

## PB3C News (27. KW)

XXIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 11.7.2022

### KOMMENTAR

---

## Es ist Zeit, das Richtige zu tun



**Jens Böhnlein MRICS**

Commerz Real

Es fällt zugegebenermaßen schwer, im Dickicht der derzeitigen Nachhaltigkeitsregulierung noch den Überblick zu behalten. Eines aber hat diese erreicht: Das Thema Nachhaltigkeit wurde unweigerlich in die Entscheidungsfindung eines jeden Unternehmens in der Immobilienbranche katapultiert. Eine solche Dynamik der Veränderung war in dieser Geschwindigkeit und Dominanz selten zu beobachten. Doch die Taxonomie und ihr Beiwerk stellten nur die erste Welle dar. Am Horizont zeichnet sich bereits die zweite Welle ab, die sich vor allem durch die Verpflichtung zu einem transparenten und nachhaltigkeitskonformen Berichtswesen auszeichnet.

Das übliche Spiel des Markts, dass die Mieter langfristige Veränderungen erzwingen, wurde durch die Taxonomie vorübergehend ausgehebelt. Doch nicht für lange: Stellen Sie sich selbst einmal die Frage, was passiert, wenn Ihre Mieter plötzlich nach einer ESG-konformen Immobilie fragen und Sie vertraglich dazu verpflichten, all diese Informationen zur Verfügung zu stellen. Wären Sie in der Lage zu liefern? Vielleicht werden Sie aber auch „nur“ dazu verpflichtet, mit Ihrer Immobilie den 1,5-Grad-Korridor einzuhalten, und zwar über die gesamte mietvertragliche Laufzeit. Und auch die Option zur

Verlängerung ist natürlich an diese Bedingung geknüpft. Doch auch wenn Sie nicht an dieses Szenario glauben und davon ausgehen, dass attraktive Flächen immer ihre Mieter finden – Nachhaltigkeit hin oder her –, empfiehlt es sich dringend, den Bestand diesbezüglich zu evaluieren. Und zwar sowohl im Kontext der CO2-Emissionen als auch hinsichtlich der Auswirkungen auf den Klimapfad. Denn würden Sie noch eine Immobilie erwerben, von der Sie wissen, dass diese in weniger als zehn Jahren den vorgenannten Weg verlässt?

Mein Appell ist daher: Beschäftigen Sie sich mit diesem Thema noch heute, nicht erst morgen. Die Auswirkungen werden gravierend sein, sei es durch den Mieter, die Bewertung oder die gesetzliche Einordnung Ihres Bestandes. In den Niederlanden und in Großbritannien gibt es bereits die ersten gesetzlichen Einschränkungen bei der Einwertung von Immobilienbeständen aufgrund schlechter Energie- und Dämmeigenschaften. Bei der RICS befassen wir uns europaweit intensiv mit diesen Themen.

Ich bin überzeugt, dass die Bau- und Immobilienwirtschaft die schöpferische Kraft besitzt, diese Herausforderung zu meistern. Seien wir ehrlich: Die Deklaration eines Fonds nach Artikel 8 oder 9 ist doch nicht wirklich relevant, um zu wissen, was richtig ist und wie wir selbst Gutes tun können. Auch das Argument der Kosten zählt aus meiner Sicht nicht. Denn wenn wir nicht sofort eine fundamentale Kehrtwende einleiten, sind die Kosten zur Rettung der Erde – um nichts weniger geht es hier – sowieso in Geld nicht mehr zu messen.

Die Psychologie des Menschen macht es uns leider schwer, heute die richtigen Entscheidungen zu treffen, die sich erst in Jahrzehnten auswirken. Lassen Sie uns gemeinsam den Weg in eine bessere und nachhaltigere Zukunft beschreiten, indem wir das meinen, was wir sagen, und dabei ehrlich im Umgang und in der Umsetzung sind. Es geht eben nicht darum, einen Fonds möglichst effizient in ein Artikel-8- oder -9-Produkt zu transformieren, sondern darum, durch unser Handeln eine nachhaltige Lebenswelt für das Morgen unserer Kinder und Kindeskiner zu gestalten.

**Dieser Artikel erschien in der IMMOBILIENWIRTSCHAFT 7-8/2022.**

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

## PB3C Talk #59: Die Immobilienbranche und ihre Firmenkulturen



**Dr. Pamela Hoerr, Real I.S.**

**Prof. Dr. Alexander von Erdély, CBRE Germany**

**Sonja Rösch, PB3C**

Dass das Büro nicht allein ein „Witterungsschutz für Schreibtische“ ist, haben inzwischen weite Teile der Immobilienbranche sowie Unternehmen aller Branchen und Größen erkannt. Aber in welcher Wechselwirkung stehen moderne Büroflächenkonzepte, New Work und eine zeitgemäße Unternehmens- sowie Führungskultur? In der aktuellen Ausgabe des PB3C Talks sprechen Dr. Pamela Hoerr von Real I.S., Prof. Dr. Alexander von Erdély von CBRE Germany und Sonja Rösch von PB3C darüber, wie divers die Immobilienbranche heutzutage tatsächlich ist, was sich in den kommenden zehn Jahren verändern muss und wie eine bloße Büroetage in ein „Corporate Home“ verwandelt werden kann. Außerdem verraten sie, wie ihre persönliche Morgenroutine im Büro aussieht. Hören Sie dieses aktuelle Gespräch als [PB3C Talk #59](#).

### MARKTNEWS

---

## Transaktionsvolumen am Immobilienmarkt sinkt

Den großen Marktbeobachtern zufolge ist das Transaktionsvolumen am Immobilienmarkt im Q2 2022 merklich zurückgegangen, berichten die **BÖRSEN-ZEITUNG** und die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 7.7. CBRE zufolge habe das Gesamttransaktionsvolumen im Q2 2022 bei nur 12 Mrd. Euro gelegen, nach rund 24 Mrd. Euro im Q1 2022. Insgesamt seien im H1 2022 Immobilien im Wert von rund 36 Mrd. Euro gehandelt worden. „Der deutsche Immobilienmarkt sucht derzeit ein neues Gleichgewicht. Das größte Hemmnis der

Marktdynamik sind momentan divergierende Preisvorstellungen bei Käufern und Verkäufern“, sage Fabian Klein von CBRE. Thomas Kotyrba von BNP Paribas REIM zufolge werde mitunter der Ankaufspreis neu verhandelt. „Angebote werden aber auch zurückgezogen oder Projekte sogar ganz abgesagt“, sage Kotyrba. Klein gehe aber davon aus, dass sich die Preiskorrekturen im weiteren Jahresverlauf einpendeln würden: „Sobald sich der Markt jedoch wieder gefangen und sich das Preisgefüge stabilisiert hat, werden auch wieder in größerem Umfang Transaktionen getätigt werden.“ Am Wohnimmobilienmarkt seien infolge der gestiegenen Zinsen und Baupreise auch leichte Preisrückgänge zu beobachten, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG**. Die Preise aus dem letzten Jahr seien nun nicht mehr zu erzielen, sage Marc Sahling von Dr. Lübke & Kelber: „Unseren Kunden, die vor drei, vier oder sieben Jahren eingekauft haben, sagen wir deshalb, dass sie aktuell nicht mehr zu den Top-Preisen verkaufen können, aber immer noch zu einem guten Kurs im Vergleich zum Einstand.“ Das Transaktionsvolumen am Wohnimmobilienmarkt sei CBRE zufolge im H1 2022 mit rund 7,7 Mrd. Euro deutlich niedriger gewesen als im Vorjahreszeitraum. Konstantin Lüttger von CBRE erwarte für den weiteren Verlauf ein „aktives Geschäftsjahr“ mit ein paar Verschiebungen. Investoren würden bei Forward-Deals künftig stärker auf solide aufgestellte Entwickler und qualitativ hochwertige Produkte achten. Sahling gehe davon aus, dass das Angebot an Bestandsimmobilien steigen werde: „Viele Bestandshalter ziehen die Bereinigung, die sie für die nächsten zwei, drei Jahre geplant haben, jetzt vor.“

## Angebotsmieten steigen deutlich

Wie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 8.7. online schreibt, sind Immowelt zufolge die Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Q2 2022 deutlich gestiegen. Den stärksten Zuwachs habe Immowelt mit + 7 % in Frankfurt festgestellt, gefolgt von Stuttgart mit + 6 % und Köln mit + 3 %. In München und Hamburg stagnierten die Mieten, Berlin habe einen Anstieg um 1 % zu verzeichnen. Der Hauptgrund für das Mietpreiswachstum sei, dass die Nachfrage gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 34 % und damit stark gestiegen sei, was wiederum vermutlich dadurch verursacht werde, dass sich viele Kaufinteressenten aufgrund der gestiegenen Bauzinsen umorientiert hätten und nun nach einer Mietwohnung suchten.

## Rückgang der Bautätigkeit erhöht Druck auf Berliner Wohnungsmarkt

Infolge der gestiegenen Bauzinsen und Baukosten werden in Berlin Bauprojekte gestoppt, und es ist zu erwarten, dass es unter den Projektentwicklern zu einer Marktberreinigung

kommen wird, berichtet die **FAZ** am 8.7. Mathias Groß von Pandion gehe davon aus, dass einige Akteure ganz vom Markt verschwinden würden. „Zuerst wird es die Grundstückshändler treffen, dann die semiprofessionellen Projektentwickler, die teuer eingekauft haben, und schließlich die Bauträger, die ihre Projekte früher in Forward-Deals an institutionelle Investoren verkauft haben.“ Das könne den Angebotsmangel auf dem Berliner Wohnungsmarkt nochmals verstärken und perspektivisch die Preise weiter steigen lassen. Zwar seien derzeit auch die Käufer zurückhaltend, doch gehe Michael Schlatterer von CBRE davon aus, dass die Nachfrage nach Wohnraum insgesamt weiter steigen werde: „Schon bald dürfte Berlin wieder vermehrt Menschen anziehen – und damit die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt weiter befeuern.“

## Projektentwickler im Ruhrgebiet bleiben optimistisch

Während das Projektentwicklungsvolumen 2021 in den Top-7-Städten im Schnitt um - 3,7 % zurückgegangen ist, ist es der ‚Projektentwicklerstudie Ruhr 2022‘ von bulwiengesa zufolge im Ruhrgebiet um rund 7 % gestiegen, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 7.7. Die größten Wohnentwickler an Rhein und Ruhr seien Vivawest Wohnen, Wilma Immobilien und die Deutsche Reihenhaus, die größten Büroentwickler Landmarken, Soravia und Aurelis Real Estate. Nachdem nun zu den steigenden Bauzinsen und Baukosten noch der Ukraine-Krieg gekommen sei, rechne man auch im Ruhrgebiet mit Herausforderungen, bleibe aber dennoch gelassen. „Die Phase der Unsicherheit wird noch einige Zeit anhalten. Wenn aber tatsächlich die Baunachfrage sinken wird, gehen auch die Preise zurück. Vielleicht ist die aktuelle Situation ein korrigierendes Moment“, sage Lorenz Tragatschnig von Soravia. Michael Buchholz von Aurelis sehe bereits Licht am Ende des Tunnels: „Der Aufschrei der Generalunternehmer hat schon nachgelassen“, sage Tragatschnig.

### FONDS- UND FINANZ-NEWS

---

## Wer kein Fremdkapital braucht, ist klar im Vorteil

Der Markt für Immobilienfinanzierungen hat sich aus Entwickler- und Investorensicht in den vergangenen Monaten stark verändert, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 7.7. Da die Banken wählerischer würden und Finanzierungszusagen länger prüften, sei das Geschäft für Investoren, die mit einem Fremdkapitalhebel arbeiteten, schwieriger geworden. „Das

größte Problem ist der rasante Anstieg der Finanzierungskosten, die sich im vergangenen halben Jahr mehr als verdoppelt haben“, sage Thomas Kotyrba von BNP Paribas REIM: „Wenn die Finanzierungskosten nun im heutigen Umfeld die mindestnotwendige Cash-on-Cash-Rendite eines Investments übersteigen, lohnt sich der Fremdkapitalhebel nicht.“ Das werde voraussichtlich zu einer allgemeinen Marktkorrektur führen, aber nicht zu einem Markteinbruch. Eigenkapitalstarke Investoren, die nicht auf Fremdkapital angewiesen seien, seien in der derzeitigen Marktphase im Vorteil, denn sie könnten höhere Preise darstellen und schneller reagieren. Da dadurch der Wettbewerb schwächer werde, sei auch mit Preiskorrekturen zu rechnen, weshalb laut Kotyrba ein leichter Anstieg der Renditen zu erwarten sei.

## Immobilienfinanzierung verlangsamt sich

Infolge der Inflation und der steigenden Baukreditzinsen geht das Volumen bei Baufinanzierungen zurück, berichtet das **HANDELSBLATT** am 6.7. anlässlich der Handelsblatt-Tagung ‚Zukunft Retailbanking‘. Viele Kaufinteressenten zögerten mit dem Immobilienkauf, da die Immobilienpreise trotz der gestiegenen Marktzinsen nicht merklich zurückgegangen seien, sage Thomas Schaufler von der Commerz Bank. Von den Kunden, bei denen in zwei oder drei Jahren die Zinsbindung auslaufe, bemühten sich viele laut Marion Höllinger von der Hypo-Vereinsbank (HVB) schon jetzt um eine langfristige Anschlussfinanzierung, um ihre Finanzierungskosten planbar zu halten. Insgesamt werde mit einem Rückgang der Bautätigkeit und einer weiteren Verlangsamung der Immobilienfinanzierung gerechnet.

## Commerz Real will führend bei erneuerbaren Energien werden

Mit Hennig Koch an der Spitze will Commerz Real zu einem global führenden Assetmanager für Immobilien und erneuerbare Energien werden, berichtet die **BÖRSENZEITUNG** am 8.7. Der Strategie ‚Next Level 2025‘ folgend wolle sich Commerz Real stärker auf Profitabilität und Skalierung der Produkte konzentrieren und einschneidende Veränderungen bei der künftigen Ausrichtung des Unternehmens vornehmen, beispielsweise einen digitalen Workflow einführen. Sowohl für den ‚KlimaVest‘, als auch für den ‚HausInvest‘ und das institutionelle Geschäft gehe man von weiteren Nettomittelzuflüssen und also einem kontinuierlichen Anstieg des verwalteten Vermögens aus.

## Mieterstrom muss rentabel werden

Angesichts der drohenden Versorgungsengpässe bei Energie kritisiert Ingo Weiss von Driven Investment in der **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 7.7 die investitionsfeindlichen Regularien für selbst produzierte Solarenergie in vermieteten Immobilien und plädiert dafür, die Überproduktion von Solarstrom aktiv zu fördern. Es müsse erleichtert werden, den überschüssigen Strom zu einem marktgerechten Preis ins lokale Netz einzuspeisen. Ab Anfang nächsten Jahres werde in Berlin und Hamburg eine Solarpflicht gelten, und auch für Bayern werde eine solche diskutiert. Noch besser wäre es aber, eine bundeseinheitliche Regelung einzuführen und mit konstruktiven Änderungen der Regularien die Nutzung selbst produzierter Solarenergie zu vereinfachen. So müsse die Wahl des Energiebezuges für Mieter von Neubauten wegfallen, der Mieterstrom dürfe preislich nicht mehr gedeckelt und die Preisentwicklung nicht mehr an fossile Brennstoffe gebunden werden. Fallweise könnten auch direkte staatliche Zuschüsse statt von Tilgungshilfen ein taugliches Mittel sein, gerade derzeit, wo eigenkapitalstarke Investoren die Märkte dominierten.

### BLOG

---

## ECSP – das bringt die neue EU-Verordnung für Crowdfunding

Am 10. November 2021 trat die EU-Verordnung 2020/1503 in Kraft. Die ‚European Crowdfunding Service Provider‘-Verordnung (ECSP-VO) schafft einen Rechtsrahmen für europaweite Crowdfunding-Aktivitäten und erhöht die Sicherheit für Anleger. Ziel der EU ist es, die ins Stocken geratenen Finanzierungen durch klassische Kreditgeber wie Banken und Sparkassen, die seit der Finanzkrise 2008 erhöhtes Eigenkapital zurückhalten müssen, durch alternative Kapitalströme aus dem Crowdfunding zu ergänzen. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite von [ACHTSTEIN INVEST](#).

## Eine Ära geht zu Ende



**Axel Vespermann**

Universal Investment

Ein historischer 1. Juli, auch für die Immobilienmärkte: Die EZB hat ihre Zinswende vollzogen. Von diesem Tag an liegen die Leitzinsen 25 Basispunkte höher – bei 0,25 % der Hauptrefinanzierungszinssatz und bei -0,25 % der Einlagesatz. Gleichzeitig weitet die EZB ihre Staatsanleihebestände nicht mehr weiter aus. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Abkühlender Markt? Köhlen Kopf bewahren!



**Simon Laube**

Mähren AG

Der Immobilienmarkt in Deutschland ist so lange kontinuierlich gewachsen, dass wir uns daran gewöhnt haben. Die Nachfrage stieg, die Preise ebenfalls, Kredite waren günstig. Und selbst die explodierenden Baukosten konnten die Stimmung nicht langfristig trüben, denn der Angebotsmangel trieb die Preise weiter nach oben. Dazu eine minimale Inflation – ein Paradies für Immobilieninvestoren. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).



## Wirtschaftliche Unsicherheiten spiegeln sich in einem gemäßigten Transaktionsvolumen wider



**Konstantin Luetzger**

CBRE

Für Investoren stellen Kreditzinsen, Anlagesubstitute und Inflation derzeit die größten Herausforderungen dar, sagt Konstantin Luetzger von CBRE. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar mit Link zu den CBRE-Quartalszahlen auf [LinkedIn](#).

## Mitarbeitende sind Herz und Seele eines jeden Unternehmens



**Dr. Pamela Hoerr**

Real I.S.

Wertschätzung und Respekt von Führungskräften drohen im Daily Business manchmal zu kurz zu kommen – doch Lob und konstruktives Feedback sind gefragt, um die Organisation und Menschen weiterzuentwickeln, sagt Dr. Pamela Hoerr von Real I.S. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

## Angestellte verlassen Führungskräfte und keine Unternehmen

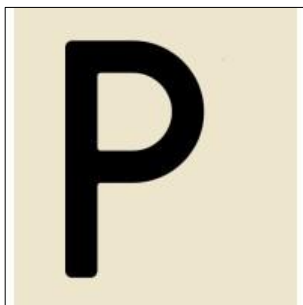


**Martina Averbeck**

HANSAINVEST Real Assets

In einem Gallup-Report las ich kürzlich, dass Beschäftigte häufig wegen ihres Chefs das Unternehmen verlassen – sieben von zehn Faktoren, die für berufliche Unzufriedenheit sorgen, hängen direkt mit der jeweiligen Führungskraft beziehungsweise dem Führungsstil zusammen, sagt Martina Averbeck von HANSAINVEST Real Assets. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

## Gemeinsam gegen psychische Erkrankungen von Kindern und Jugendlichen



**Puhl Foundation**

Unser Ziel ist es, Suizide von Kindern und Jugendlichen zu verhindern – und wir freuen uns, dass unsere Stifter Alix Puhl und Oliver Puhl Unterstützung von vielen Seiten erhalten, schreibt die Puhl Foundation 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, 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 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.