert worden. Das Rekordvolumen sei zu einem beträchtlichen Teil auf die weiter gestiegenen Immobilienpreise zurückzuführen. Allerdings sei laut IVD auch davon auszugehen, dass mehr Immobilien verkauft wurden als 2020, da der durchschnittliche Preisanstieg 2021 niedriger war als im Jahr zuvor. Den stärksten Zuwachs im Immobiliengeschäft habe es in Berlin gegeben, wo die Umsätze um 26,4 % gestiegen seien.

## Umsatzrekord mit Berliner Wohn- und Geschäftshäusern

Engel & Völkers zufolge wurden 2021 in Berlin Wohn- und Geschäftshäuser im Wert von 7,5 Mrd. Euro gehandelt, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 24.2. Die Zahl der Transaktionen sei um 4 % gegenüber 2020 gestiegen, als Wohn- und Geschäftshäuser für 5,15 Mrd. Euro gehandelt worden seien. Deutlich erhöht habe sich der Auswertung der vorläufigen Zahlen des städtischen Gutachterausschusses zufolge auch der durchschnittliche Kaufpreis, der im vergangenen Jahr bei Einzeltransaktionen in Berlin um 18 % auf 6,6 Mio. Euro gestiegen sei, nachdem er 2020 noch bei durchschnittlich 5,6 Mio. Euro gelegen habe. Für 2022 rechne Engel & Völkers mit stabilen Umsätzen, aber nur geringfügigen Preissteigerungen. „Die Zinsen werden weiter steigen, was sich im Umkehrschluss auf die Finanzierung auswirken wird“, begründe Philip C. Hetzer von Engel & Völkers die Prognose.

## Rechenzentren in und um Frankfurt konkurrieren verstärkt um Flächen

CBRE erwartet für 2022 in Frankfurt und der unmittelbaren Umgebung rund 75 MW potenzielle zusätzliche Leistungsaufnahme in fertiggestellten und in der Entwicklung befindlichen Rechenzentren, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 24.2. Das ist zwar deutlich weniger als 2021, als zusätzlich 145 MW zur Verfügung gestellt worden seien, liege aber in etwa auf dem Niveau der vorherigen Rekordjahre 2017 und 2019. Für 2023 seien sogar rund 200 MW neu verfügbare und projektierte Leistung zu erwarten. Jan Linsin von CBRE erwarte eine weiterhin hohe Nachfrage in und um Frankfurt. Problematisch werde allerdings immer mehr die zunehmende Konkurrenz um Flächen. „Da ziehen mitunter selbst Datacenter-Entwickler mit ihrer hohen Zahlungsbereitschaft den Kürzeren gegenüber Logistik und insbesondere Last-Mile-Logistik, die noch höhere Bodenpreise bezahlen“, sage Linsin: „Es wird daher kein Weg an einer noch stärkeren Entwicklung von Brownfields vorbeiführen, für Datacenter ebenso wie für Logistik, Kleingewerbe und Industriebetriebe.“ Innerhalb der Frankfurter Stadtpolitik und -verwaltung werde ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, das unter anderem einen Masterplan vorsehe, der die Clusterbildung von Rechenzentren künftig stärker steuern solle.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

---

## Investitionen in offene Immobilienfonds weiterhin auf hohem Niveau

Dem BVI zufolge haben 2021 die Zuflüsse in offene Immobilien-Publikumsfonds ein Volumen von 7,2 Mrd. Euro erreicht und lagen damit nach 8,3 Mrd. Euro im Vorjahr zwar etwas niedriger, aber immer noch auf hohem Niveau. Das berichtet die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 25.2. Bei den offenen Spezialfonds habe 2021 der Zuwachs an frischem Geld 13 Mrd. Euro betragen (2020: 9,2 Mrd. Euro). Ende 2021 seien damit in Deutschland insgesamt 260,5 Mrd. Euro in offenen Immobilienfonds investiert gewesen, davon 125,2 Mrd. Euro in Publikumsfonds und 135,3 Mrd. Euro in Spezialfonds. Die durchschnittliche Rendite der Immobilienfonds habe per Stichtag 31.1. mit Blick auf ein Jahr bei 2,3 %, mit Blick auf fünf Jahre bei 2,7 % p. a. und auf zehn Jahre bei 3,1 % p. a. gelegen. Da die Leitzinsen noch immer bei null bzw. für Einlagen bei der EZB sogar negativ seien und aller Voraussicht nach nur sehr langsam angehoben werden dürften, blieben

offene Immobilienfonds im Vergleich mit anderen relativ sicheren Anlageformen weiterhin attraktiv.

## ESG ist eine Herausforderung für Immobilienfonds

Die Immobilienexperten auf der siebten ‚EY Real Estate Funds Conference‘ erwarten für 2022 wie schon im Vorjahr wieder rekordhohe Investitionen in offene Immobilienfonds, schreibt die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 25.2. Eine immer wichtigere Rolle spielten ESG-konforme Immobilienfonds, doch sei es schwierig, geeignete Investitionsobjekte zu finden, da viele Immobilien in Deutschland älter als zehn Jahre seien, wie Isabella Chacón Troidl von BNPPRE zu bedenken gebe. Doch ohne Digitalisierung werde man das Thema ESG bei Immobilien nicht bewältigen können, mahne Henning Koch von Commerz Real an. Denn dafür benötige man sehr viele Daten, die smart abgelesen und verarbeitet werden können müssten. Eine wichtige Frage sei außerdem, wie sich das ‚E‘ in ESG angesichts der dafür nötigen hohen Investitionen mit dem ‚S‘, der sozialen Nachhaltigkeit, in Einklang bringen lasse, die etwa zu hohe Mieten verbiete.

### VERSCHIEDENES

---

## Der Logistikimmobilienmarkt braucht dringend mehr Flächen

Kuno Neumeier von Logivest spricht im Interview mit der **FAZ** vom 25.2. über die Gründe für die starken Zuwächse am Logistikimmobilienmarkt und die Zurückhaltung der Kommunen beim Ausweisen neuer Logistikflächen. Derzeit gebe es keine Anzeichen dafür, dass die große Nachfrage nach Logistikflächen nachlassen könne, doch werde deren Entwicklung durch einen massiven Mangel an Flächenausweisungen begrenzt. Vor allem in den besonders gefragten Metropolregionen wie München, Frankfurt oder Hamburg gebe es kaum noch freie Flächen, und auch in der Peripherie werde es immer schwieriger, solche zu finden. Die Bereitschaft der Kommunen zur Ausweisung neuer Flächen habe eher ab- als zugenommen, was auch am schlechten Image der Logistikbranche liege. „Unsere Erfahrung ist, dass sich Kommunen von durchdachten Konzepten durchaus überzeugen lassen“, sage Neumeier: „Der Dialog ist wichtig. Dabei stehen auch nachhaltige Immobilien, partnerschaftliches Auftreten und langfristige wirtschaftliche Vorteile mit hochwertigen Arbeitsplätzen im Fokus.“

# Das unterschätzte Potenzial der deutschen Provinz

Viele Immobilieninvestoren in Deutschland konzentrieren sich auf die Top-7-Städte oder setzen auf Standorte im Ausland, dabei sei Deutschland reich an attraktiven, aber oftmals unterschätzten Städten und Regionen, schreibt Ralph Reinhold von Omega auf **HANDELSBLATT INSIDE REAL ESTATE** am 25.2. Dank der dezentralen sozioökonomischen Aufstellung fänden Wohnimmobilieninvestoren im Inland mehr als genügend Diversifikations- und Renditepotenzial. Doch vielen Investoren sei diese reiche Vielfalt an attraktiven Städten und Regionen in Deutschland nicht bewusst, dabei seien die Preise oftmals nur halb und die Renditen doppelt so hoch wie in den Top-7-Städten. Deutschland verfüge zudem auch in der Fläche über eine einzigartige Finanzierungslandschaft, was in allen Regionen für kompetente Ansprechpartner Sorge und im internationalen Vergleich günstige Finanzierungsbedingungen gewährleiste.

## Wie Immobilieninvestoren die ESG-Herausforderung meistern

Die Immobilienwirtschaft erwartet in den kommenden Jahren und Jahrzehnten weiter steigende Anforderungen aus dem ESG-Regelwerk, schreiben Steffen Schaack von Dr. Lübke & Kelber und Jonathan Schott von Bluecon Engineering auf [PRIVATE BANKING MAGAZIN](#) am 21.2. Auch für Investoren und Bestandshalter, deren Fokus nicht auf Nachhaltigkeit liege, werde das ganz konkrete ökonomische Konsequenzen haben, denn 98 % der Bestandsimmobilien erfüllten derzeit nicht die EU-Vorgaben für eine klimaneutrale Nutzung. Schaack und Schott erläutern, welche Optionen Immobilieninvestoren haben, um mit ihren Objekten dennoch Mehrwerte zu erzielen und so Wertverluste zu vermeiden.

BLOG

---

## Das Büro ist tot, es lebe das Büro!

Die Nachfrage nach Bürofläche wird weiter wachsen – trotz Pandemie und Homeoffice. Aber sie wird anders genutzt werden. Matthias Weber von KGAL erläutert, welche Anforderungen Objekte erfüllen müssen, um in der neuen Bürowelt gute Renditen zu erzielen. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite [MEIN IMMOSUBSTANZ](#) von KGAL.

## Versteckte Potenziale am Immobilienmarkt Deutschlands



**Michael Peter**

P&P Group

Der Immobilienmarkt in Deutschland entwickelt sich rasant – umso wichtiger ist es, versteckte Potenziale frühzeitig zu erkennen, sagt Michael Peter von der P&P Group. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

## Wir müssen Verantwortung übernehmen



**Philipp Pferschy**

GIEAG

Wir müssen Verantwortung übernehmen – für unser Business ebenso wie für die Auswirkungen unseres Handelns, sagt Philipp Pferschy von GIEAG. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

# Es ist schön, Teil der Weiterentwicklung Münchens zu sein



**Stefan F. Höglmaier**

Euroboden

Wir freuen uns sehr, dass unser Euroboden-Bauvorhaben in München-Giesing bei der Stadtgestaltungskommission auf Zustimmung stößt, sagt Stefan F. Höglmaier von Euroboden. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

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