

20. IMMOBILIENTAG: REAL ESTATE IN BEWEGTEN ZEITEN ...

Pfandbriefbanken rügen Inkonsistenzen in EU-Regulierung

Börsen-Zeitung, 30.11.2024
Frankfurt – Die Pfandbriefbanken machen darauf aufmerksam, dass die EU-Regulatorik insbesondere im Bereich nachhaltiger Finanzierungen sich widersprechende Vorgaben enthält. Der Hauptgeschäftsführer des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (VDP), Jens Tolckmitt, führte anlässlich des 20. Immobilien tags der Börsen-Zeitung in Frankfurt mehrere konkrete Beispiele für EU-Vorgaben an, die aus Sicht des VDP inkonsistent sind.

So konterkarierte die Tatsache, dass Institute für Entwicklungskredite bei der Modernisierung von Bestandsimmobilien genauso hohe Eigenkapitalpuffer vorhalten müssten wie für ausgefallene Kredite, die europäischen Bemühungen, die energetische Gebäudesanierung zu fördern. Es sei auch nicht nachvollziehbar, warum die Taxonomie auf einen „Only the best“-Ansatz abstelle, während die EU-Gebäude richtlinie eine „Worst first“-Strategie verfolge, indem sie der Sanierung der Gebäude mit der schlechtesten Energie-Performance Vorrang einräume.

Tolckmitt signalisierte, der Verband sei zwar nicht euphorisch, aber doch zuversichtlich, dass die neue EU-Kommission die europäischen Sustainable-Finance-Regeln kritisch auf den Prüfstand stellen und dabei auch deren Konsistenz und praktische Anwendbarkeit in den Blick nehmen wird. Denn der politische Wille, bei der Regulierung mehr Aufmerksamkeit auf die Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen und Banken zu legen, sei spürbar.

Bundesbank hinterfragt Risikomodelle

Walch kritisiert Risikovorsorge als weniger vorausschauend – Bewertungen bilden Unsicherheiten „noch nicht vollständig“ ab

Für die Bundesbank ist die Risikovorsorge bei Gewerbeimmobilienkrediten nicht vorausschauend genug. Die gesunkenen Preise spiegelten sich nicht ausreichend in den Bewertungen der Sicherheiten wider. VDP-Präsident Bergmann kritisiert die hohe Eigenkapitalbelastung von Projektfinanzierungen

Börsen-Zeitung, 30.11.2024
Frankfurt – Ganz oben auf der Liste der aufsichtsrechtlichen Prioritäten steht für die Bundesbank und die BaFin in den kommenden drei Jahren der Gewerbeimmobilienmarkt. Das betonte Karlheinz Walch, Leiter Zentralbereich Banken- und Finanzaufsicht der Notenbank, in seiner Keynote des 20. Immobilien tags der Börsen-Zeitung. Trotz einer leichten Beruhigung beständen immer noch Risiken aus dem Abschwung an den Immobilienmärkten, die noch nicht vollständig in den Bankbilanzen angekommen seien, warnte der Bundesbanker.

Risikopuffer bleiben

Angesichts steigender Preise für Wohnimmobilien würden die Risiken in diesem Bereich zwar eher zurückgehen. „Nicht zuletzt wegen der unsicheren wirtschaftlichen Entwicklung“ halte die Bundesbank den antizyklischen Kapitalpuffer und den sektoralen Systemrisikopuffer dennoch aktuell weiterhin für angemessen. Bei Gewerbeimmobilienkrediten erkennt Walch zwar an, dass die Banken teils deutlich

höhere Risikovorsorge gebildet haben. „Dennoch scheint die Risikovorsorge weiterhin eher der abnehmenden Kreditqualität nachzulaufen und weniger einem vorausschauenden Kurs zu folgen.“

Die Institute sollten die hohen Zinsüberschüsse aus seiner Sicht nutzen, um frühzeitig und adäquat Risikovorsorge zu bilden. Bei Immobilienkrediten gelte es, die Risikomodelle zu überprüfen. Denn diese würden mit den Daten der vergangenen, guten Jahre gefüttert. Jedes Institut müsse „sich die Frage stellen, wie gut Modell und Daten noch sind, um die aktuellen Risiken adäquat zu schätzen“.

Risiken frühzeitig adressieren

Außerdem erwartet die Bundesbank, dass Risiken frühzeitig identifiziert und adressiert werden. Das gelte etwa bei zur Refinanzierung anstehenden Krediten mit „sprunghaften Zinsanstiegen“. Walch monierte, dass die Preisentwicklungen noch nicht vollständig in den Bewertungen von Immobiliensicherheiten abgebildet seien. Bei der Vergabe von Wohnimmobilienkrediten warnte er vor laxen Vergabestandards, auch wenn es dafür bislang keine Hinweise gebe.

Walch versuchte zum Schluss noch, die Kritik an einem Newsletter der Europäischen Zentralbank (EZB) zu Prüfungen bei Gewerbeimmobilienengagements zu widerlegen. Geringe Transaktionsvolumina dürften nicht zu einem Verzicht auf Wertkorrekturen oder Risikovorsorge füh-



Foto: Börsen-Zeitung / Thomas List

Auf einem Panel des Immobilien tages der Börsen-Zeitung sprachen Karlheinz Walch, Gero Bergmann, Tobias Just und Moderator Detlef Fechtner (v.l.n.r.) über die Auswirkungen der Immobilienmarkt Krise auf die Banken.

ren. Die Erwartung einer Markterholung könne nicht Basis möglicher Risikovorsorgen sein. Die Empfehlungen der EZB stellten keine Verschärfung des geltenden deutschen Rechts dar, wie Walch betonte. Insgesamt teile „die deutsche Bankenaufsicht die Einschätzungen der EZB weitgehend und schließt sich insofern den Empfehlungen der ‚Good Practices‘ an.“

In der anschließenden Podiumsdiskussion bezweifelte Tobias Just, Professor für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg, dass die Regulierung die stark unterschiedlichen gewerblichen Nutzungsarten adäquat abbilde. Gero Bergmann, Präsident des Pfandbriefbankerverbands VDP, kritisierte die in Basel

III vorgesehene Eigenkapitalunterlegung von 150% bei Projektfinanzierungen als zu hoch. Dies müssten letztlich die kreditnehmenden Unternehmen bezahlen. Walch entgegnete, dass dies nur für bestimmte Projekte gelte. Er betonte, dass bezahlbarer Wohnraum nicht zu den Zielen der Bankenregulierung gehöre.

Transaktionen lassen sich warten

Projektentwickler werden Bestände nicht los – Helaba will 2025 mehr finanzieren

Börsen-Zeitung, 30.11.2024
Frankfurt – Die Stimmung in der Immobilienbranche könnte besser sein. Bürokratie, Regelungswut und ein falscher Weg zur Energieeffizienz stellen große Herausforderungen dar, sagte Stefan Bürger, CEO GWH Wohnungsgesellschaft Hessen, in einer Podiumsdiskussion des 20. Immobilien tages der Börsen-Zeitung. Heinrich Hauss von Mellum Capital beklagte die mangelhafte personelle Ausstattung bei Investoren und Darlehensgebern. Bernd Schade von der OFB Projektentwicklung wartet auf Transaktionen, um die 1,5 Mrd. Euro schwere Entwicklungspipeline abzuarbeiten: „Wir sind zwangsweise zum Bestandhalter geworden.“ Mieter seien im Moment sehr zurückhaltend, ihre Wohnungen zu kaufen.

Große Funding-Lücke

Hauss wies darauf hin, dass in den kommenden Jahren zahlreiche Finanzierungen auslaufen werden. „Diese Funding-Lücke kann mit Mezzanine- und Nachrangkapital geschlossen werden“, unterstrich er. Panel-Moderator Jan Peter Annecke, Global Head Real Estate Finance bei der Helaba, hatte Zweifel: „Ich sehe diese Fi-



Jan Peter Annecke

anzierungsquellen nicht am Markt.“ Hauss gibt bei der Finanzierungsprüfung weniger auf vorhandene Bewertungsgutachten. Zentral sei die jederzeitige Kapitaldienstfähigkeit.

Schade ist für die OFB auf der Suche nach Projektentwicklungen. „Wir kaufen an. Aber viele potenzielle Verkäufer haben noch nicht realisiert, dass sie ihre Preisvorstellungen berichtigen müssen.“ Chancen rechnet er sich bei Projekten aus, die aufgrund von Liquiditätsgespässen in die Insolvenz gehen. Annecke beobachtet, dass viele Bestandhalter auf fallende Zin-

sen setzen und deshalb mit einem Verkauf zögern. Schade erwartet, dass Vor-Krisen-Kaufpreisvervielfältiger von 25 bis 30 nie mehr wiederkommen werden.

Belegung bleibt aus

Mit einer Belegung des Transaktionsmarktes 2025 rechnet Hauss nicht. „Es gibt zwar viele leistungsgestörte Projekte, aber wenig Abschlüsse.“ Eine Liquiditätsschwemme gebe es nicht. „Es ist an der Zeit, Verluste zu realisieren.“ Immerhin konstatiert Annecke für die Helaba, dass sich seit einem halben Jahr die Pipeline für Finanzierungen und Verkäufe füllt. „2025 wollen wir unser Neugeschäft steigern.“ Zuletzt war es rückläufig.

Ein großes Hindernis für bezahlbaren Wohnraum sind die hohen Baukosten. Das serielle Bauen soll einen Ausweg bieten. Nach Beobachtung von Bürger ist es bisher nicht günstiger als traditionelles Bauen. „Außerdem kollidiert es oft mit dem Baurecht.“ Schade erwartet bei höheren Volumina sinkende Preise. „Die Qualität ist in der Fabrik besser als vor Ort“, beobachtet er im eigenen Unternehmen. Außerdem seien angesichts des stark digitalisierten Vorgehens weniger Arbeitskräfte nötig.

Asset Servicer sind als Krisenmanager gefragt

In der Transaktionsflaute trennt sich Spreu vom Weizen

Börsen-Zeitung, 30.11.2024
Frankfurt – Die Aufgaben von Kapitalverwaltungsgesellschaften und Asset-Service-Gesellschaften in Europa haben sich in den vergangenen Jahren spürbar verschoben. Denn nach einem Jahrzehnt nahezu optimaler Rahmenbedingungen für die Vermögensverwaltung hat vor allem der jähle Zinsanstieg im Zuge der Zinswende für eine Schockstarre bei den Transaktionen gesorgt.

In dieser Phase, in der es nicht mehr nur um Kauf und Verkauf von Gebäuden geht, sondern in der alle Beteiligten „intensiver mit der Immobilie auseinandersetzen müssen“, treten die Unterschiede in der Performance der Assetmanager stärker zu Tage, unterstrich Camille Dufieux, Geschäftsführerin der Kapitalverwaltungsgesellschaft Intreal, beim 20. Immobilien tag der Börsen-Zeitung in Frankfurt. Das wiederum habe Weiterungen für die Arbeit der Asset Servicer, die deutlich häufiger als Krisenmanager gefragt seien, etwa im Fall der Insolvenz von Projektentwicklern oder auch im Falle einer schwachen Performance der beteiligten Assetmanager.

Dufieux veranschaulicht den Trend der vergangenen zwei Jahre anhand der Zahl der von ihrem Haus in Kooperation mit Dritten (Assetmanagern, Fondsinitiatoren oder Projektentwicklern) aufgelegten Fonds. 2022 seien es 20 neue Fonds gewesen, voriges Jahr ein einziger, dieses Jahr werden es drei bis fünf sein. Am aktuellen Rand sei also eine gewisse Stabilisierung zu sehen, die aber noch keine Euphorie auslöse – zumal die Anleger zurückhaltender und selektiver und auch kritischer gegenüber der Arbeit der Assetmanager geworden seien. Die Service-KVG könnten in dieser schwierigen Phase unter Beweis stellen, was sie wert sind und sich damit gegenüber Wettbewerbern differenzieren.

Frank Müller, Rechtsanwalt und Partner bei McDermott Will & Emery, erinnerte daran, dass die Restrukturierungsexperten in seinem Haus mittlerweile zu den ständigen Begleitern seiner Alltagsarbeit als KVG- und Assetmanagement-Experte zählten. Die Transaktionen, bei denen die Kanzlei berate, seien spezifischer geworden im Sinne von „viele Deals mit Supermärkten, wenige mit Büros“.

Von Energieeffizienz-KI bis Stranded Assets

Immobilientag diskutiert über Probleme und Chancen der Branche

Börsen-Zeitung, 30.11.2024
Frankfurt – Beim 20. Immobilien tag der Börsen-Zeitung haben immobilienwirtschaftliche Experten die aktuellen Aufregertemen diskutiert – von Künstlicher Intelligenz über Regulatorik und spezielle Immobilienklassen bis hin zu Grund- und Grunderwerbsteuer und Stranded Assets.

Zu den aktuell größten Herausforderungen der Immobilienbranche zählen Energieeffizienz und Klimaschutz, zumal Wohnungen und Häuser für fast 40% des CO₂-Ausstoßes verantwortlich sind. Sascha Müller, CEO der Paul Tech AG, zeigte, wie Künstliche Intelligenz dazu beitragen kann, den Energieverbrauch in Immobilien zu verringern. Die KI könne Muster in den über Sensoren ermittelten Echtzeitdaten entdecken und daraus Algorithmen errechnen, die smarte Ventile steuern. Mit geringerem Einsatz von Energie könne auf diese Weise eine Zieltemperatur, beispielsweise 22 Grad, sichergestellt werden.

Mit Blick auf die regulatorischen Bremsfaktoren machte sich Aygül Özkan, Hauptgeschäftsführerin des Zentralen Immobilien Ausschusses, für ein radikales Überdenken der Bauvorschriften mit dem Ziel einer Beschleunigung von Bau und Planung stark. Auch forderte sie die künftige Bundesregierung auf, umgehend die neue EU-Gebäude richtlinie in nationales Recht umzusetzen und dabei auf zusätzliche Vorgaben zu verzichten.

Markus Burkhard, CEO beim schweizerischen Beratungs- und Investmenthaus Strotbek Capital Partners, warnte in seinem Blick von außen auf den deutschen Immobilienmarkt vor einer „einer Krise nach der Krise“. In den offenen Immobilienfonds sei der Anteil der „stranded assets“ in die Höhe geschossen. So stehe beispielsweise eine Konzernzentrale in der Frankfurter Peripherie mit einem zweistelligen Millionenbetrag in den Büchern, sei aber keinen Euro mehr wert. Der Einschätzung von Strotbek zufolge könnten 70% der Gewerbeimmobilien als

gestrandet angesehen werden; sie seien in absehbarer Zeit nichts mehr wert, wenn man nicht in sie investiere.

Jenseits der Herausforderungen wurde auch über Chancen gesprochen. So machte Peter Finkbeiner, CEO der Praemia Reim Germany, auf das Nachfragepotenzial bei Pflegeimmobilien aufmerksam. Die demographische Pyramide veranschauliche das stete Wachstum der Zahl der Pflegebedürftigen. Da zudem zuletzt Kapazitäten aus dem Markt genommen wurden, sei in den den kommenden Jahren mit mehreren 100.000 Betten Unterangebot zu rechnen. Daraus ergäben sich Opportunitäten für Assetmanager.

PwC-Deutschland-Partner Michael Müller und seine Kollegin Carolin Babel berichteten schließlich über Neuigkeiten aus dem steuerrechtlichen Umfeld der Immobilienwirtschaft. Sie erläuterten, was die festgestellte EU-Rechtswidrigkeit der Grunderwerbsteuer und die Verfassungswidrigkeit der Grundsteuer für die Marktteilnehmer bedeute.

Ruf nach Bestandspflege als Alternative zu Abriss und Neubau

Verbrauchsdaten werden oft nicht genutzt

Börsen-Zeitung, 30.11.2024
Frankfurt – Eigentümer von Immobilien nutzen nach Beobachtung von Klaus Hirt, Partner bei Drees & Sommer, häufig nicht die Möglichkeiten, sich auf Grundlage der in immer größerem Umfang verfügbaren Nutzungsdaten intensiv mit ihren Immobilien zu beschäftigen. „Ein Bestandhalter hat einmal gesagt, für ihn bestehe eine Immobilie aus Excel-Tabellen, für den Rest habe er Dienstleister“, berichtete Hirt. Das zeige, dass viele Eigentümer nicht die Chancen nutzten, die ihnen Sensorik und Datenmanagement bieten, um Verbräuche zu erfassen und zu analysieren.

Die Verfügbarkeit der Daten sei nicht mehr das Problem, vielmehr die mangelnde Bereitschaft, sie auszuwerten. Dabei trage eine solche Befassung dazu bei, eine Immobilie werthaltiger zu machen – zumal die Betreiber im Zuge einer solchen intensiven Auseinandersetzung

mit der Immobilie zur Entscheidung gelangen können, eine gezielte Modernisierung dem Abriss und Neubau vorzuziehen.

Im Rahmen einer Podiumsdebatte anlässlich des 20. Immobilien tages der Börsen-Zeitung schlossen sich auch andere Experten dem Plädoyer an, dem Bestand mehr Aufmerksamkeit zu schenken. Lange Zeit hätten Finanzierer und Investoren dem kein großes Augenmerk gewidmet, das aber ändere sich angesichts der Tatsache, dass oftmals die Mieten, die den Neubau rentabel machen würden, kaum mehr bezahlbar seien, erläuterte Manuel Ehlers, Head of Sustainable Property bei Triodos. Auch Thorsten Krauss, Generalbevollmächtigter der Bauaktiengesellschaft Undkrauss, plädierte dafür, sich verstärkt um den Bestand zu kümmern. Allerdings bestehe die Gefahr, getrieben von ohnehin unerreichbaren Forderungen der Politik, den Blick für die pragmatischen Lösungen beim Altbau zu verlieren.