

PB3C News (17. KW)

XXIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 2.5.2022

KOMMENTAR

Modulbau mit Imageproblem



Jürgen F. Kelber

Dr. Lübke & Kelber

Modernes und hochwertiges Wohngefühl wird hierzulande mit Einzelstücken assoziiert. Dass dies hohe Baunebenkosten erzeugt und die Baustoffe in Einzelschritten unter hohem logistischem Aufwand geliefert und auf der Baustelle verbaut werden müssen, ist in Zeiten stetig steigender Materialpreise allerdings vor allem eines: großer Unsinn.

Angesichts der Großaufgabe, die Wohnbauoffensive bezahlbar und in möglichst kurzer Zeit umzusetzen, müssten wir viel stärker auf Masse und Standardisierung setzen. Das wurde in Deutschland in den Nachkriegsjahrzehnten sehr effizient umgesetzt. Allerdings gelten die damals entstandenen Gebäude nicht unbedingt als Idealbeispiel für hochwertiges und individuelles Wohnen. Auch die moderne Variante, die serielle Fertigung von Baumodulen in einer zentralen Produktionsstätte und deren Transport zur Baustelle, hat es imagetechnisch noch schwer. Schnell ist man gedanklich beim Plattenbau der DDR.

Der Wohnungsverband GdW rechnet mit der überschaubaren Anzahl von insgesamt 5.000 seriell gefertigten Wohneinheiten in den kommenden Jahren. Das ist ein Tropfen auf den heißen Stein – und es verwundert nicht, dass sich da kaum Kostenvorteile zeigen. Die

nötigen Masseneffekte stellen sich nun einmal nicht bei Dutzenden Wohnungen je Modulsystem ein, sondern bei Tausenden. Ich bin überzeugt, dass die ästhetische Komponente nicht offen genug diskutiert und erst recht nicht mit dem effizienten Bauen in Verbindung gebracht wird. Aber wie können beide Themen, Ästhetik und Effizienz, in Einklang gebracht werden?

Darauf geben die Digitalisierung und die Mathematik am Beispiel eines modularen Einfamilienhauses Antwort: Werden den Kunden fünf verschiedene Module mit fünf verschiedenen Fensterfronten sowie jeweils fünf Optionen für die Fassade und die Inneneinrichtung, fünf Dachtypen und fünf Terrassengestaltungen angeboten, sind wir bereits bei 15.625 verschiedenen Variationen der Häusergestaltung. Die erste Kombination kann der Häuslebauer dann online vornehmen, was zudem einen Teil der Kosten für Beratung und Vertrieb einspart. Und stehen beispielsweise Holzbauteile und Photovoltaikpaneele gegen Aufpreis als Option zur Wahl, kann er auch noch entscheiden, wie nachhaltig er es gern hätte.

Seien wir ehrlich: Vielseitiger als das ist es de facto in Deutschland auch heute mit der konventionellen Bauweise nicht, denn schon allein die Kosten schränken die Möglichkeiten immer deutlicher ein.

Dieser Artikel erschien am 21.4. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.

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

PODCAST

Concierge-Services: Luxus oder Notwendigkeit?

Concierge-Services kennt man hierzulande immer noch aus dem Kino. Über kaum einen Beruf existiert so viel Halbwissen wie über den Concierge. Dabei sind sie auch in Deutschland gar nicht so selten anzutreffen, wie man glaubt, und auch außerhalb der Luxustürme in Frankfurt oder den schicken Eigentumswohnungen Berlins hat der Concierge schon Einzug gehalten, zum Beispiel in Marzahn. Längst gehört ein Concierge nicht nur ins Hotel, sondern auch in Büro- und Wohngebäude. Raffaele Sorrentino von RAS und Jasper Radü von PB3C sprechen darüber, was einen guten Concierge ausmacht, wie man Concierge wird und was ein Immobilieneigentümer davon hat, wenn jemand die

Wünsche der Mieter erfüllt: Ist das Luxus oder Notwendigkeit? Hören Sie dieses aktuelle Gespräch als [PB3C Podcast #56](#).

MARKTNEWS

Welche Folgen haben die steigenden Baukosten für die Immobilienbranche?

Über die möglichen Folgen der immer weiter steigenden Preise für Baumaterial für die Bau- und die Immobilienbranche schreiben das **HANDELSBLATT** am 26.4. und die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 29.4. Zwar werde in Deutschland derzeit viel gebaut, doch fürchteten Branchenvertreter, dass sich dies ändern könnte. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie befürchte, dass die Konjunktur in der Bauwirtschaft in Mitleidenschaft gezogen werden könne, da in einer unlängst vom Verband durchgeführten Umfrage neun von zehn befragten Unternehmen über Preissteigerungen geklagt hätten. Das habe auch jetzt schon Auswirkungen auf die Immobilienbranche, sage Jens Rautenberg von Conversio: „Viele Bauträger drücken jetzt erst mal die Stopptaste und stellen den geplanten Verkauf von neuen Projekten zurück.“ Er rechne damit, dass die Fertigstellungszahlen entsprechend stark zurückgehen würden. „Wir wollen als Branche bezahlbaren Wohnraum schaffen, aber bei den steigenden Baupreisen sind uns die Hände gebunden“, bedauere Florian Lanz von Laborgh Investment. Die Projektentwickler bitte man, zu überprüfen, ob sich die bereits geplanten Projekte noch realisieren ließen. Lanz sehe die Bundesregierung in der Pflicht, mit staatlichen Programmen die Baukostensteigerungen abzufedern, denn andernfalls werde sich die Wohnungsnot weiter verschärfen. Oliver Fuchs von HB Reavis Germany sei dennoch zuversichtlich und rate Projektentwicklern, sich von kurzfristigen Preisschwankungen und der derzeitigen Ungewissheit nicht verunsichern zu lassen: „Denn die gestiegenen Kosten werden langfristig zu einem höheren Wert der Objekte führen – sofern das Konzept stimmt.“ Dass diese Meinung auch andere Branchenteilnehmer der Immobilienwirtschaft teilen, zeige eine Umfrage der Berlin Hyp, der zufolge die zu erwartenden Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt als eher gering einzuschätzen seien. Nur etwa ein Drittel der befragten Unternehmen rechne mit Verzögerungen oder Stillstand bei Bauprojekten, selbst wenn Russland die Gaslieferungen infolge des Ukraine-Krieges einstellen sollte.

Münchener Immobilienpreise steigen weiter

Den vorläufigen Zahlen des Münchner Gutachterausschusses zufolge sind die Preise auf dem Münchner Immobilienmarkt 2021 weiter stark gestiegen, berichtet die **SÜDDEUTSCHE ZEITUNG** am 28.4. In fast jedem Segment koste Wohnfläche in Neubauten mittlerweile durchschnittlich mehr als 10.000 Euro/qm. Ein Reiheneckhaus in normaler Lage koste inzwischen durchschnittlich rund 1,3 Mio. Euro und damit 10 % mehr als 2020. Neu gebaute Eigentumswohnungen hätten sich binnen eines Jahres um durchschnittlich 10 % bis 15 % verteuert, Bestandswohnungen um 10 %. Für kleine Eigentumswohnungen oder Apartments in guter Lage mit einer Fläche zwischen 34 qm und 37 qm würden 380.000 Euro bis 450.000 Euro verlangt, nachdem es 2020 noch 365.000 Euro bis 430.000 Euro gewesen seien.

Energetisch sanieren lohnt sich – solange es gefördert wird

Wie eine Studie im Auftrag der Verbraucherzentrale Bundesverband (VZBV) und der Deutschen Unternehmensinitiative Energieeffizienz (Deneff) zeigt, lohnt es sich in fast allen Fällen, in ältere, unsanierte Ein- und Zweifamilienhäuser zu investieren, schreibt die **SÜDDEUTSCHE ZEITUNG** am 27.4., der die Studie schon vor Veröffentlichung vorgelegen habe. Vor allem die jüngst stark gestiegenen Energiekosten sorgten dafür, dass es über einen Zeitraum von 25 Jahren gerechnet inzwischen in nahezu allen Fällen günstiger sei, ältere selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser energetisch umfassend zu sanieren und zu einem sogenannten Effizienzhaus umzuwandeln, als sich die Kosten hierfür zu sparen. Das allerdings gelte nur unter der Voraussetzung, dass die Sanierung weiterhin mit Zuschüssen gefördert werde. Ohne Förderung lohne sich der Aufwand zumindest bei Gebäuden, die bereits einmal teilweise modernisiert worden seien, finanziell meist nicht.

Ferienwohnungen verteuern sich weiter

Engel & Völkers zufolge steigen die Preise für Ferienhäuser und -wohnungen, obwohl sie schon sehr hoch sind, ungebremst weiter, berichtet die **FAZ** am 29.4. Eine nach wie vor sehr starke Preisdynamik sei in Sylt, am Starnberger See und am Tegernsee zu beobachten, doch seien die Preise in nahezu allen 39 von Engel & Völkers untersuchten Regionen ebenfalls weiter gestiegen. Dies gelte für Ferienhäuser wie für -wohnungen gleichermaßen. Nur in und um Wilhelmshaven an der Nordsee, rund um Wismar auf der Insel Poel an der Ostseeküste stagnierten die Hauspreise zwischen 450.000 Euro und maximal 650.000 Euro, die ebenfalls stagnierenden Quadratmeterpreise für

Ferienwohnungen lägen zwischen 4.000 Euro/qm und 5.000 Euro/qm. Rund um das beliebte Warnemünde hingegen würden zwischen 8.000 Euro/qm und 11.000 Euro/qm aufgerufen, und die Häuserpreise könnten bis zu rund 2 Mio. Euro erreichen.

Zinsanstiege sorgen für starke Nachfrage nach Baufinanzierungen

Wie die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 28.4. und das **HANDELSBLATT** am 26.4. berichten, ist die Nachfrage nach Baukrediten mit längeren Zinsbindungen und Forward-Darlehen deutlich gestiegen. Bei der Interhyp sei die Dauer der durchschnittlichen Zinsbindung bei Baukrediten von 13,3 Jahren im vergangenen Jahr auf 14 Jahre seit Anfang Januar 2022 gestiegen. Auf der Kreditvermittlungsplattform Europace habe sich der Anteil der Immobilien-Kredite mit einer Zinsbindung von mehr als 15 Jahren von 20 % im Q4 2021 auf 24 % im Q1 2022 erhöht. Hintergrund dieser Entwicklung sei der unerwartet starke Anstieg der Bauzinsen in jüngster Zeit, angesichts dessen Immobilienkäufer versuchten, zu erwartende noch höhere Zinsen zu vermeiden. Trotz der deutlich gestiegenen Finanzierungskosten sei die Nachfrage nach Immobilien unverändert hoch, was dem IVD zufolge zeige, dass „höhere Bauzinsen von bis zu 3 % nicht disruptiv“ seien. Einer Umfrage des **HANDELSBLATTs** unter acht Kreditinstituten zufolge blickten diese optimistisch in die Zukunft und rechneten für 2022 mit einer auch weiterhin hohen Nachfrage nach Baufinanzierungen.

Service-KVGs haben sich fest etabliert

Der Marktanteil externer Manager, die mit Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) zusammenarbeiten, ist in den letzten rund zehn Jahren deutlich gestiegen, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 28.4. Nachdem er 2010 dem BVI zufolge erst bei 3 % gelegen habe, seien Ende 2021 bereits 37 % des gesamten Volumens am Markt für Immobilien-Spezialfonds auf externe Manager entfallen. Im selben Zeitraum habe sich auch das Marktvolumen der Immobilien-Spezialfonds deutlich erhöht und von ca. 53 Mrd. Euro auf 133,4 Mrd. Euro mehr als vervierfacht. Die Marktführer unter den KVGs seien Intreal mit einem Marktanteil von 49 %, Universal Investment mit 24 % und Hansainvest mit 11 %.

Immobilien-Spezialfonds für öffentliche Infrastruktur

Die Barton Group hat mit dem ‚Barton Social Infra Immo‘ ihren ersten offenen Spezialfonds für Immobilien der öffentlichen Infrastruktur gestartet, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 28.4. Der Fonds, der von Hansainvest verwaltet werde, solle rund 350 Mio. Euro in Universitäten, Bibliotheken, Kitas, Verwaltungsgebäude und Feuerwachen investieren. „Immobilien der öffentlichen Hand speziell im Bereich der Daseinsvorsorge und generell im Sozial-, Bildungs- und Gesundheitsbereich sind oft in einem stark verbesserungswürdigen Zustand“, sagt Dominik Barton von der Barton Group im Interview mit der **FAZ** vom 29.4. Ihre Entwicklung und ihr Bau seien aufgrund ihrer Komplexität für Institutionen der öffentlichen Hand kaum allein zu bewältigen, und so sei es für die öffentliche Hand und für die Privatwirtschaft geboten, zusammenzuarbeiten, um bestmögliche Lösungen zu entwickeln.

VERSCHIEDENES

Wohnimmobilieninvestments für eine solide Performance in Krisenzeiten

Investitionen in Immobilien sind in Krisenzeiten verglichen mit anderen Anlagezielen die aussichtsreichste Option, zeigen sich David Neuhoff von Linus Digital Finance und Sebastian Fischer von Primus Immobilien in ihrem Beitrag in der **BÖRSEN-ZEITUNG** vom 26.4. überzeugt. Im historischen Rückblick hätten Immobilieninvestments stets deutlich besser performt als etwas US-Equities. Als Sachwerte seien sie relativ wertstabil, und dies im Unterschied zu dem sonst in Krisenzeiten beliebten Gold auch dann noch, wenn die wirtschaftliche Lage sich wieder verbessere. Doch müsse man jetzt sorgfältiger als in ruhigen Marktphasen abwägen, in welche Nutzungsarten und Objekte zu investieren sich lohne. Der sicherste Hafen im derzeitigen Umfeld seien ungeachtet der bereits sehr hohen Preise Wohnimmobilien, und zwar deshalb, weil bei Wohnimmobilien kein ernsthafter Nachfrageeinbruch zu erwarten sei, auch wenn die wirtschaftliche Lage sich verschlechtern sollte. Denn der große Nachfrageüberhang in den Städten werde weiter anhalten, und sich der Wohnungsmangel durch den Zustrom von Kriegsflüchtlingen aller Voraussicht nach weiter verschärfen.

Warum Investitionen in Büroimmobilien trotz der derzeitigen Unsicherheiten aussichtsreich sind

Noch Mitte Dezember 2021 herrschte unter Investoren große Zuversicht, was den Investmentstandort Deutschland betraf, wie die turnusmäßig von INREF durchgeführte Umfrage unter institutionellen Investoren gezeigt habe, schreibt Markus Reinert FRICS von IC Immobilien am 26.4. auf [IPE D.A.CH](#). Seit drei Jahrzehnten habe sich Deutschland mehr oder weniger durchgehend zu den beliebtesten Investmentstandorten der Welt für Büroimmobilien zählen dürfen, doch nun zeigten sich die Investoren infolge des Ukraine-Krieges stark verunsichert, was die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Bundesrepublik angehe. Deutschland sei im Ranking der beliebtesten zehn europäischen Anlageregionen von Platz zwei auf Platz neun abgerutscht. Reinert fragt, ob diese Sorgen der Anleger auch inhaltlich gerechtfertigt seien und wie sich in der aktuellen Situation aussichtsreich und ausreichend sicher in Büroimmobilien investieren lasse. Denn langfristig, ist Reinert überzeugt, spreche vieles dafür, dass Deutschland seinen Nimbus als ‚Safe Haven‘ behaupten respektive zurückerlangen werde, denn nach wie vor gehöre die Bundesrepublik zu den politisch stabilsten Demokratien der Welt und biete somit eine hohe Rechtssicherheit für Investments, was nicht zu unterschätzen sei.

BLOG

In kleinen Schritten Vermögen aufbauen

Privatanleger haben häufig die Wahl: Sie können entweder einen großen Einmalbetrag investieren oder mit regelmäßigen kleinen Beträgen langfristig ein Vermögen aufbauen. Doch was ist besser? Viele Investmentfonds, ETFs oder sogar Depotbanken bieten sie an: regelmäßige Sparpläne. Der Anleger investiert Monat für Monat einen überschaubaren Betrag, oftmals schon ab 25 Euro, und baut so langfristig ein größeres Fondsinvestment oder eine Aktienposition auf. Einmal angenommen, Sie verfügten über eine größere Geldsumme: Sollten Sie trotzdem besser regelmäßig sparen oder lieber alles auf einmal investieren? Beide Varianten bieten jeweils Vor- und Nachteile. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite von [ACHTSTEIN INVEST](#).

Holzhybridgebäude: „Leuchtturm-Projekte“ können auch wirtschaftlich sein



Klaus Kirchberger

OFB Projektentwicklung

Eine von OFB unterstützte Studie der Technischen Universität Darmstadt und der Technischen Universität Kaiserslautern zeigt, dass die Holzhybridbauweise bereits jetzt wirtschaftlich sein kann, sagt Klaus Kirchberger von OFB Projektentwicklung. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Immobilien als Inflations-Hedge



Axel Vespermann

Universal Investment

Paradigmenwechsel bei den großen Versicherern: Nicht mehr Zinsumfeld, Marktvolatilität oder Pandemie werten sie als größtes Risiko bei der Kapitalanlage, sondern die Inflation, sagt Axel Vespermann von Universal Investment. Angesichts dessen stehen Immobilieninvestments hoch im Kurs, weil ihnen zugetraut wird, langfristig mit der Inflation Schritt halten zu können. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Wer New Work zur gelebten Praxis macht, kann Mitarbeiter langfristig überzeugen



Bernd Lönner

Real I.S.

Heutzutage ist es wichtiger denn je, dass Well-Being-Faktoren in der Unternehmenskultur oberste Priorität einnehmen – dies sollte jedoch nicht nur wirkungsvoll auf der Website platziert, sondern im Alltag praktiziert werden, sagt Bernd Lönner von Real I.S. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Bindung von Mitarbeitern ist die wichtigste Versicherung für Unternehmen



Prof. Dr. Alexander von Erdély FRICS

CBRE

Nur eine fördernde, moderne Unternehmenskultur kann Mitarbeiter langfristig halten, sagt Prof. Dr. Alexander von Erdély FRICS von CBRE. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

KfW-Förderung – was uns jetzt erwartet



Drees & Sommer

Bis Ende 2022 beziehungsweise ab Anfang 2023 wird das Fördermodell weiter fortgeführt – mit weiteren Verschärfungen und anspruchsvolleren Konditionen. Dabei wird die Erwartungshaltung noch „grüner“ – und das Budget reduziert. Für Marktakteure bedeutet dies, dass sie weiterhin schnell und agil handeln sollten, wenn sie mit entsprechenden Prämien planen wollen. Wir informieren Sie auf [LinkedIn](#) kurz und übersichtlich, was Sie über die nächsten beiden Förderstufen wissen müssen (nur mit Login möglich).

Herzlich willkommen, Dr. Philipp Hoog!



BBE

Seit April leitet Dr. Philipp Hoog unser Strategieberatungsteam am Standort München – und wir sagen: Herzlich willkommen! Lesen Sie den kompletten Unternehmens-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Europe gets ready for H2



KGAL

Green hydrogen is a key to successful decarbonisation of the economy and the world, writes KGAL on LinkedIn. Read the full company commentary on [LinkedIn](#).

Worin sehen Sie die größte Herausforderung auf dem Weg zu mehr Nachhaltigkeit?



Argentus

Die Immobilienbranche ist motiviert, „grüner“ zu werden – doch auf dem Weg gibt es einige Herausforderungen. Wir möchten Ihre Meinung erfahren: Worin sehen Sie die größte Herausforderung für die Immobilienbranche auf dem Weg zu mehr Nachhaltigkeit? Verraten Sie es uns in unserer [LinkedIn-Umfrage](#) (nur mit Login möglich).

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, Rankestraße 17, 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.