

PB3C News (51. KW)

XXV. Jahrgang, Erscheinungstag: 23.12.2024

KOMMENTAR

Im Bestand – diese Möglichkeiten haben Immobilieninvestoren



Markus Königstein
Empira

Mit dem European Green Deal verfolgt die Europäische Union das Ziel, bis 2050 erster klimaneutraler Kontinent zu werden. Dabei werden bis 2050 keine Netto-Treibhausgasemissionen angestrebt. Im Zeitraum bis dahin soll die Entkopplung von Wachstum und Ressourcennutzung vollzogen und ein kompletter Ausstieg aus der Nutzung fossiler Energieträger erfolgt sein.

Hervorzuheben ist, dass es sich dabei um kein „Fernziel“ handelt. Die Vorgabe eines kontinuierlichen Dekarbonisierungspfads zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2050 gilt von Anfang an.

Kontinuierlicher Dekarbonisierungspfad

Dazu brachte die EU eine Vielzahl von Initiativen auf den Weg und mobilisiert gleichzeitig erhebliche Ressourcen: Ein Drittel der 1,8 Billionen Euro umfassenden Investitionen aus dem Aufbauplan „NextGenerationEU“ und dem siebenjährigen Haushalt der EU dienen der Finanzierung des Green Deals.

Auf die europäischen Immobilienmärkte hat das Vorhaben vielfältige Auswirkungen, die alle Mitgliedstaaten betreffen. „Fit for 55“ ist ein Meilenstein hin zu dem langfristigen Ziel der Kommission: der vollständigen Dekarbonisierung aller europäischen Volkswirtschaften bis 2050.

Rund drei Viertel der EU-weiten Treibhausgasemissionen entfallen auf den Bereich Energie – unter anderem für Industrie, Verkehr und Haushalte. Hintergrund ist, dass etwa 75 Prozent der bestehenden Gebäude in der EU nicht energieeffizient sind. Der Gebäudebestand muss deshalb in großem Maßstab energetisch ertüchtigt werden.

Einfluss auf Preisbildungsfaktoren

Die Auswirkungen auf den aktuellen Bestand an Wohngebäuden in Deutschland sind erheblich. Denn dieser entspricht größtenteils nicht den von der EU auferlegten strengen Beschränkungen.

Neben den klassischen immobilienwirtschaftlichen Kriterien für eine Investitionsentscheidung wie Lage, Standortqualität, Nutzungsart, Mieterstruktur ist ein weiterer Faktor bei der Preisbildung hinzugekommen: die energetische Effizienz der Gebäude. Ineffiziente Gebäude werden zunehmend mit Abschlägen belegt – ein Prozess, der sich auf absehbare Zeit weiter beschleunigen wird.

Definitionen der Energieklassen in den EU-Mitgliedsländern unterschiedlich

Mit der EU-Verordnung „Fit for 55“ erhöhte die EU-Kommission den Druck auf die Verbesserung der Energiestandards von Gebäuden. Hinzu kommt, dass die Definitionen der Energieklassen in den EU-Mitgliedsländern verschieden sind und Deutschland sich strenge Anforderungen auferlegt hat.

Sowohl Skalierung als auch Grenzwerte sind in den einzelnen Staaten unterschiedlich. Die Vorgaben, in den B- oder A-Bereich zu kommen, sind mehr oder weniger rigoros. In Deutschland müssen zwischen sechs und acht Millionen Häuser saniert werden. Die Förderbank KfW geht von Umbaukosten allein in Deutschland in Höhe von 254 Milliarden Euro aus.

Mittlerweile sind Investmentmanager mit Lösungen für institutionelle Anleger im Markt. Sie haben Produkte entwickelt, die im Einklang mit der EU-Verordnung „Fit for 55“ stehen und Investoren eine gewisse regulatorische Resilienz bieten sollen.

Diese Strategien für Wohnimmobilien zielen darauf ab, die Nachhaltigkeitsdefizite des bestehenden Wohngebäudebestands in Deutschland zu beseitigen.

Im Vorteil sind meiner Meinung nach jene Anbieter, die eine vertikale integrierte Plattform nutzen und die Gebäude als nachhaltige Vermögenswerte neu positionieren. Dies geschieht in der Regel durch den Erwerb bestehender, unterbewirtschafteter Wohnhäuser mit Neupositionierungspotenzial im Rahmen von „Fit for 55“.

In der deutschen „Nomenklatur“ stellt die Energieeffizienzklasse B das optimale Sanierungsniveau dar, bezogen auf die erwartete absolute Kaufpreisentwicklung. Dabei ist wichtig, dass das Erreichen der Energieeffizienzklasse B die regulatorische Resilienz gewährleistet.

Mittels der CRREM-Pfadanalyse lässt sich das nachweisen. Diese liegt bei 60 Kilowattstunden pro Quadratmeter in Deutschland bei Wohnimmobilien, also mittendrin in der Energieeffizienzklasse B. So können Investmentmanager langfristige regulatorische Stabilität erreichen – eine Produkteigenschaft, auf die viele Investoren großen Wert legen.

Energieeffiziente Maßnahmen können unter anderem den Austausch von Fenstern, Dach- und Fassadendämmung oder den Austausch der Heizung umfassen. Zusätzlicher Wert wird durch aktives Mietmanagement und Reduzierung der Leerstandsquote geschaffen.

Das sollte vertikale Integration bieten

Vertikal integrierte Anbieter sind in der Lage, individuelle Sanierungspläne für jede einzelne Immobilie zu erstellen. So haben sie die volle Kontrolle über Immobilien und getroffene Maßnahmen, und können alle Aspekte der Immobilienentwicklung und -konstruktion aus einer Hand anbieten.

Durch die vertikal integrierte Plattform können sie auf ein umfangreiches internes Fachwissen zurückgreifen, das den größtmöglichen Einfluss auf die Sanierungen hat, um die Energieeffizienz, die Kostenreduzierung sowie die Qualität und den Wert der Gebäude zu verbessern – was wiederum auch die Wohnqualität für die Mieter erhöht.

Im Idealfall beinhaltet die vertikale Integration auch Finanzierung und Refinanzierung unter Inanspruchnahme von Fördermitteln von KfW, Landesbanken und Förderbanken der Länder, wo dies Sinn ergibt.

Wollen Investoren mit ihren Investitionen die Nachhaltigkeitsdefizite des bestehenden Wohngebäudebestands in Deutschland beseitigen, empfiehlt es sich, zu prüfen, ob beauftragte Investmentmanager über eine vertikale integrierte Plattform verfügen und so in der Lage sind, Gebäude aktiv als nachhaltige Vermögenswerte neu zu positionieren.

Dieser Beitrag erschien am 10.12.2024 auf www.private-banking-magazin.de.

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

PODCAST

PB3C RealTalk #118: Quartiere bauen kann jeder – aber wie schafft man echte Lebensräume?



Dr. Simon Kempf, Periskop Development

Sonja Rösch, PB3C

Quartiersentwicklung ist ein Balanceakt: Schulen, Kindergärten, nachhaltige Energiekonzepte – all das muss mitgedacht werden, oft unter herausfordernden politischen und finanziellen Rahmenbedingungen. Dr. Simon Kempf gibt Einblicke in die Strategien, mit denen Quartiersentwicklung gelingt. Er spricht über die Herausforderungen der Branche, von nachhaltigen Energiekonzepten bis zur Integration sozialer Infrastruktur, und erklärt, wie sein Unternehmen es schafft, in schwierigen Zeiten handlungsfähig zu bleiben. Hören Sie [hier](#) diese Podcast-Folge.

Der Weihnachtsmann sucht ein neues Plätzchen



Real I.S.

Auch ein Weihnachtsmann ist manchmal auf Wohnungssuche. Schnell stellt er fest: Es gibt inzwischen einige neue Wohnkonzepte, die für ihn interessant sein könnten. Der Weihnachtsmann hat bei der Wohnungssuche aber einiges zu berücksichtigen und auch einige spezielle Anforderungen (z. B. wohin mit dem Schlitten?). Was ist das beste Wohnkonzept für ihn? [Das erfahren Sie hier.](#)

2024 war ein Jahr der wohnungspolitischen Bevormundung



Jürgen Franz Kelber

Lübke Kelber AG

Im abgelaufenen Jahr haben Bund und Länder wieder einmal eindrücklich gezeigt, dass sie den freien Markt nicht als Partner sehen. Oder, dass sie seine Kräfte nicht verstehen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

IPH Gruppe erzielt ein gutes Vermietungsergebnis – Vorjahr übertroffen



Lars Jähnichen
IPH Gruppe

Mit fast 77.000 Quadratmeter vermieteter Fläche und 178 Verträgen haben wir unser starkes Vorjahresergebnis trotz des weiterhin angespannten Marktumfelds nochmals übertroffen. Besonders bemerkenswert: Zwei von drei dieser Verträge sind Neuvermietungen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

House Warming – Arbeitswelten als Auftakt für neue Möglichkeiten



Dr. Bernd Schade
OFB Projektentwicklung

Die vergangenen Jahre haben uns eines gelehrt: Permanente Veränderungen sind die einzige Konstante. Je schneller wir Veränderungen als Chance verstehen und ergreifen, desto aktiver können wir sie zu einem Wandel formen, der neue und nachhaltige Perspektiven schafft – für unsere Kundinnen und Kunden, für uns als innovativen Projektentwickler und für zukunftsfähige Bürogebäude, die der Arbeitswelt von morgen die passenden Räume bieten. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Logistikimmobilien: Dahin geht die Reise 2025!



Rainer Koepke
CBRE Germany

Die Rahmenbedingungen für den Logistikimmobilienmarkt befinden sich auf einem leichten Erholungskurs: sinkende Zinsen und leicht rückläufige Baukosten. Dennoch bleibt die Nutzernachfrage rezessionsbedingt schwach. Doch wie geht es 2025 weiter? Wann kommt der deutliche Aufschwung? Und wie wird sich die Nachfrage entwickeln? Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Meine Buzzwords zum Jahresausklang – oder sind es doch Bonmots?



John Korter
LFDE

Während allerorts die Lichterketten glitzern und den Nachthimmel verschmutzen, habe ich zum Jahresende meine KI gefüttert: Investoren jonglieren ja gerne mit Schlagworten wie Themenfonds, Space 2.0 und aktives Asset-Management, als wären sie die neuesten Tanzschritte auf dem Parkett. Während die MAG 7 nicht etwa eine neue Boyband, sondern die Top-Tech-Giganten bezeichnet, hoffen Investoren, dass künstliche Intelligenz ihnen den ersehnten Mehrwert bringt. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Future-Office-Podcast – das Büro der Zukunft aus Sicht der Beschäftigten und Unternehmen



ZIA | PB3C

Wie können Büros nicht nur flexible Arbeitsmodelle, sondern auch soziale und ökologische Ansprüche erfüllen – gleichzeitig? Welche Innovationen braucht es, um Arbeitsplätze attraktiver zu machen? Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Unsere Buzzwords 2024!



Arcida Advisors

Was sind die Schlagworte, die uns in unserem Tagesgeschäft begleiten? Wir sind in uns gegangen und haben uns gefragt, welche Begriffe wiederkehrend jene Sachverhalte umschreiben, die unser Tun am besten charakterisieren und uns das Jahr über begleitet haben. Lesen Sie weiter 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.