Im Blickfeld

Wundertüte Commerzbank-App?

Die Commerzbank steckt sich ehrgeizige Ziele: Bis 2020 soll der Bestand an Baufinanzierungen von derzeit rund 58 Milliarden Euro um 30 Prozent auf gut 75 Milliarden Euro anwachsen. Dafür muss das Neugeschäft kräftig intensiviert werden. Es soll laut Privatkundenvorstand Michael Mandel von derzeit knapp 12 Milliarden auf rund 17 Milliarden Euro im Jahr 2020 anwachsen. Hoffnung gibt Mandel die anhaltend hohe Nachfrage der Bürgerinnen und Bürger nach Wohneigentum. Er gehe davon aus, dass der Markt für Immobilienfinanzierung kontinuierlich weiter wachsen werde, so Mandel in Frankfurt. Und fügte hinzu: „Das ist ein nachhaltigerer und langfristigerer Prozess als viele glauben." Der Banker stützt seine Annahme auf die dank niedrigster Zinsen anhaltend guten Finanzierungsbedingungen, die unterdurchschnittliche Wohneigentumsquote in Deutschland („45 Prozent versus 70 Prozent im EU-Durchschnitt"), das 16-Jahreshoch bei den Baugenehmigungen („375 000 genehmigte Wohnungen im Jahr 2016") sowie die Auftragseingänge im deutschen Bauhauptgewerbe („68 Milliarden Euro sind der höchste Stand seit 20 Jahren"). IVD-Präsident Jürgen Michael Schick fordert im Redaktionsgespräch mehr politische Unterstützung, um bis 2020 auf eine Wohneigentumsquote von 50 Prozent zu kommen (siehe Seite 8).

Als limitierende Faktoren kommen aber zumindest in den Metropolregionen die knappen Flächen und ein damit zu geringes Angebot zum Tragen. Um den gesamten Wohnungsbedarf zu decken, ist laut Bundesbauministerin Barbara Hendricks eine Neubautätigkeit von etwa 400 000 Wohnungen pro Jahr nötig. Doch davon ist Deutschland weit entfernt – 2016 waren es nach einer Schätzung des Münchner ifo-Instituts noch nicht einmal 300 000 Neubauwohnungen. In der Rhein-Mai-Region beispielsweise fehlen Schätzungen zufolge bis 2030 rund 90 000 Wohnungen. Und die Konkurrenz schläft auch nicht. Auch andere Banken – ob spezialisierte Institute wie die (Landes-)Bausparkassen oder Universalbanken wie Sparkassen und Volksbanken – haben die Baufinanzierung als Wachstumsfeld ausgemacht und wollen ihre Aktivitäten forcieren.

Neben den klassischen Vertriebskanälen Filialen, Vertriebspartnern wie die Interhyp und den sogenannten Filialvermittlern setzt die Commerzbank nun als erste Bank in Deutschland auf Baufinanzierung per Banking-App. Mittels der neuen „Baufi-App" können die Kunden Immobilien suchen und bewerten, prüfen, was sie sich leisten können und einen Kreditantrag stellen. Am Ende gibt es ein verbindliches Zertifikat zur Vorlage bei Maklern und Verkäufern. Damit, so Mandel, sei die Commerzbank-App die erste Baufinanzierungs-App am Markt, mit der ein Interessent von der Immobiliensuche bis zur Finanzierung alles mobil erledigen kann. Ziel sei es, die potenzielle Kundenbasis zu vergrößern und für digitalaffine Kunden attraktiver zu werden. Theoretisch ließe sich damit der Immobilienkredit komplett per Smartphone abwickeln. „Wenn es zum Abschluss kommt, gehen die meisten aber doch in die Filiale", glaubt selbst Mandel.

Und das ist auch gut so. Denn die Entscheidung, ein Haus zu bauen oder eine Wohnung zu kaufen ist für die meisten Bürgerinnen und Bürger eine sehr wichtige, die manchmal sogar nur einmal im Leben getroffen wird. Ob da eine stark vereinfachende App das richtige Beratungstool sein kann, darf zumindest angezweifelt werden. Kreditverträge werden immer komplexer und es kommt stark auf eine clevere Kombination aus mehreren Bausteinen an. Das alles selbstständig mittels App zu erreichen, setzt ein gehöriges Maß an Fachwissen voraus. Sonst droht hier schnell ein Bumerang: Denn unzufriedene Kunden, die von Freunden noch von dem ein oder anderen Kniff hören, den sie selbst vergessen haben, werden schnell die App und damit die Commerzbank dafür verantwortlich machen. Auch wenn diese die App nur als ergänzenden Vertriebskanal für digitalaffine Kunden bezeichnet. Red.

City Report Frankfurt: Share Deals im Kommen

Bereits zum dreißigsten Mal hat Aengevelt den Frankfurter Immobilienmarkt im Rahmen ihres „City Report 2016" unter die Lupe genommen. Und wie es sich für ein solches Jubiläum gehört, konnte eine neue Bestmarke vermeldet werden: Das Gesamttransaktionsvolumen auf dem Frankfurter Grundstücksmarkt erreichte nach Berechnungen des Maklerhauses mit einer Höhe von 9,73 Milliarden Euro im vergangenen Jahr ein Allzeithoch. Der Wert ergibt sich einerseits aus den konventionellen, direkten Immobilienverkäufen (Asset Deals) im Volumen von 6,57 Milliarden Euro. Hinzu kommt nach Schätzungen von Aengevelt ein via Share Deals getätigter Umsatz von rund 3,17 Milliarden Euro. Dass inzwischen fast ein Drittel des Transaktionsvolumens auf Share Deals entfallen, hat einen naheliegenden Grund: Die Grunderwerbsteuer in Hessen liegt nach mehrfachen Anhebungen bei mittlerweile satten sechs Prozent (siehe hierzu auch Daten & Fakten). Zur Vermeidung dieser Steuerlast hat sich der Share Deal, der anstelle des Immobilienkaufs den Erwerb von Anteilen an einer immobilienhaltenden Gesellschaft vorsieht, als probates Mittel erwiesen.

Der im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten traditionell hohe Frankfurter Büroleerstand schrumpfte im vergangenen Jahr zwar weiter, rund 1,2 Millionen Quadratmeter Bürofläche (10,3 Prozent) waren Anfang 2017 allerdings nach wie vor ungenutzt. Zieht man den von Aengevelt verfolgten Ansatz einer Differenzierung der Leerstandsstruktur heran, bei der die Leerstandsquote um Faktoren wie die Fluktuationsreserve bereinigt wird, gelangt man am Ende auf einen marktwirksamen Angebotsüberhang von 540 000 Quadratmetern (4,5 Prozent), ein im Vergleich mit anderen Bürostandorten immer noch deutlich höherer Wert.

Ungebrochen ist unterdessen die Anziehungskraft der Mainmetropole: Rund 740 000 Menschen lebten Ende 2016 in Frankfurt, das sind gut 80 000 mehr als zehn Jahre zuvor. Seriöse Prognosen gehen bis zum Jahr 2030 von 830 000 Einwohnern aus. Diese anhaltend dynamische Bevölkerungsentwicklung dürfte der im Rahmen der Präsentation anwesende Ehrengast Jan Schneider, Frankfurter Stadtrat und Dezernent für Bau und Immobilien, mit einem lachenden und weinenden Auge sehen. Einerseits ist es ein klares Indiz für die Attraktivität und Prosperität des Standorts, andererseits stellt es den Wohnungsmarkt vor große Herausforderungen. Aengevelt diagnostiziert aktuell ein Angebotsdefizit von rund 50 000 Einheiten. Da helfen auch die im Jahr 2016 weiter gestiegenen Baugenehmigungen (rund 5 500 Einheiten) und anziehenden Fertigstellungen (rund 5 000 Einheiten) nur bedingt. Der populären Forderung einer Umwidmung von Büro-

flächen in neuen Wohnraum steht Schneider grundsätzlich skeptisch gegenüber. Um die Zukunftsfähigkeit der Stadt zu gewährleisten, müsse die Politik beiden Segmenten Rechnung tragen. Er rechnet etwa infolge des Brexits mit einer weiteren Belebung des Bürosegments, weshalb ein gewisses Polster für potenzielle Neuansiedler nicht schaden könne. Aktuelle Zahlen von Savills belegen das gestiegene Interesse am Standort Frankfurt: Im ersten Quartal 2017 war auf dem Büroflächenmarkt mit 121 600 Quadratmetern ein um 5,5 Prozent höherer Umsatz zu verzeichnen. Ein verheißungsvoller Jahresauftakt also. Während sich das Interesse aus London bislang in Grenzen hielt, gibt es laut Aussage von Benjamin Remy, Director Office Agency bei Savills, mittlerweile konkrete Anfragen seitens großer Investmentbanken zu vermelden. Zu sicher kann sich Frankfurt seiner Sache allerdings nicht sein: Mit Dublin und Paris ringen bekanntermaßen zwei weitere attraktive Standorte um die Gunst der nach Alternativen zu London suchenden Unternehmen. ph

Pflicht zur Durchführung von Energieaudits!

Das am 22. April 2015 in Kraft getretene Energiedienstleistungsgesetz verfolgt neben der Umsetzung europäischen Rechts insbesondere das Ziel, eine gemeinsame Struktur zur Förderung der Energieeffizienz in der Europäischen Union zu schaffen. Es soll eine Steigerung der Energieeffizienz in der Europäischen Union um 20 Prozent bis zum Jahr 2020 erreicht werden. Die Energieaudits sollen vorhandene Energieeinsparpotenziale aufzeigen, durch die Steigerung der Energieeffizienz soll ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz und zur Ressourcenschonung geleistet werden.

In den Anwendungsbereich des Energiedienstleistungsgesetzes fallen nur „große" Unternehmen. Kleinstunternehmen, kleine und mittelständische Unternehmen (sogenannte KMU) im europarechtlichen Sinne, die weniger als 250 Personen beschäftigen und entweder einen Jahresumsatz von höchstens 50 Millionen Euro erzielen oder deren Jahresbilanzsumme sich auf höchstens 43 Millionen Euro beläuft, müssen keine Energieaudits durchführen. Da bei der Berechnung der Unternehmensgröße auch Unternehmensverflechtungen beziehunsgweise Abhängigkeiten zu berücksichtigen sind, ist im Zweifel eine eingehende Prüfung durchzuführen, ob ein Unternehmen in den Anwendungsbereich des Energiedienstleistungsgesetzes fällt. Von der Durchführung der Energieaudits sind die betroffenen Unternehmen im Übrigen nur dann freigestellt, wenn sie ein Energiemanagementsystem oder ein Umweltmanagementsystem eingerichtet haben.

Das Energieaudit ist von einer unabhängigen Person durchzuführen, die aufgrund ihrer Ausbildung oder beruflichen Qualifizierung und praktischen Erfahrung über die erforderliche Fachkunde zur ordnungsgemäßen Durchführung eines Energieaudits verfügt. Dies können beispielsweise Ingenieure für Energietechnik sein.

Es ist davon auszugehen, dass zirka 50 000 Unternehmen in den Anwendungsbereich des Energiedienstleistungsgesetzes fallen. Bei insgesamt 3,6 Millionen Unternehmen in Deutschland entspricht dies einem Anteil von etwa 1,4 Prozent. Da die Energieaudits nur alle vier Jahre durchgeführt werden müssen, sind jährlich rund 12 500 Unternehmen betroffen. Die Kosten für ein Energieaudit hängen von der Unternehmensgröße, Anzahl der Standorte und Verbrauchsprofil ab, es ist mit durchschnittlichen Kosten für die betroffenen Unternehmen von etwa 2 400 bis 8 000 Euro zu rechnen. Die Bundesregierung prognostiziert die jährlichen Kosten für die deutsche Wirtschaft auf 50 Millionen Euro, wobei dieser Betrag überschritten werden dürfte, zumal sich die betroffenen Unternehmen externer Unterstützung bedienen müssen, um die wenig anwenderfreundlichen Regelungen zur Berechnung der relevanten Unternehmensgröße korrekt anzuwenden.

Unternehmen, die in den Anwendungsbereich des neuen Energiedienstleistungsgesetzes fallen, sind verpflichtet, alle vier Jahre ein Energieaudit durchzuführen. Auch wenn das Energiedienstleistungsgesetz die Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen verfolgt, so bleibt abzuwarten, ob eine Steigerung der Energieeffizienz in Höhe von 20 Prozent bis zum Jahre 2020 erreicht werden kann. Kommt ein Unternehmen insbesondere der Durchführung der Energieaudits nicht nach, so stellt dies eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld von bis zu 50 000 Euro geahndet werden kann.

Frederick Brüning, Rechtsanwalt,
GSK STOCKMANN + KOLLEGEN
Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB, Hamburg

Geschäftsfaktor Sicherheit bei Shoppingcentern

Keine Frage. Das Thema Sicherheit macht auch vor der Immobilienbranche nicht halt. Mehr Einbruchdiebstähle, die realistische Terrorgefahr und verstärkte Hackerangriffe auf die digitalen Infrastrukturen der Unternehmen und auch auf Smart Homes sind Fakt. Nicht erst seit dem Attentat in Stockholm und dem Amoklauf in München steht dabei das Thema Sicherheit bei Shoppingcentern ganz weit oben auf der Agenda. In der Regel größere Menschenansammlungen, keine Einlasskontrollen, wenig Wachpersonal, unübersichtliche weil verwinkelte Architektur über mehrere Ebenen – all das erhöht natürlich die potenziellen Terror-Gefahren. Wie man diese minimieren kann, wurde auf dem Discovery Forum des Institut der deutschen Immobilienwirtschaft (iddiw) breit diskutiert. Beispielsweise appellierte Hessens Verfassungsschutzpräsident Robert Schäfer wenig überraschend an die Branchenvertreter, ihren Teil zur Abwehr dieser Bedrohungsszenarien beizutragen. Verdächtige Mieter sollten an die Sicherheitsbehörden gemeldet werden. Konkreter wurde es dann bei einer Podiumsdiskussion: Bei der Architektur von Großimmobilien wie Shoppingcentern solle verstärkt auf Terror-Räumungskonzepte geachtet werden. Ein reger Austausch zwischen Facility-, Property Management und den Sicherheitsbehörden sei nötig. Ein Problem scheint das Sicherheitspersonal zu sein: „Wir bekommen kein gut geschultes Personal auf dem Arbeitsmarkt", klagt beispielsweise Ingmar Behrens vom German Council of Shopping Centers (GCSC).

Die Reaktion aus dem Publikum war eher kritisch. Die Gefahr, auf der Fahrt von München nach Frankfurt von der regennassen Fahrbahn abzukommen, sei viel größer als die generelle Terrorgefahr und die Gefahr in Einkaufszentren, hieß es. So weit, so statistisch richtig. Das Sicherheitsgefühl der Kunden ist aber nun einmal eine Tatsache und damit letztlich ein Geschäftsfaktor. dro