



## **Ergebnisniederschrift**

Sitzung des Ausschusses Immobilienwirtschaft der IHK für München und Oberbayern, am Montag, 17.10.2022, 16:00 – 18:30 Uhr, Hybridsitzung, Börsensaal, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München

## **Tagesordnung**

	<b>Seite</b>
<b>TOP 1 Begrüßung</b> Andreas Eisele, Vorsitzender	<b>2</b>
<b>TOP 2 Aktuelle Finanzierungsbedingungen</b> Dr. Marcus Lingel, Merkur Privatbank	<b>2</b>
<b>Baukosten: Auswirkungen für Kalkulations- und Planungssicherheit</b> Manfred Ruhdorfer, KLAUS Wohnbau GmbH	
<b>Austausch / Fragerunde</b>	
<b>TOP 3 Status-Quo der EU-Taxonomie</b> Bernhard Eichiner, IHK für München und Oberbayern	<b>3</b>
<b>TOP 4 Auswirkungen der Nachhaltigkeitsregulatorik auf den Immobilienmarkt</b> Dr. Gunnar Gombert, Jones Lang LaSalle	<b>4</b>
<b>TOP 5 Diskussion</b> Andreas Eisele	<b>4</b>
<b>TOP 6 Aktuelles aus der IHK</b> Dr. Tina Emslander IHK für München und Oberbayern	<b>5</b>
<b>TOP 7 Verschiedenes</b> Andreas Eisele, Vorsitzender	<b>7</b>

Beginn der Sitzung: 16:00 Uhr

Ende der Sitzung: 18:40 Uhr

Anlagen:

1. Gesamtpräsentation IHK
2. Auswirkungen der Nachhaltigkeitsregulatorik auf den Immobilienmarkt (Vortrag Dr. Gunnar Gombert)

## **TOP 1 Begrüßung**

Andreas Eisele, Vorsitzender des IHK Ausschusses Immobilienwirtschaft begrüßt alle anwesenden Mitglieder und Gäste (virtuell und persönlich) und stellt die Programmpunkte der Tagesordnung vor. Herr Eisele geht auf die aktuelle Situation der Immobilienbranche ein, die sich aktuell stark mit Zinserhöhungen, Baukostensteigerungen, Inflation und Veränderungen durch die EU-Regulatorik (Sustainable Finance) konfrontiert sieht.

## **TOP 2 Aktuelle Finanzierungsbedingungen**

Herr Dr. Lingel stellt die momentanen Herausforderungen bezüglich aktueller Finanzierungsbedingungen dar. Die aktuelle Zinsentwicklung beeinflusst die Immobilienbranche immens. Die finanzierenden Banken müssen derzeit bei ihren Eigenanlagen im Depot Wertberichtigungen durchführen. Die Risikobewertung hat insbesondere auf den Mittelstand massive Auswirkungen. Die Kapitalanforderungen der Banken werden auch durch zusätzliche Eigenkapitalunterlegungen (z. B. Antizyklischer Kapitalpuffer und systemischer Risikopuffer sowie die Regulatorik rund um Basel III Finalisierung) erhöht. Teilweise brechen die Verkaufsumsätze von Immobilien bereits um 70 % ein.

### **Baukosten: Auswirkungen für Kalkulations- und Planungssicherheit**

Herr Ruhdorfer gibt einen Überblick über die aktuellen Baukostensteigerungen und die damit einhergehenden Konsequenzen für die Immobilienbranche. Die Bauträgerfinanzierung gestaltet sich zunehmend schwerer, da sich die Kosten- und Ertragskalkulation durch gestiegene Anforderungen an Vorverkaufsquoten zunehmend schwieriger gestaltet. Die Baukosten sind allein zwischen Mai 2021 - Mai 2022 um 23% angestiegen, die Lage verschärft sich seitdem kontinuierlich. Durch die erschwerte Kalkulation von Baukosten können insbesondere Generalunternehmer das hohe Risiko nicht mehr tragen.

Insgesamt zeichnet sich in der Baubranche ein massiver Auftragseinbruch ab, der zwar einerseits Kapazitäten (z. B. bei Rohbauunternehmen) freisetzt, aber andererseits durch fehlendes Material oder den Fachkräftemangel nicht wieder aufgefangen werden kann. Die Kalkulation von Neubauprojekten wird nahezu unmöglich, da der Risikopuffer so hoch bemessen werden müsste, dass die Akzeptanz der Kostensteigerung beim Kunden nicht mehr gegeben ist. Dies wird sich vor allem auf die Schaffung von Wohnraum auswirken.

## Austausch / Fragerunde

Den größten Kostentreiber für die Bau- und Immobilienwirtschaft stellen derzeit die Energiepreise dar, was zur Folge hat, dass Grundstücke weniger bebaut und weniger Wohnungen gebaut werden können. Die ambitionierten Ziele der Bundesregierung bei der Wohnraumschaffung sind nicht erfüllbar. Infolgedessen werden in vielen Segmenten auch die Mieten ansteigen. Um den Bedarf an Wohnraum abdecken zu können, muss neben der Nachverdichtung auch die Ausweisung neuer Flächen ermöglicht werden.

### TOP 3      **Status-Quo EU-Taxonomie (s. Anlage 1)**

Herr Eichiner stellt eine Momentaufnahme der derzeitigen Entwicklung der EU-Taxonomie dar und gibt einen allgemeinen Überblick über die Regularien und möglichen Auswirkungen der betroffenen Wirtschaftszweige:

- Die EU-Taxonomie stellt das Regelwerk der EU-Kommission dar, welches verbindliche Standards für nachhaltiges Wirtschaften innerhalb der Europäischen Union festlegt.
- Die Bundesregierung will Deutschland zum Vorbild für Sustainable Finance in Europa machen.
- Ziel ist es, mehr Finanzströme in nachhaltige Unternehmen und Technologien zu lenken und den Green Deal der Europäischen Union umzusetzen.
- Zu den wesentlichen Aufgaben der EU-Taxonomie zählt die Schaffung von Transparenz durch Standards und Benchmarks, die Schaffung eines Klassifizierungssystems und technischen Prüfinstrumenten und die positive Wirkung auf Klimaschutz und Umweltinvestitionen.
- Bisher sind sechs Umweltziele („Environmental“) in Form von technischen Bewertungskriterien definiert, von denen zwei Ziele seit 01/2022 berichtspflichtig sind; vier weitere Ziele folgen vsl. im Jahr 2023.
- Die Ziele aus den Bereichen „Social“ und „Governance“ sind noch nicht definiert.
- Die Berichtspflichten betreffen Unternehmen der Realwirtschaft, Finanzmarktteilnehmer und Nichtfinanziell verpflichtete Unternehmen (direkte und indirekte Betroffenheit in der Wertschöpfungskette).
- 3-fache Taxonomie-Betroffenheit der Immobilienwirtschaft: Finanzierung (komplexere Anforderungen an Kreditvergabe), Erstellung/Werthaltigkeit der Immobilien (Taxonomie-Konformität durch Einhaltung regulatorischer Standards zur ökolog. Nachhaltigkeit) und der Kapitalmarkt (Investitionsentscheidung geprägt durch ESG-Bilanz).

- Die Taxonomie nimmt Einfluss auf das Kreditgeschäft: restriktive Kreditvergabe bei Kreditinstitutionen aufgrund ESG-Vorgaben, erhöhte Finanzierungskosten durch „ESG-Aufschlag“ + mögliche Wettbewerbsverzerrung, Investitionsstau und mögliche Verdrängung am Markt, da keine Investitionsmöglichkeiten für den Umbau des Geschäftsmodells vorhanden sind.

#### **TOP 4      Auswirkungen der Nachhaltigkeitsregulatorik auf den Immobilienmarkt (s. Anlage 2)**

Herr Dr. Gombert erläutert die Auswirkungen der Nachhaltigkeitsregulatorik auf den Immobilienmarkt und geht dabei insbesondere auf die Herausforderungen, Chancen und Risiken für betroffene Unternehmen der Branche ein:

- Immobilienbranche steht noch am Anfang bzgl. Nachhaltigkeit
- Auch die regulatorischen Leitplanken stehen noch nicht vollumfänglich fest („Politischer Schlingerkurs“), insbesondere bei der Sozialtaxonomie
- Um als Nutzer und Eigentümer den gestiegenen Anforderungen gerecht werden zu können, ist eine fundierte Datengrundlage notwendig („Commitment messbar machen“)
- Nachhaltigkeitsziele stehen bei allen Marktteilnehmern höchste Priorität dar, da der Handlungsdruck durch die regulatorischen Vorgaben kontinuierlich steigt
- Um die Zielvorgaben erfüllen zu können muss sich die Immobilienbranche vor allem auf den Bestand konzentrieren und die Sanierungsraten deutlich erhöhen (bestimmte Assets werden daher bereits weniger nachgefragt oder abgestoßen)
- Der Klimawandel und die dadurch entstandenen Vorgaben werden sich auf die Wertentwicklung einzelner Assetklassen massiv auswirken, was Chancen und Risiken mit sich bringt: Nachfrage nach ESG-konformen Gebäuden und die Bedeutung von Innovationen steigen
- Für die Branchenteilnehmer ist ein langfristiges, strategisches Nachhaltigkeitsmanagement wichtig, um mit den neuen Marktanforderungen erfolgreich umgehen zu können

#### **TOP 5      Diskussion**

- Asset- und Propertymanagement werden an Bedeutung gewinnen
- Deutscher Immobilienmarkt zeichnet sich durch kleinteilige, gesellschaftsrechtliche Strukturen aus, die besonders von den gestiegenen Nachhaltigkeitsanforderungen betroffen sein werden

- Die ESRS-Standards für KMUs im Zuge der CSRD-Richtlinie werden derzeit durch die EFRAG erstellt: hier ist eine Einflussnahme durch die IHK noch möglich und erforderlich
- Die mit den Nachhaltigkeitsanforderungen verbundenen Mehrkosten müssen sowohl durch den Mieter als auch die Eigentümer getragen werden; die Politik verhindert dies jedoch zunehmend
- „Manage to green“: durch den ESG-Turnaround entstehen auch neue Angebote und Nachfrage für Immobilien
- Die Nachhaltigkeitsregulatorik wird dazu führen, dass Banken zukünftig bestimmte Assetklassen nicht mehr finanzieren dürfen
- Herausforderungen bei Bestandsgebäuden am größten (weniger bei Neubau); Refinanzierung bei Bestandshaltern wird schwieriger
- Für Investoren müssen von politischer Seite neue Investitionsanreize geschaffen werden (z. B. bei energetischer Sanierung, steuerliche Abschreibungen, serielles Bauen)

## **TOP 6      Aktuelles aus der IHK (s. Anlage 1)**

Frau Dr. Tina Emslander gibt einen ersten Einblick in die noch nicht veröffentlichte BIHK-Konjunkturumfrage. Die Geschäftslage in der Baubranche ist deutlich eingebrochen. Trotz Rückgängen liegen die Werte noch oberhalb des langjährigen Durchschnitts, da aktuell die Auftragsbücher noch relativ gut gefüllt und die hohen Energiepreise aufgrund von Verträgen noch nicht überall vollständig angekommen sind. Die Geschäftserwartung ist massiv eingebrochen. Gründe sind vor allem die hohen Baukosten und die massiven Unsicherheiten mit denen sich die Branche konfrontiert sieht. Noch nie waren die Unternehmen mit so vielen Risiken gleichzeitig konfrontiert.

Anschließend stellt sie die aktuellen Entwicklungen der Gas- und Energiekrise vor:

- Erdgaslieferungen aus Russland (in 2019: 55% Anteil) sind eingestellt, die Energieversorgung für den Winter steht auf wackeligen Füßen.
- Die Gaspreise sind 2022 so hoch wie noch nie, sodass die zweite Warnstufe (Alarmstufe) des Notfallplans Gas ausgerufen ist, die Regierung schwört die Bevölkerung auf Energiesparen ein.
- Bei der Strom- und Wärmeproduktion brauchen viele Prozesse Gas, Wettbewerbsfähigkeit ist häufig nicht mehr gegeben.
- Die Politik sucht händeringend nach Lösungen, Mitwirkung IHK-Organisation, DIHK-Präsident Adrian als Mitglied der Gaskommission, Dr. Manfred Gößl, Hauptgeschäftsführer und Peter Kammerer, Stv. Hauptgeschäftsführer, sind intensiv im Gespräch mit der Landesregierung.

- Auf unserer IHK-Ratgeberseite sind die aktuellen Informationen für Unternehmen zu finden: Gaskrise: Was können Unternehmen jetzt tun? | IHK München (ihk-muenchen.de).
- Das Gasproblem entwickelt sich zu einem Strompreisproblem. Die Darstellung zu Merit-Order (bzw. wie der Stromhandel funktioniert) ist in der Anlage 1 zu finden.
- Am 29.09.22 wurde vom Bund ein Abwehrschirm mit 200 Mrd. € verabschiedet (Verzicht auf Gasumlage, Strom- und Gaspreisdeckel, weitere Maßnahmen)
- Die EU hat am 30.09.22 die Notfallverordnung Energie beschlossen (10 % Strom einsparen, 180 € Erlösbergrenze für Strom aus „inframarginalen Technologien“, Solidaritätsbeitrag und KMU-Entlastungen)
- Härtefall-Hilfen sollen künftig an alle Betriebe gehen, die aufgrund hoher Energiekosten Verluste machen
- Zwischenbericht Gaskommission 10.10.22 (Empfehlung): Einmalzahlung (Abschlag) Dez. 2022 plus Gas- und Wärmepreisbremse ab März 2023 mit Basiskontingent – für Bürger + Betriebe; Für Industrie: 7 ct/kWh Arbeitspreis für Basiskontingent (70 % Vorjahr) ab 01.01.2023

#### IT-Systeme der IHK-Organisation:

- Anfang August trennte die IHK-GfI, IT-Servicedienstleister der IHK-Organisation, die IT-Systeme der 79 Industrie- und Handelskammern vom Internet. Wie aktuelle Erkenntnisse nun zeigen, war dies der richtige Schritt, um die IHK-Organisation und ihre Mitgliedsunternehmen vor gravierenden Schäden zu bewahren. Hinter dem Cyber-Angriff stecken nach Erkenntnissen der IT-Forensiker und des Bundesamts für Sicherheit in der Informationstechnik professionelle Hacker. Bisher konnte die IHK-GfI gemeinsam mit spezialisierten, vom BSI zertifizierten IT-Experten bereits einige Services wiederherstellen: So sind die Webseiten der meisten IHKs inzwischen wieder online erreichbar, über 60 Industrie- und Handelskammern sind mit Stand 19. September wieder per E-Mail erreichbar. Weiterhin stehen die wesentlichen IHK-internen Anwendungen zur Verfügung. Außerdem warnt die IHK-GfI ausdrücklich vor Trittbrettfahrern. Der Bekanntheitsgrad des Vorfalls könnte mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere Kriminelle animieren: Diese könnten Phishing, Social-Engineering und andere Methoden einsetzen, um von der Situation zu profitieren. Daher sollte man besonders wachsam sein im Umgang mit (vermeintlichen) E-Mails der IHK. Zuletzt verschickten Kriminelle beispielsweise Phishing-E-Mails, die Mitgliedsunternehmen aufforderten, sich „neu zu identifizieren“, ansonsten würde der jeweilige Account nach einer gewissen Frist gesperrt werden. Wenn Zweifel

bestehen, ob eine E-Mail tatsächlich aus der IHK stammt, so sollte zur Absicherung eine kurze telefonische Klärung stattfinden.

## TOP 7      Verschiedenes

Herr Eisele bedankt sich bei den Mitgliedern für die präsenste und virtuelle Teilnahme. Er kündigt die weiteren Termine des Ausschusses im Jahr 2023 an:

- Die Frühjahressitzung findet am 17.04.2023 von 16:00 bis 18:30 Uhr statt
- Die Herbstsitzung findet am 16.10.2023 von 16:00 bis 18:30 Uhr statt

Herr Eisele erkundigt sich bei den Mitgliedern, ob Erfahrungen oder Interesse an einem Austausch zum von der Bayerischen Architektenkammer vorgeschlagenen „Gebäudetyp E“ bestehen. Frau Hilpert wird bei Interesse einen digitalen Austausch dazu organisieren.

Anschließend beendet Herr Eisele die Sitzung um 18:40 Uhr und es findet ein gemeinsames „Get-together“ statt.



Annette Hilpert  
(Protokollführerin)



Andreas Eisele  
(Vorsitzender)

26. Oktober 2022