

## PB3C News (34. KW)

XXIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 29.8.2022

### KOMMENTAR

---

## Taxonomie nicht verbaseln



**David Neuhoff**

Linus Digital Finance

Derzeit feilt die EU an der Umsetzung der nächsten Phase der Baseler Eigenkapitalvorschriften (Basel III). Sie legen fest, wie viel Eigenkapital eine Bank für die Vergabe von Darlehen je nach Risikoexposition vorhalten muss, und sind nach der Finanzkrise stetig verschärft worden. Die Idee ist jetzt, einen „Green Supporting Factor“ in die Risikogewichtung der Darlehen einzuweben. Hierbei wird an eine Art Bonus etwa für besonders energieeffiziente oder als grün zertifizierte Gebäude gedacht. Sie würden regulatorisch als weniger riskant eingestuft und ihre Finanzierung müsste mit weniger Eigenkapital hinterlegt werden. Der zuständige Ausschuss im EU-Parlament hat dies durch die Hintertür vorgeschlagen: So sollen bestimmte Übergangsregelungen für Wohnprojekte an Nachhaltigkeitskriterien geknüpft werden.

Ich halte diesen Ansatz für falsch und gefährlich. Es ist zwar richtig, in der Immobilienfinanzierung das Thema Nachhaltigkeit stärker zu berücksichtigen. Die Branche muss hier noch viel mehr tun – und Banken, die dies einfordern, sind ein wirksames Druckmittel. Aber Basel III ist das falsche Instrument dazu. Bei Basel geht es um die Stabilität unseres Finanzsystems. Wie wichtig das ist, hat uns die Finanzkrise gelehrt. In die Risikogewichtung sollten deshalb ausschließlich Zahlungsausfallrisiken einfließen – und

keine klimapolitischen Wünsche, so berechtigt sie sein mögen. Sofern Nachhaltigkeitsrisiken eine Rolle spielen, kann und sollte dies berücksichtigt werden. Aber ein pauschaler „grüner“ Bonus ist fehl am Platze.

Ich sehe zwei Gefahren: Erstens käme für die Banken noch ein Kosten- und Komplexitätsfaktor hinzu; allein die Stresstests würden jeden Rahmen sprengen. Die ohnehin sinkende Bereitschaft zu Projektfinanzierungen würde darunter leiden. Zweitens könnten Banken verleitet sein, bei „grünen“ Assets nicht mehr genau hinzuschauen. Aber was, wenn nicht jeder grüne Trumpf sticht? Bekommen wir dann eine regulatorisch herbeigeführte „Green Bubble“?

Für das wichtige Thema Nachhaltigkeit gibt es andere Regulierungsrahmen. Die Taxonomieverordnung zum Beispiel. Da gibt es noch sehr viel Potenzial, sie für Banken klarer und verbindlicher zu machen. Einfacher und schneller einzuführen wären zusätzliche staatliche Incentives wie Förderprogramme oder steuerliche Anreize. Damit wäre dem Green Deal mehr gedient, bei dem auch alternative Finanzierer eine stetig wachsende Rolle spielen – gerade dort, wo Banken regulatorisch ausgebremst werden.

**Dieser Artikel erschien am 25.8. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.**

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

MARKTNEWS

---

## **Zeitenwende am Immobilienmarkt verlangt Neuorientierung**

Über die Herausforderungen, die der Immobilienmarkt derzeit insbesondere für Projektentwickler und Käufer von Wohneigentum bereithält, schreibt das **HANDELSBLATT** am 26.8. ausführlich. Mehr als ein Jahrzehnt lang habe am deutschen Immobilienmarkt Hochkonjunktur geherrscht, doch das scheine nun vorbei zu sein. Zinswende, steigende Baukosten, sinkende oder weggefallene Förderungen und der Mangel an Handwerkern sorgten dafür, dass alle Akteure sich neu orientieren müssten, ob es nun um Neubau von Einfamilienhäusern, die Wohnungsmärkte in den Großstädten oder von langer Hand geplante Investorenprojekte gehe. „Wer noch vor Monaten ein Budget für ein Haus im Wert von einer Million Euro stemmen konnte, kann plötzlich wegen der höheren Bauzinsen nur

noch 800.000 Euro stemmen“, beschreibe David Schmitt von Engel & Völkers die Situation. Immer mehr Menschen seien angesichts der hohen Immobilienpreise laut Jörg Utecht von Interhyp auf die Unterstützung der Familie oder ein Erbe angewiesen, um die gestiegenen Eigenkapitalforderungen erfüllen zu können. Das aber führe dazu, dass sich die soziale Ungleichheit zementiere. Dass die Baukosten und damit Projektentwicklungen sich verteuert hätten, bremse den Neubau aus, und entsprechend sei die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland im H1 2022 laut dem Statistischen Bundesamt gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 2,1 % auf 185.772 neu- und umzubauende Wohnungen gesunken. Vor allem die Zahl der Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser sei stark, nämlich um 17 % zurückgegangen. „Die erneut rückläufigen Baugenehmigungszahlen des ersten Halbjahres 2022 sind alarmierend und nähern sich einem gefährlichen Kipp-Punkt“, warne Carolin Hegenbarth vom IVD. Bauministerin Klara Geywitz (SPD) halte dennoch an dem Ziel fest, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen, auch wenn Branchenexperten zunehmend bezweifelten, dass diese Vorgabe in naher Zukunft erfüllt werden könne.

## **Die Nachfrage auf dem Immobilieninvestmentmarkt wird bald wieder steigen**

Die Nachfrage auf dem deutschen Immobilienmarkt wird nach den Sommerferien wieder steigen, ist Claus Thomas von BNP Paribas REIM überzeugt, schreibt die **BÖRSENZEITUNG** am 25.8. Büros seien wieder verstärkt gefragt, wobei viel Wert auf Qualität gelegt werde, um die Mitarbeiter zu motivieren, nach einer langen Zeit des Homeoffice ins Büro zurückzukehren. Die hohe Inflation sei kein Grund gegen ein solches Investment, da die weit verbreiteten indexierten Mietverträge dafür sorgten, dass die Mieten stiegen, was die meisten Mieter auch verkraften könnten, da sie bonitätsstark seien. Große Erwartungen habe Thomas an das Thema Health Care. „Der Bedarf wird aufgrund des Megatrends Überalterung stark steigen. Deshalb entwickeln sich Gesundheitseinrichtungen von der Nische zum Mainstream“, sage er. Hotels hätten sich nach einer Pandemie-bedingten Flaute überraschend schnell erholt, und auch das Wohnsegment werde immer interessanter, denn der Nachfrageüberhang gerade in Ballungsräumen sorge für stabile Preis- und Mietperspektiven.

## Günstige Bestandsimmobilien in kleineren Städten erzielen die höchsten Mietrenditen

Mit Investments in günstigere Bestandsimmobilien in kleineren Städten haben Investoren im H1 2022 einer Untersuchung von Baufi24 zufolge Mietrenditen von mehr als 8 % erzielen können, schreibt das **HANDELSBLATT** am 26.8. Insgesamt allerdings seien die Mietrenditen im H1 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesunken, und zwar im Mittel der 200 größten deutschen Städte seit Ende des Q4 2021 um 0,33 Prozentpunkte auf zuletzt 3,5 %. Und auch die Top-Städte verzeichneten Renditerückgänge. Doch sei zu erwarten, dass die Mieten vor allem für neu zu vermietende Objekte aufgrund der Inflation perspektivisch steigen würden, sei Tomas Peeters von Baufi24 überzeugt.

## Logistikimmobilieninvestments bleiben begehrt

Der Flächenumsatz am deutschen Industrie- und Logistikimmobilienmarkt hat sich CBRE zufolge im H1 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 13 % auf 4,6 Mio. qm erhöht, berichtet die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 24.8. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sei das ein Anstieg von 13 %. BNP Paribas Real Estate habe für das H1 2022 sogar einen Flächenumsatz von 4,83 Mio. qm errechnet. Die Folgen der Coronapandemie wie gestörte Lieferketten, nicht ausreichende Transportkapazitäten und geopolitische Risiken führten dazu, dass die Nachfrage nach Logistikflächen weiterhin sehr hoch sei, und auch der wachsende Onlinehandel trage zu dieser Entwicklung bei. „Re- und Nearshoring-Strategien sowie verstärkte Vorratslagerung treiben den Flächenbedarf“, fasste Rainer Koepke von CBRE zusammen.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

---

## Banken werden bei Baufinanzierungen vorsichtiger

Banken werden bei Baufinanzierungen angesichts der Inflation zunehmend vorsichtiger, schreibt das **HANDELSBLATT** am 22.8. unter Berufung auf eine hauseigene Umfrage. Auch die Bundesbank, die regelmäßig die Kreditvergabeverhalten der Institute untersuche, habe beobachtet, dass Banken ihre Kreditrichtlinien für private Wohnungsbaukredite im Q2 2022 so stark verschärft hätten wie noch nie, seit man das Kreditvergabeverhalten im Blick habe. Grund hierfür seien vor allem die Bedenken hinsichtlich der Aussichten auf dem Wohnimmobilienmarkt und einer möglicherweise zu geringeren Kreditwürdigkeit der

Kunden. Das bestätige auch die **HANDELSBLATT**-Umfrage. „Aufgrund der stark gestiegenen Inflationsrate, getrieben insbesondere von hohen Energiepreisen, mussten wir unsere Mindestanforderungen an Lebenshaltungs- und Bewirtschaftungskosten im Rahmen der Bonitätsbetrachtung nach oben anpassen“, habe etwa die Deutsche Bank Auskunft gegeben, und empfehle ihren Kunden „den Einsatz von ausreichendem Eigenkapital und/oder – soweit möglich – eine höhere Tilgung“. Ähnliches sei auch von anderen Instituten wie der ING, der Sparda-Bank West oder der Hamburger Sparkasse zu hören.

## **Bedeutung von Immobilieninvestments steigt**

Eine Umfrage von Wealthcap unter Immobilienexperten von Sparkassen, Banken, Vermögensverwaltern und freien Finanzdienstleistern zu ihren Erwartungen an Immobilien-Investments hat ergeben, dass die Hälfte der Befragten eine zunehmende Bedeutung von Investments in Steine und Beton für eher wahrscheinlich, knapp ein Fünftel für sehr wahrscheinlich hält. Das schreibt das **HANDELSBLATT** am 26.8. Bei der Umfrage hätten sowohl Direktinvestments als auch indirekte Investitionen über institutionelle Zielfonds im Fokus gestanden. „Die Assetklasse Immobilien gilt für Anleger weiter als Anker im Portfolio“, sage Sebastian Zehrer von Wealthcap: „Wer richtig diversifiziert, kann auch künftig resiliente Investments am deutschen Immobilienmarkt finden.“

### **VERSCHIEDENES**

---

## **Große Herausforderung, attraktive Opportunitäten**

„Die Zeiten werden für alle Marktakteure in den kommenden Monaten herausfordernder“, schreibt Felix Schindler von HIH Invest Real Estate in der **FAZ** vom 26.8. Doch gebe es weiterhin gute Gründe, in Immobilien zu investieren. Denn sollten die Inflations- und geopolitischen Risiken beherrschbar bleiben, könne ein Großteil der Zinsanstiege an den Märkten bereits eingepreist sein, und es dürften sich bei angepassten Kaufpreisen attraktive Opportunitäten bieten. Eine sorgfältige Objektauswahl sei in diesem Umfeld für ein langfristig erfolgreiches Immobilien-Investment zwar noch wichtiger als zuvor, doch an den Vermietungsmärkten bestehe nicht nur bei Bürogebäuden, sondern auch bei Logistik- und Wohnimmobilien ein Mangel an modernen Flächen in zentralen Lagen, was zu steigenden Spitzenmieten führe. Und die hohen Baupreise und steigenden Zinsen dürften dafür sorgen, dass sich daran in naher Zukunft nichts ändere.

## Green Leases führen nicht zum Ziel

Letztendlich sind Green Leases nicht zielführend und eine freiwillige Kooperation zwischen Vermieter und Mieter vorzuziehen, schreibt Jens Böhnlein von Commerz Real am 26.8. auf **HANDELSBLATT INSIDE REAL ESTATE**. Das zunächst sinnvoll klingende Konzept, Mieter durch den Mietvertrag zu einem bestimmten Verhalten zu verpflichten und Verstöße zu sanktionieren, führe oft nicht zum Ziel. Denn nach wie vor sei der nachhaltige Gebäudebetrieb vom Vermieter bzw. Asset-Manager abhängig. Doch neben dessen Bemühungen hinsichtlich eines hohen Energieeffizienzstandards, optimierter Technik und eines optimalen wirtschaftlichen Betriebes sei die Mitwirkung des Mieters essenziell. Böhnlein spricht sich dafür aus, den Mieter mit positiven Anreizen und ohne monetären Druck zur nachhaltigen Nutzung der Immobilie zu motivieren. Grundlage hierfür sei Datentransparenz, um einen Überblick über die Klimabilanz des Gebäudes zu bekommen. Nur durch eine auf Vertrauen und Transparenz basierende Geschäftsbeziehung sowie durch eine optimierte Gebäudenutzung auf Basis von Digitalisierung und künstlicher Intelligenz sei es möglich, die Energie- und Kosteneffizienz zu erhöhen.

## Beschleunigter Strukturwandel im Handel

Über die Entwicklung von Retail-Flächen im Zuge des Einzelhandel-Strukturwandels schreiben Karsten Burbach und Hendrik Staiger von Swiss Life Asset Managers am 24.8. auf **IMMOBILIENMANAGER**. Im Zuge der Pandemie sei es zu einigen Insolvenzen gekommen, insbesondere im Modebereich und an schwächeren Standorten. Im Gegensatz dazu hätten Lebensmittel- und Baumärkte profitiert, obwohl auch dort von etwa 20 % geringeren Spitzenmieten im Vergleich zu 2019 ausgegangen werden könne. Als resilienter hätten sich kleine bis mittlere moderne sowie effizient geschnittene Flächen in den Erdgeschoss in Hochfrequenz- und Luxuslagen erwiesen. Aus Sicht des Asset-Managements sei die Bilanz zu ziehen, dass sich die Toplagen der Metropolen und zahlreicher Oberzentren erholt hätten. Auch trotz der eingetrübten Konsumstimmung aufgrund des Krieges in der Ukraine sei der Business-Case langfristig gegeben, doch um zukunftsfähige Geschäfte zu gewährleisten, sei vor allem ein intensiverer Austausch mit Mietern und Mietkandidaten essenziell.

## War for Talents – Bereitschaft zu höheren Mieten

Die Pandemie hat gezeigt, dass das Büro der Zukunft mehr Anreize für Mitarbeiter bieten muss. Aber wollen Unternehmen für entsprechende Flächen auch mehr Geld in die Hand nehmen? Aufschluss darüber gibt unser aktueller Wealthcap Marktcheck, eine Umfrage unter 2.500 Büromietern, die wir gemeinsam mit dem Meinungsforschungsinstitut Civey durchgeführt haben. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite [WEALTHCAP EXPERTISE](#).

## „Versprochen ist versprochen“ hilft wenig, wenn die Grundlage fehlt



**Stefan Spilker**

SORAVIA

Als Projektentwickler gibt es eine Versuchung, der man absolut nicht erliegen darf: Sich das eigene Vorhaben schönzurechnen, sagt Stefan Spilker von SORAVIA. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

## Den Einzelhandel mit Fingerspitzengefühl aus der Zwickmühle befreien



**Joachim Stumpf**

BBE und IPH

Um den Herausforderungen durch höheren Energiekosten und anstehende Mieterhöhung aufgrund der Indexierung zu begegnen, sollten Mieter und Vermieter Verständnis füreinander aufbringen und betriebswirtschaftlich nüchtern rechnen – hier ist sorgfältiges Abwägen mit Sachverstand gefragt, zeigt sich Joachim Stumpf von BBE und IPH überzeugt. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

## Sommerfest im SEGRO Park Köln City



SEGRO

Simon Czerwinski hat in Köln die über 300 Mitarbeiter unserer Kunden auf dem Sommerfest im SEGRO Park Köln City willkommen geheißen und sich für die großartige Zusammenarbeit mit allen Beteiligten bedankt, postet SEGRO: Lesen Sie den kompletten Unternehmens-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, 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.