

PB3C News (19. KW)

XXIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 16.5.2022

KOMMENTAR

Die CO2-Aufteilung funktioniert



Benjamin Spieler

SIM

Wie groß war gleich die Aufregung, als sich im politischen Prozess eine Kostenteilung des CO2-Preises abzeichnete. Der gebeutelten Immobilienbranche sollte nun auch noch die Schuld am Energieverbrauch der Mieter gegeben werden! Was könne ein Vermieter schließlich dafür, wenn der Mieter seine Heizung auf der höchsten Stufe durchlaufen lässt und dabei unverantwortlicherweise das Fenster offensteht, hieß es.

Die Politik hat dann letztlich entschieden, dass der CO2-Preis zwischen Vermieter und Mieter in Abhängigkeit von der Energieeffizienz der Immobilie geteilt wird. Dieses Stufenmodell kommt in der Branche ebenfalls nicht gut weg, wieder mit der Begründung, dass der Mieter selbst verantwortlich für den CO2-Ausstoß seiner Wohnung sei. Doch das ist eine Lebenslüge der Immobilienbranche. Sie ist ebenso falsch wie die Warnung vor einem neuen Bürokratiemonster.

Zum einen ist es Fakt, dass wir mit Blick auf die zunehmende Regulatorik am Finanz- und Immobilienmarkt ohnehin Transparenz über die Verbrauchsdaten unserer Bestände

schaffen müssen. Wer an der vergleichsweise einfachen Ermittlung des CO₂-Ausstoßes scheitert, der wird nicht mehr lange Teil des Marktes bleiben.

Außerdem sind Eigentümer, Verwalter und Entwickler allein verantwortlich für den Zustand ihrer Objekte. Ob ein Mieter heizen muss oder nicht, hängt stark von der Dämmung, dem Zustand der Fenster und Türen ab. Wenn es zieht wie Hechtsuppe, dann ist es dem Mieter nicht vorzuwerfen, dass er die Heizung anwirft. Genauso ist es natürlich legitim, Fragen zu stellen, wenn die Energierechnung im Hocheffizienzhaus auf einmal haarsträubend hoch ausfällt.

Der Gesetzgeber hat mit dem Stufenmodell eine ausgesprochen faire Lösung geschaffen, die sowohl den Mieter als auch den Eigentümer incentiviert, den Verbrauch zu senken. Die Bekenntnisse der Branche zur Nachhaltigkeit können jetzt mit Taten oder Zahlungen für den CO₂-Preis unterfüttert werden. Der Gedanke, dass man Immobilien besitzen kann, ohne Verantwortung für die Emissionen zu übernehmen, ist absurd. Wenn Autohersteller wie auch Autofahrer in die Pflicht genommen werden, warum soll die geteilte Verantwortung von Nutzer und Erzeuger gerade dort aufgehoben werden, wo ein großer Teil der Emissionen entsteht – im Gebäudesektor?

Es gibt ein geflügeltes Wort im Politikbetrieb: Wenn sich alle über einen Kompromiss beschweren, dann ist es wohl der fairste Kompromiss. Das Stufenmodell beim CO₂-Preis ist nach dieser Lesart geradezu salomonisch.

Dieser Artikel erschien am 12.5. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.

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

PODCAST

Das Büro der Zukunft entsteht durch Holzhybridbau

Holz ist einer der ältesten Baustoffe der Welt – und zugleich einer der nachhaltigsten. Klaus Kirchberger von OFB Projektentwicklung, Stefanie Lütke von Drees und Sommer sowie Sonja Rösch von PB3C sprechen darüber, weshalb Holzbau und Holzhybridbau nach wie vor als exotisch gelten, warum sich Holzbauten trotz höherer Kosten wirtschaftlich rechnen

können und was wir in Deutschland aus den Fehlern lernen sollten, die an anderen Standorten gemacht wurden. Hören Sie dieses aktuelle Gespräch als [PB3C-Talk #57](#).

MARKTNEWS

Projektentwickler und Investoren vor neuen Herausforderungen

Am Transaktionsmarkt hat sich der Wind gedreht, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 12.5. und geht den Folgen nach, die das für Projektentwickler und Investoren hat. Bulwiengesa zufolge habe sich schon im Q2 2021 abgezeichnet, dass Projektentwickler weniger Verträge abschlossen, da sie aufgrund der sehr hohen Baukosten und der zunehmenden Vorsicht der Investoren aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten infolge des Ukrainekrieges neu kalkulieren müssten. Vor diesem Hintergrund ändere sich auch das Timing der Verkäufe – in welche Richtung jedoch, darüber gingen die Meinungen auseinander. André Adami von bulwiengesa halte es für denkbar, dass Forward-Deals noch beliebter würden und möglicherweise sogar ein Private-Equity-Fonds aufgelegt werden könnte, der bevorzugt per Forward kaufe, das Risiko während der Bauphase trage und nach Fertigstellung weiterverkaufe. „Der klassische Forward-Deal macht erst mal Pause“, sei hingegen Stefan Spilker von Soravia Deutschland überzeugt. Denn gerade Investoren, denen Sicherheit besonders wichtig sei, ließen sich nicht auf so etwas wie Gleitklauseln ein. Spilker zufolge gehe es nun vor allem darum, dass sich Investoren zeitlich flexibler zeigen müssten. Für vorstellbar halte er deshalb, dass sich ab Herbst neue Geschäftsmodelle etablierten, also dass etwa Entwickler bestimmte Verpflichtungen übernähmen, wenn Fertigstellungstermine nicht eingehalten werden könnten, um so Konventionalstrafen zu vermeiden. Adami wiederum erwarte, dass die Verträge hinsichtlich der bislang fixierten Quadratmeterpreise und Kaufpreiskriterien flexibler würden. Das aber werde zur Folge haben, dass Investoren mit starren Investmentstrukturen ausstiegen.

Immobilienpreise erreichen neuen Höchstwert

Dem Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zufolge sind die Immobilienpreise im Q1 2022 um 8,8 % gegenüber dem Q1 2021 gestiegen, berichten das **HANDELSBLATT**, die **FAZ** und die **SÜDDEUTSCHE ZEITUNG** am 11.5. Der Immobilienpreisindex des vdp habe mit 190,8 Punkten einen neuen Rekordwert erreicht, und die Dynamik des Preisanstieges habe sich gegenüber dem im Q4 2021 wieder intensiviert. Am stärksten

hätten sich mit einem bundesdurchschnittlichen Anstieg um 10,7 % binnen eines Jahres einmal mehr Wohnimmobilien verteuert. Besonders stark seien mit durchschnittlich + 12,5 % die Preise für Eigentumswohnungen und Eigenheime gestiegen. Auch die Top-7-Städte seien mit einem durchschnittlichen Preiszuwachs bei Wohnimmobilien um 11,2 % gegenüber einmal mehr durch Zuwächse aufgefallen. Die Preise für Gewerbeimmobilien seien gegenüber Vorjahreszeitraum um 1,8 % gestiegen, und damit zum zweiten Mal in Folge. Grund hierfür sei vor allem der Preiszuwachs bei den Büroimmobilien, der bei 3,9 % gelegen habe.

Wo die renditestarken Standorte liegen

Die höchste Mietrendite hat unter den Top-7-Städten Baufi24 zufolge mit knapp 3,3 % Stuttgart vorzuweisen, auch wenn diese damit gegenüber 2021 um 0,2 % gesunken sei. Das berichtet das **HANDELSBLATT** am 11.5. unter Berufung auf eine der Zeitung exklusiv vorliegende Studie. Auf dem zweiten Platz unter den Metropolen finde sich Köln mit 3,2 % Mietrendite und auf dem dritten Frankfurt mit rund 3 % wieder. Die höchste Mietrendite biete unter den 200 größten deutschen Städten Gera mit 6,1 %, da die Preise dort mit durchschnittlich 5,35 Euro/qm Miete und einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1.116 Euro/qm zwar niedrig seien, aber in einem aus Investorensicht sehr vorteilhaften Verhältnis stünden. Im Bundesdurchschnitt liege die Mietrendite laut Baufi24 bei 3,7 %. Für die Erstellung des Rankings seien 250.000 vollzogene Immobilientransaktionen und Angebotspreise diverser Immobilienportale ausgewertet worden.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Richtlinie für nachhaltige Investmentfonds hängt in der Warteschleife

Die Finanzaufsicht BaFin hat verkündet, dass die Richtlinie für nachhaltige Investmentfonds später kommen wird, als bislang geplant, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 12.5. Die Finanzaufsicht lasse sich mehr Zeit mit der Erarbeitung einer Richtlinie für nachhaltige Investmentfonds. Als Grund hierfür werde die „dynamische regulatorische, energie- und geopolitische Lage“ angegeben, die eine dauerhafte Regulierung derzeit nicht förderlich erscheinen lasse. Ungeachtet dessen aber wolle die BaFin „bestimmte Grundsätze anwenden [...], die wir bereits zur Konsultation gestellt hatten“. So sollten mindestens 75 %

des Investmentvermögens eine nachhaltige Anlagestrategie verfolgen, was den Vorgaben des vorliegenden, aber noch nicht in Kraft getretenen Entwurfes der Richtlinie entspreche.

Die Bauzinsen steigen munter weiter

Der Immobilienfinanzierer Interhyp geht vor dem Hintergrund der jüngsten Zinsentscheidung in den USA davon aus, dass die Baukreditzinsen in diesem Jahr auf 3 % für zehn Jahre laufende Darlehen steigen werden, berichtet das **HANDELSBLATT** am 9.5. Derzeit lägen die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen laut Interhyp bei rund 2,6 %. Angesichts der immer weiter steigenden Zinsen hätten viele Kaufinteressenten es nun besonders eilig. Sowohl die Landesbausparkassen als auch Interhyp hätten seit Beginn des Jahres eine außergewöhnlich starke Nachfrage nach Krediten verzeichnen können.

Berlin Hyp gibt Pfandbrief für bezahlbares Wohnen aus

Der Immobilienfinanzierer Berlin Hyp hat erstmals einen Pfandbrief emittiert, der in den Bau von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland und den Niederlanden investieren soll, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 12.5. Der Bond weise ein Volumen von 750 Mio. Euro auf und biete bei einer Laufzeit von zehn Jahren einen Kupon von 1,75 %. Moody's habe die Anleihe mit der Bestnote Aaa eingestuft.

VERSCHIEDENES

Alternative Finanzierer werden immer wichtiger

Steigende Zinsen sorgen für wachsende Risiken bei Immobilienfinanzierungen, schreibt Maximilian Könen von Linus Digital Finance auf [IPE D.A.CH](#) am 10.5. Es sei zu erwarten, dass auch alternative Finanzierer Projekte deshalb künftig genauer unter die Lupe nähmen als in der Vergangenheit und öfter als bislang auch Finanzierungsanfragen ablehnten. Weiterwachsen werde die Branche aber trotzdem, denn Immobilien blieben gefragt und Private-Debt-Fonds würden immer mehr zu einer unverzichtbaren Alternative zu den angesichts der sich abzeichnenden Zinswende immer ängstlicheren Banken. Auf den Markt für Immobilienfinanzierungen werde sich das direkt und indirekt auswirken, schreibt Könen und erläutert ausführlich, was sich ändern werde. Denn einerseits mache die gegenwärtige

Lage die alternativen Finanzierer für Projektentwickler noch wichtiger als bisher. Andererseits müssten auch sie wachsende Ausfallrisiken managen.

Nachhaltigkeit und ESG sind die wichtigsten Themen

Prof. Dr. Alexander von Erdély von CBRE erläutert im Interview mit der **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 12.5. ausführlich, auf welche Weise CBRE in den kommenden fünf Jahren den Umsatz fast verdoppeln will und warum Nachhaltigkeit und ESG die seines Erachtens derzeit wichtigsten Themen für die Immobilienbranche sind. Wichtig sei, dass die Branche nachhaltiger baue und mehr saniere. Doch um das zu erreichen, müsse es einen Bonus für nachhaltige Gebäude geben und einen Abschlag für Immobilien, die keinerlei Nachhaltigkeitskriterien erfüllten. Zudem müsse ein größeres Bewusstsein für Nachhaltigkeit in der gesamten Gesellschaft geschaffen werden. Derzeit wisse kaum jemand, wie viele kWh sein eigenes Haus pro qm jährlich verbrauche, oftmals selbst ausgewiesene Immobilienexperten nicht. Beim Auto hingegen sei das anders, wisse doch fast jeder, wie viel Sprit der Wagen pro km verbrauche. Um aber als Gesellschaft nachhaltig zu wohnen, müsse jeder die Basics kennen – und da gebe es Nachholbedarf.

Der Neubau braucht schnell gute Rahmenbedingungen

Die deutlich gestiegenen Zinsen für Kredite dürften das Interesse der Investoren an Immobilien vorerst ausbremsen, zeigt sich Jürgen Michael Schick MRICS vom IVD im Interview mit **HANDELSBLATT INSIDE REAL ESTATE** vom 13.5. überzeugt. Damit das so bleibe, sei es aber nötig, dass jetzt schnell gute Rahmenbedingungen für den Neubau würden, so dass leichter mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden könne. Helfen könne dabei das Bündnis für bezahlbares Wohnen, dem Vertreter aus Politik, Wirtschaft und Zivilgesellschaft angehörten, darunter auch der IVD. Beim letzten Treffen habe es „sehr viele konkrete Vorschläge“ gegeben, „wie Bauen einfacher und schneller funktionieren kann“, und diese Bemühungen müssten nun fortgesetzt werden.

Keine Angst vorm schwarzen Schwan

Unerwartete Extremereignisse drücken die Performance der Masse der offenen Immobilienfonds. Solche wie der KGAL immoSUBSTANZ, die sich bewusst resilient aufstellen, schneiden dagegen deutlich besser ab. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite [MEIN IMMOSTUBSTANZ](#) von KGAL.

Das Wohnen der Zukunft – drei Trends bis 2040



Andreas Polter MRICS

The Base

Dass sich Städte und Wohnformen wandeln und damit auch die Anforderungen an Immobilien, ist keine Überraschung. Aktuell jedoch greifen derart viele Markteinflüsse ineinander, dass die Fragezeichen größer scheinen als früher: Auf welche Trends können sich Grundstückseigentümer und Entwickler noch am ehesten stützen? Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Die öffentliche Hand ist die bessere Vermieterin? Von wegen!



Thomas Meyer

Wertgrund

Sage und schreibe 15 Wohnungen wurden 2019 und 2020 insgesamt von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) fertiggestellt. Was zunächst nach einem schlechten Scherz klingt, ist leider bittere Realität, sagt Thomas Meyer von Wertgrund. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Unsere Büromarkt-Studie zeigt: Sekundärlagen erweisen sich als besonders krisenfest



Thomas Kotyrba

BNP Paribas REIM

Die Büromärkte abseits der A-Städte sind langfristig oft krisenfest und weisen eine geringe Gefahr für Marktverwerfungen in wirtschaftlichen Schwächephasen auf. Zu diesem Ergebnis kommt unsere Studie „Fragile Zeiten, robuste Lagen“, die wir gemeinsam mit bulwiengesa durchgeführt haben, sagt Thomas Kotyrba von BNP Paribas REIM. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Wir brauchen krisenerfahrene Immobilienexperten



Stefan Spilker

SORAVIA Deutschland

Die Professionalisierung der Branche hat dafür gesorgt, dass die Berufsanfänger heute deutlich besser ausgebildet sind als Berufsanfänger vor 20 oder 30 Jahren – doch eines kann aktuell problematisch werden: Weder sie selbst noch ihre Vorgesetzten haben jemals eine wirkliche Krise miterlebt, sagt Stefan Spilker von SORAVIA Deutschland. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Der Fachkräftemangel spitzt sich immer mehr zu



Janina Franz

Mähren AG

Haben Sie auch das Gefühl, dass wir derzeit eher von Arbeiterlosigkeit anstelle von Arbeitslosigkeit sprechen sollten? Mir geht es jedenfalls so sagt Janina Franz von der Mähren AG. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Gibt es eine Wechselwirkung zwischen Büroflächenkonzept und Unternehmenskultur?



Prof. Dr. Alexander v. Erdély FRICS

CBRE

Ich bin davon überzeugt, dass es eine enge Wechselwirkung zwischen Büroflächenkonzept und Unternehmenskultur gibt, sagt Prof. Dr. Alexander v. Erdély FRICS von CBRE und möchte von Ihnen wissen, wie Sie das sehen: Gibt es Ihrer Meinung nach eine solche Wechselwirkung? Hier geht es zur [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, Tauentzienstraße 16, 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 Kundenzeitschriften, 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.