

PB3C News (10. KW)

XXIV. Jahrgang, Erscheinungstag: 13.3.2023

KOMMENTAR

Taxonomie scharf gestellt: Jetzt braucht's Rechtssicherheit!



Isabella Chacón Troidl

BNP Paribas REIM

Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasserressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie Schutz von Ökosystemen und Biodiversität – das sind die vier neuen Ziele der EU-Taxonomie, die Anfang Januar 2023 in Kraft getreten sind. Sie bieten Ansatzpunkte für nachhaltigeres Wirtschaften, doch verbindliche Vorgaben existieren noch nicht, welche Anforderungen die Immobilienwirtschaft erfüllen muss, um wesentliche Beiträge zu leisten. Ohne Rechtssicherheit werden einige Unternehmen bis auf Weiteres davon absehen, sich in ihrem Reporting auf die Taxonomie-Ziele zu beziehen. Doch die Branche hat längst damit begonnen, mögliche Chancen und Risiken zu antizipieren. Und etwa beim Thema Kreislaufwirtschaft und Biodiversität existieren immerhin bereits Kriterienentwürfe – es sind auch diese Ziele, bei denen Insider die meisten Ansatzpunkte sehen.

Recycling: Starker Hebel für Nachhaltigkeit

Die Immobilienwirtschaft weist enorme Potenziale auf, den Ressourcenverbrauch zu verringern, und bietet damit einen starken Hebel für mehr Nachhaltigkeit. Es deutet sich

allerdings bereits an, dass die Anforderungen an die Konformität mit diesem Ziel durchaus ambitioniert sein werden. So sieht der vorliegende Kriterienentwurf vor, dass bei Neubau und Sanierung 90 % der anfallenden Abfälle recycelt werden müssen.

Zudem soll das Gebäude zu 50 % aus wiederverwendeten oder recycelten Materialien bestehen. Das zu erreichen, dürfte vor allem in Deutschland tätigen Firmen nicht leichtfallen. Dazu tragen die hiesigen Bauvorschriften bei, die in vielen Bereichen deutlich strenger sind als in den Nachbarländern, ohne dass der Nutzen unmittelbar ersichtlich wird. Ein Beispiel sind die deutschen Regularien zur Bodenplatte, die in der Regel einen Großteil des verbauten Betons ausmacht. Bestimmte Regularien verhindern aber, dafür Beton aus Recyclingmaterialien zu verwenden.

Digitalisierung: Schneller und kostengünstiger bauen

Ein anderer Punkt ist die deutsche Eigenheit, besonders solide und damit ressourcenintensiv zu bauen. Das wirkt sich positiv auf die Energieeffizienz der Gebäude aus und dient dem Klimaschutz, macht es aber zugleich schwieriger, einen Beitrag zur Kreislaufwirtschaft zu leisten. Länder mit anderer Bautradition sind erheblich weiter. An erster Stelle sind die Niederlande zu nennen. Dort wird schneller, kostengünstiger und ressourcenschonender gebaut. Die Verwendung nachhaltiger Baustoffe, vor allem Holz, ist viel verbreiteter.

Das Nachbarland ist auch führend beim modularen Bauen und Sanieren und deutlich weiter fortgeschritten bei der Digitalisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft. Das bietet Vorteile – beim Thema Wiederverwendung und Recycling helfen „digitale Zwillinge“ von Bauwerken und elektronische Marktplätze für gebrauchte Module, die Lebensdauer einzelner Teile zu verlängern und den Ressourceneinsatz deutlich zu drücken. In Deutschland nimmt das Thema mit dem Gebäuderessourcenpass, den die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen DGNB entwickelt hat, allmählich Fahrt auf.

Biodiversität: Potenziale auf Freiflächen und Dächern

Für das Ziel Biodiversität sieht der Kriterienentwurf vor, dass mindestens 60 % der Außenfläche Biotope sein müssen. Das geht über die bekannten Nistkästen und Insektenhotels hinaus. Bauherren, die das Kriterium erfüllen wollen, müssen Freiflächen so anlegen, dass sie Pflanzen, Insekten, Vögeln und Kleintieren einen Lebensraum bieten. Auch die Dächer bieten Potenziale für die Begrünung. Zudem sollen laut Entwurf mindestens 80 % der freiliegenden Flächen einschließlich der Dächer wasserdurchlässig sein. Möglichkeiten bieten vor allem Immobilien wie Logistikzentren oder großflächigen Fabrikanlagen. Sie verfügen eher über große Freiflächen, die entsiegelt werden könnten,

oder große begrünbare Dachflächen. Im Bürosegment wiederum sind die Potenziale im Blick auf die neuen Ziele begrenzt.

Soziale Ziele in der EU-Taxonomie: Finale Definition fehlt

Mit der Vervollständigung der Umweltziele ist die EU-Taxonomie nicht komplett. Die Festlegung der sozialen Ziele steht noch aus. Der Fokus des öffentlichen Interesses auf den Klimaschutz darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass soziale Ungleichheiten und Missstände eine ebenso große globale Gefahr darstellen. Die jüngste Stellungnahme der zuständigen EU-Arbeitsgruppe benennt Arbeitsbedingungen, Wohlbefinden und nachhaltige Gemeinschaft als übergeordnete Ziele, mit Anknüpfungspunkten zur Immobilienwirtschaft. Die finale Definition der Ziele hätte bereits 2022 erfolgen sollen – nun ist es zweifelhaft, ob es überhaupt 2023 oder 2024 noch etwas wird: Dieser Punkt tangiert besonders Werteordnungen und kulturelle Identitäten. Niemand will als „unsozial“ abgestempelt werden, weil er Taxonomiekriterien nicht erfüllt. Deshalb dürfte die Einigung auf eine Sozialtaxonomie noch auf sich warten lassen.

Das bedeutet nicht, das Soziale in der Taxonomie bislang nicht vorkommt. Unabhängig von den dedizierten Zielen erfordert Taxonomiekonformität längst, dass Unternehmen bestimmte soziale Mindestanforderungen im Hinblick auf Menschenrechte und das Arbeitsrecht erfüllen müssen, die etwa von den Vereinten Nationen, der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) und dem Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO) definiert werden.

EU-Taxonomie: Incentive für die Immobilienwirtschaft

Wegen der Übersichtlichkeit dürften Firmen sowohl bei Eigenkapitalinvestoren als auch bei Banken zunehmend Vorteile haben, wenn sie Taxonomiekonformität nachweisen können. Für die Ausweisung von „dunkelgrünen“ Fonds nach Artikel 9 der EU-Offenlegungsverordnung ist sie ein guter Orientierungsrahmen. Auch wenn die EU-Taxonomie kein Gesetz mit Verbindlichkeitscharakter ist, stellt sie doch ein wichtiges Incentive für die (Immobilien-)Wirtschaft dar, sich nachhaltiger aufzustellen.

Was nicht bedeutet, dass die EU-Taxonomie vollständig oder in idealer Weise alles abbildet, was für den Übergang in eine nachhaltige Wirtschaft notwendig ist. Die DGNB hat mehr Kriterien für ökologische Nachhaltigkeit definiert, wohingegen die sechs Taxonomie-Ziele einen erheblich größeren Rahmen darstellen. Diese stellen jedoch einen Konsens sämtlicher EU-Länder dar, was ihnen ein hohes Maß an Relevanz und Legitimität gibt und den Unternehmen Orientierung auf dem Weg in eine nachhaltigere Zukunft.

Dieser Artikel erschien am 8.3. auf HAUFE.

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

PODCAST

PB3C Talk #70: Digitalisierung im Immobilienvertrieb



Sebastian Eraghi, Neho
Lena Tuckermann, Mietz
Jasper Radü, PB3C

Mieten und Kaufen von Immobilien macht zu wenig Spaß, sagen Sebastian Eraghi vom Hybridmakler Neho und Lena Tuckermann vom Start-up Mietz. Denn die Prozesse sind zu wenig digital, zu wenig zugänglich und überhaupt zu ineffizient. So weit, so bekannt, aber mit Moderator Jasper Radü widmen sich die beiden den Fragen, was man von sozialen Netzwerken für den Vertrieb lernen kann, warum das Profilbild manchmal wichtiger ist als der Energieausweis und warum sind wir noch so weit entfernt vom Immobilienkauf per Knopfdruck sind. Hören Sie dieses aktuelle Gespräch als [PB3C Talk #70](#).

MARKTNEWS

Baugenehmigungszahlen gehen deutlich zurück

Vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) zufolge ist im vergangenen Jahr der Bau von insgesamt 354.400 Wohneinheiten genehmigt worden, was 6,9 % bzw. 26.300 Wohnungen weniger sind als 2021, berichtet das **HANDELSBLATT** online am 10.3. 2021 sei allerdings auch ein Rekordjahr gewesen, in dem mit insgesamt 380.700 erteilten

Baugenehmigungen der höchste Wert seit 1999 erreicht worden sei. Der Rückgang betreffe vor allem die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser, die um 15.800 auf 78.100 zurückgegangen sei, und die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen in Zweifamilienhäusern, die sich um 4.400 auf 27.700 reduziert habe. Die Zahl der Genehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hingegen sei im Vergleich zum Vorjahr nur um 1,6 % bzw. 3.100 Wohnungen auf 190.400 Wohnungen zurückgegangen, was allerdings vor allem auf die hohen Genehmigungszahlen im H1 2022 zurückzuführen sei. Mit fortschreitendem Jahresverlauf habe die Dynamik dann nachgelassen. Als Hauptgrund für den Rückgang sei anzunehmen, dass der Materialmangel, die deutlich gestiegenen Kosten für Baumaterialien, der Fachkräftemangel in der Baubranche sowie die anspruchsvolleren Finanzierungsbedingungen zu einer Zurückhaltung bei Bauvorhaben geführt hätten. Akteure sowohl der Bau- als auch der Immobilienwirtschaft äußerten sich besorgt und forderten ein Gegensteuern vonseiten der Politik. Jürgen Michael Schick vom Immobilienverband Deutschland (IVD) fordere, den klimafreundlichen Neubau nicht nur, wie von Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) vorgeschlagen, mit 1,1 Mrd. Euro, sondern mit 10 Mrd. Euro jährlich zu fördern, da sonst kein wirtschaftlich vertretbares Bauen möglich sei. Zudem brauche es eine Eigentumsförderung für die Mitte der Gesellschaft, die sich aufgrund der gestiegenen Baukreditzinsen und der Inflation kein Wohneigentum mehr leisten könne. Und schließlich müssten dringend das Planungs- und Baurecht flexibler gestaltet und die Genehmigungsverfahren beschleunigt werden, damit Bauen durch zu komplexe Vorschriften nicht noch unnötig verteuert und die dringend notwendige Modernisierung erschwert werde.

Deutsche Bank rechnet mit einer baldigen Stabilisierung der Wohnimmobilienpreise

Der Deutschen Bank zufolge ist mit einer baldigen Stabilisierung der Wohnimmobilienpreise und langfristig gesehen mit weiteren Preisanstiegen zu rechnen, berichten die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 9.3. und das **HANDELSBLATT** am 10.3. In den letzten fünf Jahrzehnten hätten Wohnobjekte immer zuverlässig Inflationsschutz geboten, und so erwarte DB Research auch in der gegenwärtigen Phase langfristig steigende Wohnimmobilienpreise, nicht zuletzt deshalb, weil auch die Mieten weiter stiegen. Voraussichtlich werde es etwa Mitte 2023 zu einem Ende des Zinsanstieges und dann auch zu einem Abebben der kurzfristigen negativen Effekte kommen, die derzeit für Zurückhaltung bei Projektentwicklern und Investoren sorgten.

Der energetische Zustand wird auch bei Büroimmobilien zu einem wesentlichen Faktor

Der energetische Zustand wird auch bei Büroimmobilien immer mehr zu einem wesentlichen Faktor bei der Bewertung des Gebäudes, berichtet das **HANDELSBLATT** am 10.3. „Bei den Preisen am Investmentmarkt sehen wir bereits spürbare Unterschiede zwischen nachhaltig-konformen Immobilien im Vergleich zu energieineffizienten Objekten“, sage Pamela Villanueva von CBRE. Die meisten Investoren prüften mittlerweile, ob eine Immobilie nachhaltig genug sei oder Gefahr laufe, zum ‚Stranded Asset‘ zu werden. Manche Investoren kauften gezielt bereits „gestrandete“ Immobilien günstig auf, „um diese mit Sanierungsmaßnahmen nachhaltig Taxonomie- und CRREM-konform werden zu lassen und so Wertsteigerungspotenziale zu realisieren“, sage Villanueva. Zugleich steige die Attraktivität nachhaltiger Immobilieninvestments spürbar.

Markt für Pflege- und Gesundheitsimmobilien bleibt für ausländische Investoren attraktiv

Trotz Zinswende und gestiegenen Unsicherheiten hat sich der deutsche Markt für Pflege- und Gesundheitsimmobilien auch 2022 als sehr attraktiv für internationale Investoren erwiesen, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 9.3. Der Anteil ausländischer Investoren habe CBRE zufolge bei 48 % gelegen, und damit 17,1 % höher als noch 2021. Besonders aktiv seien Investoren aus Frankreich gewesen, die ihr Transaktionsvolumen im Vorjahresvergleich um 179 % auf 525 Mio. Euro gesteigert hätten und damit die größte ausländische Investorengruppe darstellten. Für die große Attraktivität deutscher Pflege- und Gesundheitsimmobilien als Investmentobjekte Sorge vor allem der demografische Wandel der Gesellschaft, der in Deutschland noch einmal stärker sei als im Durchschnitt Europas und für eine hohe Nachfrage nach altersgerechten Immobilien Sorge.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Immobilien-Debt-Fonds gewinnen an Bedeutung

Kaum ein Monat vergeht inzwischen, ohne dass ein großer europäischer Asset-Manager ankündigt, einen neuen Immobilien-Debt-Fonds auflegen oder einen bestehenden aufzustocken zu wollen, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 9.3. „Gerade in Zeiten knapper Investmentalternativen bei Direktanlagen offerieren Debt-Investments einen

besonderen Weg, um in Immobilienmärkten zu investieren“, erkläre Steffen Metzner von Empira unter Berufung auf eine kürzlich veröffentlichte Studie des Unternehmens. Vor allem für Versicherer seien Investitionen in Debt-Fonds interessant, da sie aufsichtsrechtlich nicht als Immobilienanlagen, sondern als Kredite behandelt würden, und so ungeachtet der Immobilienquote der Versicherer getätigt werden könnten. Den Kreditnehmern eröffneten die Immobilien-Debt-Fonds zusätzliche Möglichkeiten, die jetzt, wo die Banken zurückhaltender agierten, an Bedeutung gewinnen. Denn die Debt-Fonds seien risikobereiter und erweiterten so den Spielraum der Kreditnehmer.

Wird ein Eigenkapitalpuffer im Wohnimmobiliensektor noch gebraucht?

Seit Kurzen greift der sektorale Systemrisikopuffer in Höhe von zusätzlich 2 % der risikogewichteten Aktiva (RWA) für den Wohnimmobiliensektor, mit dem die BaFin ihrer Ansicht nach bestehenden Überbewertungen im Wohnimmobiliensektor entgegenwirken will, schreibt die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 7.3. Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (VDP) halte die Maßnahme für nicht sachgerecht, da in den letzten Monaten Rechtfertigungsgründe weggefallen seien und Banken aufgrund der Zinswende, des verschlechterten Marktumfeldes und der gestiegenen Kreditanforderungen weniger Darlehen ausreichten. Auch könne der vdp keine Überbewertung bei Wohnimmobilien erkennen, sondern halte die aktuellen Preise aufgrund eines Nachfrageüberhanges, der infolge der zurückgehenden Bautätigkeit perspektivisch weiter zunehmen werde, für fundamental gerechtfertigt.

VERSCHIEDENES

Warum Joint Ventures derzeit ein Comeback erleben

Dass sich internationale Investoren mit deutschen Investment-Managern und anderen Marktakteuren zusammenschließen, ist an sich kein neuer Trend: Bereits zu Anfang der 2010er-Jahre, als sich der damalige Immobilienboom immer deutlicher abzeichnete, wollten unter anderem Investoren aus dem skandinavischen oder auch aus dem asiatischen Raum einen Markteintritt vollziehen, schreiben Mark Holz und Marc Sahling von Lübke Kelber auf [IPE D.A.CH.](#) am 8.3. Gegen Ende der 2010er-Jahre habe dieses Modell jedoch an Relevanz verloren, da die Multiplikatoren Bewertungsniveaus erreicht hätten, bei denen vor

allem große europäische institutionelle Investoren auf Käuferseite nur noch selten auf Joint-Venture-Partner angewiesen gewesen seien. Und den Joint-Venture-affineren internationalen Investoren sei Deutschland oft schlicht zu teuer geworden. Seit dem Jahreswechsel 2022/2023 jedoch zeichneten sich Preisrückgänge auf den Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkten ab, während gleichzeitig viele institutionelle Investoren aufgrund der schwierigeren Finanzierungssituation und der Unsicherheiten am Markt in einer Warteposition seien – und so würden Joint Ventures wieder attraktiver.

Vor welchen Herausforderungen der Markt für Nahversorgerimmobilien steht

Nahversorger waren während der Coronakrise ein Stabilitätsanker im stationären Einzelhandel, und auch im aktuellen Umfeld zeigt sich der Lebensmitteleinzelhandel resilienter als andere Segmente, schreibt Dr. Martin Leinemann von Arbireo Capital in **IMMOBILIEN & FINANZIERUNG** 3/2023. Da die Inflation die Realeinkommen sinken lasse, hielten sich die Konsumenten von zyklischen Konsumgütern zurück, worunter Händler von Kleidung, Möbel oder Unterhaltungselektronik litten. Auf den Lebensmitteleinzelhandel hingegen wirkte sich das Schwinden der Kaufkraft deutlich weniger stark aus, da sich die Menschen immer ernähren müssten; Discounter profitierten unter Umständen sogar. Dementsprechend fragten Investoren Immobilien für den Lebensmitteleinzelhandel weiterhin stark nach, und auch die zunehmend selektiver agierenden Banken unterstützen gerne bei ihrer Finanzierung. Dass das Segment der Nahversorgerimmobilien dennoch in Bewegung geraten sei, liege daran, dass nicht nur die gestiegenen Bau- und Zinskosten, sondern vor allem die steigenden Anforderungen an die Energieeffizienz zusätzliche Investitionen vonseiten der Entwickler ebenso wie der Eigentümer erforderten. Leinemann erklärt in seinem Beitrag genauer, wo genau die Herausforderungen lägen.

BLOG

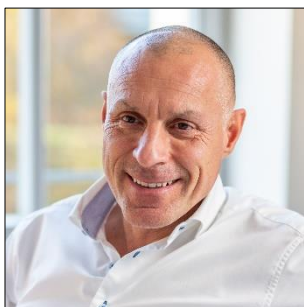
Investitionsstandort mit großem Potenzial: die USA

Nichts prägt die USA mehr als der „American Dream“ – die Überzeugung, es durch harte Arbeit zu Erfolg und Reichtum zu bringen. Groß zu denken haben die Amerikaner verinnerlicht. Das mag auch der Grund dafür sein, warum dort so gut wie alles eine andere Dimension hat als in Europa. Ob Straßen oder Supermärkte, Trucks oder Tierliebe, Patriotismus oder Optimismus – alles ist größer oder gibt gar den weltweiten Maßstab vor.

So ragen in den 384 Metropolregionen des amerikanischen Kontinents einige der höchsten Gebäude der Erde in den Himmel. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite [HAUSINVEST](#) von Commerz Real.

LINKEDIN

Deutschland braucht einen Ruck



Michael Peter

P&P Group, Rivus Capital

Woher soll Deutschland die Zuversicht nehmen, dass diese Zeitenwende, die voller wirtschaftlicher Herausforderungen steckt, zu bewältigen ist? Die Antwort auf diese Fragen liefert ein Blick in die Vergangenheit: In die Gründungszeit der Bundesrepublik Deutschland, sagt Michael Peter von der P&P Group und Rivus Capital. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Kamera an – und Film ab



BNP Paribas REIM

Neulich sah der Arbeitstag für einige von uns etwas anders aus als gewöhnlich, denn in unserem Münchener Büro hieß es „Film ab“: Wir haben uns den Fragen der PB3C GmbH gestellt und Einblicke hinter die Kulissen von BNP Paribas REIM gegeben, damit Sie uns

als Team und Unternehmen noch besser kennenlernen können. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar und sehen Sie den Outtake des Tages auf [LinkedIn](#).

Relaunch: Unsere neue Website ist online!



BEOS AG

Die BEOS.net erstrahlt in neuem Glanz und präsentiert sich in komplett überarbeitetem Design und Aufbau. Die neue Objektsuche ist nur eines der Highlights, postet BEOS. 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, 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 oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.