

PB3C News (26. KW)

XXIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 4.7.2022

KOMMENTAR

Das Warten auf verbindliche Vorgaben lohnt sich nicht



Christian Paul

Fundamenta Group

Dunkelgrün, hellgrün oder grau? Anbieter von Immobilienfonds müssen wie alle anderen Kapitalanlagegesellschaften seit März 2021 Farbe bekennen. Gemeint ist damit die Einordnung ihrer Fonds im Sinne der EU-Offenlegungsverordnung: Ist Nachhaltigkeit ein wesentliches Anlageziel (Artikel 9), ist sie ein weiteres wichtiges Ziel neben der Erzielung von Rendite (Artikel 8), oder berücksichtigen sie keinerlei ökologische oder soziale Kriterien (Artikel 6)?

Die meisten Unternehmen vertun bislang die Chance, sich mit ihren Produkten als nachhaltigkeitsbewusst zu positionieren – und das obwohl sie dazu in vielen Fällen in der Lage wären. Das könnte daran liegen, dass es in den letzten Monaten öffentlichkeitswirksame Fälle von „Greenwashing“ gab, bei denen Firmen bezichtigt wurden, entsprechenden Versprechungen nicht gerecht zu werden. Die Angst dürfte nun bei vielen Anbietern groß sein, dass ihnen – verbunden mit empfindlichen Reputationsschäden – Ähnliches widerfahren könnte.

Die Kehrseite dieser Vorsicht ist, dass die Unternehmen damit an einem Auslaufmodell festhalten und auf dem wachsenden Markt für nachhaltige Fonds ins Hintertreffen geraten. So hat das Investmenthaus Empira in einer Umfrage ermittelt, dass die Mehrheit der Investoren von einem Fonds mittlerweile erwartet, dass er sich als nachhaltig im Sinne von Artikel 8 oder 9 qualifiziert. In Produkte, die das nicht tun, will demnach zukünftig nur noch ein Viertel der Anleger investieren.

Als Grund für ihre Zurückhaltung geben Fondsgesellschaften oft an, die Definition von „nachhaltig“ sei unscharf. Das ist zwar richtig, aber keine Entschuldigung fürs Nichtstun. Bei einem jungen regulatorischen Thema wie der Nachhaltigkeit ist es völlig normal, dass Regelwerke wie die EU-Taxonomie bislang nur für einen kleinen Teil unternehmerischer Tätigkeiten verbindlich festlegen, welche als nachhaltig gelten dürfen. Der weitere Ausbau wird noch Jahre dauern.

Sich aber bis dahinter zu verstecken, ist keine Option. Denn solange es keine Verbindlichkeit gibt, steht es den Unternehmen frei, eigene Kriterien zu definieren. Und gerade die Immobilienwirtschaft bietet viele unterschiedliche Anknüpfungspunkte zum Themenkomplex Nachhaltigkeit – von der Energieeffizienz von Gebäuden bis hin zu sozialer Mietpreispolitik. Wer nachvollziehbare Kriterien wählt, ein Scoringmodell entwickelt, um Ankaufsziele und den Bestand anhand dieser Kriterien zu bewerten, und die Einhaltung transparent kommuniziert, macht schon sehr viel richtig.

Nachhaltigkeit koste Rendite, ist ein weiteres Argument, das Zauderer oft anführen. Auch hier gilt: Die Aussage ist korrekt, aber sie taugt nicht als Argument. Denn noch nie ging es beim Investieren um Rendite allein. Schon immer mussten Investments auch Kriterien in puncto Risiko und Liquidität erfüllen. Nachhaltigkeit kommt nun als neue und wichtige Dimension hinzu. Wer zugunsten höherer Rendite Nachhaltigkeitsstandards missachtet, erweist sich selbst einen Bärendienst, denn er wird immer weniger Investoren finden.

Dieser Artikel erschien am 17.6. auf HANDLESBLATT INSIDE REAL ESTATE.

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

Wir müssen das Rad für mehr Nachhaltigkeit im Bau nicht neu erfinden ... nur besser machen!



Andreas Schulten von bulwiengesa
Torsten Nehls von Belle Époque

Wie können Gebäude wirklich nachhaltig werden und von Anfang an entsprechend konzipiert werden? Und was bedeutet es überhaupt, ein „grünes“ Gebäude zu errichten? Seit mehr als 30 Jahren hat Torsten Nehls von Belle Époque das Ziel, jeweils zeitgemäße Antworten auf diese Fragen zu finden. Als Geschäftsführer der Berliner Belle Époque Gruppe will er aber auch in der Praxis neue Standards setzen. Wie Immobilien ressourcenschonender und CO₂-ärmer realisiert werden können, bespricht Torsten Nehls mit Andreas Schulten im neuesten PB3C Talk. Hören Sie dieses aktuelle Gespräch als [PB3C Talk #58](#).

MARKTNEWS

Trendviertel in München, Köln und Frankfurt

Das **HANDELSBLATT** schreibt am 28.6. im Rahmen seiner Serie ‚Trendviertel 2022‘ über die besonders dynamischen Standorte in München, am 30.6. über Köln und am 1.7. über Frankfurt. München nehme schon seit Jahren eine Sonderstellung am Immobilienmarkt ein, was die dynamische Entwicklung der Immobilienpreise und Mieten angehe. Trotzdem sei es eine Ausnahmeerscheinung gewesen, dass die Preise für Eigentumswohnungen 2021 im Schnitt um 10,3 % gestiegen seien. Vor dem Hintergrund dessen, dass Apple mit seinem ‚Europäischen Zentrum für Chipdesign‘ in ein 30.000 Quadratmeter großes Entwicklungszentrum in der Innenstadt investieren will, werde heiß diskutiert, wie sehr der Zuzug mehrerer Hundert Ingenieure den ohnehin heiß gelaufenen Münchner

Immobilienmarkt weiter anheizen könne. „Hochbezahlte neue Jobs ziehen weitere Preissteigerungen im Wohnungsbau nach sich“, erwarte Stefan Spilker von Soravia. „Die Preise werden weiter steigen, allerdings nicht mehr so stark wie in den vergangenen Jahren“, prognostiziere Dagmar Faltis von Allmyhomes. Dazu trage auch der anhaltend starke Bevölkerungszuwachs in München bei. Bis 2040 sei der Münchner Stadtverwaltung zufolge mit 350.000 zusätzlichen Einwohnern zu rechnen, gebe Professor Dr. Steffen Metzner von Empira zu bedenken: „Das wird den Druck auf die Preise noch einmal verstärken.“ Köln hole seinen Rückstand zu den anderen Top-7-Städten allmählich auf. In der Altstadt-Nord, wo die Preise ohnehin schon die höchsten in Köln seien, habe der Preisanstieg bei Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr 11,3 % betragen, und im Trendviertel Rondorf seien die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 11,5 % gestiegen. „Vorher hätten wir in Rondorf vier Mal bauen können, heute vielleicht nur noch zwei Mal“, sage Michael Buchholz von Aurelis. Der Platz in Köln sei begrenzt, ein Großteil der Bauprojekte seien Umwidmungen alter Industriestätten oder die Neubebauung von sanierungsbedürftigen Flächen. „Wir erleben den Trend, dass die Käufer sich mit kleineren Einheiten zufriedengeben“, sage Martin Venjakob von Bonava. Trotz der enormen Preissteigerungen sei die Nachfrage immer noch hoch bei leicht rückläufiger Tendenz, wie Klaus Küppers von Pandion Real Estate sage. Doch Sorgen, dass er Schwierigkeiten bekommen könne, neu gebaute Kölner Wohnungen zu verkaufen, habe er nicht. „Im Prinzip handelt es sich eher um eine Grundberuhigung des Marktes, mit der wir nach einer Stabilisierung leben können“, sage Küppers. Am Frankfurter Immobilienmarkt finde die dynamischste Bewegung nicht unbedingt in den teuersten Stadtteilen statt, wie die Zahlen von vdp Research zeigten. Vor allem in den nördlichen Stadtteilen Kalbach-Riedberg und Nieder-Erlenbach seien die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Schnitt um 7,6 % und damit überdurchschnittlich stark gestiegen. „Kalbach und Unterliederbach bieten noch viel Potenzial“, sei sich David Schmitt von Engel & Völkers sicher.

Trotz leichtem Anstieg der Leerstandsquoten bleiben die Büromieten stabil

Der Büromarktprognose 2022/2023 der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) und des Center for Real Estate Studies (Cres) zufolge ist mit einem weiteren moderaten Anstieg der Leerstandsquoten an den Büromärkten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München zu rechnen. Das berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 30.6. Trotzdem stiegen in einigen Standorten auch die Mieten, vor allem in Berlin, wo die Spitzenmiete in den kommenden sechs Monaten um voraussichtlich 2,4 % und in den zwölf Monaten danach um 1,5 % zulegen werde, sowie in München, wo Zuwächse von 2 % im restlichen Jahr 2022 und von 1,2 % im Jahr 2023 zu erwarten seien.

Insgesamt sei bei den Mieten eine „Seitwärtsbewegung mit positiven Facetten“ zu erwarten, was auch für die Spitzenrenditen gelte, die auf niedrigem Niveau verharrten. Für die Büromarktprognose seien die Research-Abteilungen von 20 deutschen und internationalen Immobilienunternehmen befragt worden.

Wie kann die Angebotslücke am Pflegeimmobilienmarkt geschlossen werden?

Darüber, wie sich die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Pflegeimmobilienmarkt verkleinern lässt, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 30.6. und stellt die Strategien zweier Akteure einander gegenüber. Jens Nagel von Hemsö setze auf die Sanierung des Altbestandes: „Denn wenn wir nicht sanieren, werden wir Plätze verlieren. Und das können wir uns als Gesellschaft schlicht nicht leisten.“ Frank Oberländer von Cureus hingegen gebe zu bedenken, dass es nicht nur um Erhalt, sondern um Zuwachs gehen müsse, weshalb der Neubau von Pflegeheimen das Gebot der Stunde sei. Zudem sprächen auch wirtschaftliche Gründe gegen Sanierungen. „Das Hauptargument ist der sehr hohe Aufwand, verbunden mit einem nie gleichwertigen Ergebnis wie bei einem Neubau. Die Auflagen einer vollständigen energetischen Sanierung und die notwendigen schwer kalkulierbaren Kosten ermöglichen schlussendlich nicht das Ergebnis, das wir uns für unsere Bauprojekte vorstellen“, sage Oberländer.

Die Revitalisierung von Shoppingcentern liegt im Trend

Über die derzeit beliebte Revitalisierung von Shoppingcentern schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 30.6. und stellt fünf Projekte vor. Obwohl kaum eine Assetklasse so unter Veränderungsdruck stehe, würden Shoppingcenter nur selten abgerissen, und auch wenn die Bauaktivität wegen der Corona-Krise etwas zurückgegangen sei, habe es im vergangenen Jahr dem EHI Retail Institute zufolge 21 Teil- oder Komplettumbauten von Einkaufszentren gegeben. Manchmal werde dabei ein Einkaufszentrum regelrecht neu erfunden, wie etwa das City-Center in Fürth, aus dem die P&P-Gruppe das Flair habe entstehen lassen, über das die **IMMOBILIEN ZEITUNG** in einem gesonderten Artikel schreibt. Ebenfalls einen gesonderten Artikel widmet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** dem Forum Mülheim in Mülheim/Ruhr, in dessen Umbau Commerz Real 40 Mio. Euro investiere, um ein Center mit einem ausgewogenen Mietermix aus Nahversorgern und Ärztezentrum zu schaffen, das Mitte 2023 eröffnet werden solle.

ESG-Regulierung wird noch komplizierter

Die ab dem 2. August geltenden neuen Bestimmungen für die europäische Vertriebsdirektive Mifid II machen den Vertrieb von Immobilienfonds an Privatkunden künftig noch komplizierter, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 30.6. Denn ab diesem Zeitpunkt müssten Kunden ausdrücklich gefragt werden, ob sie bei ihrer Geldanlage nachhaltige Präferenzen haben, und falls ja, dürften ihnen nur noch Fonds angeboten werden, die den entsprechenden Anforderungen der Mifid-II-Richtlinie genügten. Diese Anforderungen allerdings deckten sich nicht mit den Kriterien, die in der Offenlegungsverordnung für Fonds mit nachhaltigen Merkmalen (Artikel 8) und Fonds mit nachhaltiger Wirkung (Artikel 9) formuliert seien, denn laut Mifid II sei ein Fonds erst dann nachhaltig, wenn er die Kriterien für ein Acht-plus-Produkt erfülle und dies von der BaFin bestätigt werde. Entsprechend müssten bereits bestehende Artikel-8-Fonds nachgebessert werden, was einen erheblichen Zusatzaufwand bedeute, wie Michael Schneider von der Service-KVG Intreal zu bedenken gebe. Hinzu komme, dass die Bafin noch eine zusätzliche eigene Definition für nachhaltige Fonds entwickelt habe, die sich nicht mit der europäischen Mifid-II-Richtlinie decke, aber für deutsche Publikumsfonds Gültigkeit habe. Wertgrund beispielweise habe sich schon früh zum Ziel gesetzt, als Vorreiter am Markt den ersten offenen Acht-plus-Immobilienfonds anzubieten und habe anderthalb Jahre lang daran gearbeitet, dieses Ziel zu erreichen. Doch dürfe der ‚WohnSelect‘ immer noch nicht als nachhaltiger Fonds verkauft werden, weil er die BaFin-Definition nicht erfülle. „Das Spielfeld ist brutal verwirrend geworden, der Überblick über das, was nachhaltig ist, geht verloren“, sage Marcus Kemmner von Wertgrund.

Gutachter und Immobilienfondsmanager diskutieren aktuelle Herausforderungen

Über den vom Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen (BIIS) organisierten Jahreskongress Immobilienfonds berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 30.6. Die Gutachter und ihre Kunden hätten über die gegenwärtigen Herausforderungen für Immobilienfonds durch Naturkatastrophen, Konjunkturertrübung, Zinsanstieg und zu erwartende Kapitalwertrückgänge bei Immobilien diskutiert. Da der Zinsanstieg als Wegfall der Geschäftsgrundlage zähle, würden viele der momentan verhandelten Transaktionen neu bepreist, sage Clemens Schäfer von DWS. Allerdings hätten viele Portfolios ausreichend große Bewertungspuffer aufgebaut, um Wertkorrekturen gut zu verkraften.

Michael Schneider von Intreal erwarte, dass die Anleihe, die vor der Negativzins-Phase bei Versicherern und Pensionskassen beliebt gewesen sei, nun bald ein Comeback feiern könne, womit die Immobilienfonds Konkurrenz bekämen. Henning Koch von Commerz Real sehe das gelassen und nehme diese Herausforderung gerne an. „Wir sehen einerseits abgebrochene Prozesse, andererseits aber auch viele spannende Opportunitäten. Auf diese Art werden wir künftig noch mehr einkaufen“, sage Koch.

VERSCHIEDENES

Vielversprechende Diversifikationsmöglichkeiten auf dem Silbertablett

Kein anderes europäisches Land kann einen solch heterogenen Immobilienmarkt vorweisen wie Deutschland, schreibt Ralph Reinhold von der OMEGA AG in der **IMMOBILIEN & FINANZIERUNG** 7/2022. Deshalb seien Immobilieninvestoren gut beraten, die innerdeutschen Potenziale abseits der prominenten Ballungszentren für sich zu nutzen. Denn während die Immobilienpreise in den Topstädten teils extreme Höhen erreicht hätten und die Ankaufsrenditen infolgedessen stark gesunken seien, böten viele kleinere Groß- und Mittelstädte Potenzial. In Nordrhein-Westfalen beispielsweise gebe es abseits der bekannten Standorte entlang der Rheinschiene aufstrebende Investmentstandorte, an denen sich Hidden Champions versteckten. Die Bandbreite deutscher Mittelstädte trage ein großes Renditepotenzial in sich, und wer diversifizieren wolle, dürfe die vermeintliche Provinz nicht außer Acht lassen. Mit einer Fülle an unterschiedlichen lokalen Märkten Deutschland vielversprechende Diversifikationsmöglichkeiten quasi auf dem Silbertablett – Investoren müssten nur zugreifen.

Die Inflation als Chance für die Immobilienbranche

Der Ukraine-Krieg, die Inflation, die steigenden Baupreise und die Herausforderungen durch die unverzichtbare ESG-Politik sorgen für Krisenstimmung am Immobilienmarkt, schreibt Jakob Mähren von der Mähren-AG in der **WIRTSCHAFTSWOCHE** online am 29.6. Eine sinkende Nachfrage infolge der stark gestiegenen Zinsen für Baukredite werde langfristig zu Kaufpreisanpassungen führen, also sinkenden Preisen, die Zeit der immer weiter steigenden Mondpreise sei vorbei. Doch hätten Immobilien als Investment damit keineswegs ausgedient und könnten vor allem in den Ballungsgebieten ein sicheres Investment bleiben. Und die Inflation könne auch als Chance für die Branche erkannt, denn

der Glaube an das krisensichere Betongold sei tief im kollektiven Gedächtnis verankert. „Immobilien bleiben, im Vergleich zu alternativen Investmentmöglichkeiten, greifbar – etwas, an dem man sich in Krisenzeiten festhalten kann. Und mit indexierten Mietverträgen können sie sogar inflationssicher sein“, schreibt Mähren.

Wir müssen aufwachen und mutiger werden

Obwohl schon am 12. Dezember 2015 in Paris auf der internationalen Klimakonferenz das heute oft mit dem 1,5-Grad-Ziel zitierte Pariser Abkommen beschlossen wurde, fühlten sich bis heute nicht alle Player in der deutsche Bau- und Immobilienbranche verpflichtet, ihren Teil zur Umsetzung des Abkommens beizutragen, schreibt Dr. Martin Koch von Imprinzip auf [IMMOBILIENMANAGER](#) online am 30.6. Weiterhin werde mit Beton, Stein und ölbasierten Wärmedämmverbundsystemen gebaut, als hätte die Klimakonferenz nie stattgefunden. Doch mittlerweile liege ESG in der Fondsbranche im Trend, Käufern und finanzierenden Banken werde der ökologische und soziale Fußabdruck von Immobilien immer wichtiger, und die im nächsten Jahr kommende neue Förderung der KfW für Neubauten werde auch einen ökologischen Herstellungsprozess als Förderkriterium werten. Doch während in den Niederlanden und den USA schon seit Jahren zu Hanf und Flachs als Baustoff geforscht werde, bemühe man sich in Deutschland seit Jahrzehnten fast ausschließlich darum, den Beton ein bisschen ökologischer (RC-Beton) oder dünner (Kohlefaserbewehrung) herzustellen. „Unser Ideenreichtum in der maximalen Ausnutzung der staatlichen Fördermittel sollte nun endlich auch auf die immobilienwirtschaftliche Produktinnovation übertragen werden, damit auch wir unseren Beitrag zu den Pariser Klimaschutzziele leisten“, fordert Koch.

BLOG

Asset-Management in luftiger Höhe

Asset-Management findet bei der Commerz Real nicht nur am Schreibtisch statt. Michael Volkmer begutachtet bei gravierenden Störungen die Lage in den Windkraftanlagen. Wenn es im Zuge von Situationen zu Diskussionen in Haftungsfragen kommt, Gutachterbeurteilungen nicht eindeutig ausfallen oder der Hersteller seiner Gewährleistungspflicht nicht nachkommt, schafft sich Volkmer sein eigenes Bild. Ein Job, der nicht jedem Menschen liegt. Höhenangst oder Klaustrophobie sind hier fehl am Platz. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite [COMVIEW](#) von Commerz Real.

Projektentwickler verschieben alles, was verschiebbar ist – mit verheerenden Folgen



Stefan Spilker

SORAVIA Deutschland

Was weder Corona noch die Finanzkrise ab 2008 geschafft haben, haben die Zinswende und die Baukostenexplosion innerhalb weniger Wochen bewerkstelligt: In Deutschland wird es zeitnah sehr wenige Baustellen geben, sagt Stefan Spilker von SORAVIA Deutschland. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Die Transformation der Shopping-Center beschäftigt auch die breite Gesellschaft



Lars Jähnichen

IPH Handelsimmobilien

Auch wir als IPH Gruppe tragen mit unseren Projekten unseren Teil dazu bei, die Transformation der deutschen Centerlandschaft voranzubringen, sagt Lars Jähnichen von IPH Handelsimmobilien. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

How do you rate the ECB's interest rate steps?



KGAL

Inflation in the Euro-area was at a record high of 8,6 % year-on-year in June, surpassing May's figure of 8.1 percent. How do you rate the ECB's interest rate policy: Are the central bankers doing enough to combat inflation in the long term, or do the interest rate steps remain a drop in the bucket? Tell us in our [LinkedIn poll](#) (only possible with login).

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 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.