

PB3C News (33. KW)

XXIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 22.8.2022

KOMMENTAR

Warum wir von den Landmarks von gestern viel für das Bauen von morgen lernen können



Dr. Susanne Hügel

CBRE

Standardisierte Bauteile, die seriell und „just-in-time“ auf der Baustelle verbaut werden, der Einsatz regionaler Materialien, ein kollaborativ-iterativer Projektmanagement-Ansatz zwischen allen Projektbeteiligten, die dadurch im Sinne des Projekts und nicht ihrer Einzelinteressen agieren, eine Fertigstellung deutlich vor dem angestrebten Zeitplan und auch noch unter Budget: Was je nach Lesart entweder nach dem Bauen der Zukunft oder aber nach einer schönen Illusion klingt, wurde bereits vor mehr als 90 Jahren beim Bau des Empire State Building in New York erfolgreich umgesetzt.

Das markante Hochhaus war anschließend nicht nur viele Jahrzehnte das höchste Gebäude der Welt, sondern stand auch sinnbildlich für hohe Bau- und Raumqualität, die ihrer Zeit um Jahrzehnte voraus war. Immer wieder konnten die Räume nachgenutzt werden, und der Zahn der Zeit konnte dem Gebäude nur wenig anhaben. Das Empire State Building setzte auch in jüngerer Vergangenheit nochmals Maßstäbe. Nach seiner umfangreichen energetischen Sanierung erhielt das Wahrzeichen New Yorks 2011 ein

LEED-Goldzertifikat und war damit eines der ersten Bestandsgebäude, das zum „Green Building“ aufgewertet wurde.

Die Antworten von damals sind die Antworten von heute

Das vielleicht Bemerkenswerteste daran: Der Baubeginn des Empire State Building war 1930, also mitten in der „Great Depression“ und demzufolge unter widrigsten wirtschaftlichen Bedingungen. Ein direkter Vergleich über die Dekaden hinweg ist zwar immer schwierig – aber dennoch war die Ausgangslage ungleich härter und ungewisser als aktuell in Zeiten moderat steigender Zinsen und milder Rezessionssymptome.

Erstaunlicherweise sind die Antworten, wie wir heutzutage den überfälligen Wandel im (Um-)Bau bei Wohn- und Gewerbeflächen einleiten könnten, dieselben wie vor 90 Jahren:

- die Standardisierung und modulare Fertigung von Bauteilen, um an der Baustelle die Bauteile nur noch zeiteffizient zusammenzusetzen,
- der Bezug von regional hergestellten Bauteilen und Materialien, um sich weniger abhängig von Drittländern und globalen Lieferketten zu machen,
- neue, kollaborativ-iterative Prozesse, bei denen die einzelnen Gewerke miteinander und synchron arbeiten – nicht nacheinander oder schlimmstenfalls auch noch ohne ausreichende Absprachen und Informationsflüsse.

Es geht darum, die Ideen in der Breite umzusetzen

Einige fundamentale Unterschiede zwischen damals und heute bestehen dennoch: Das Empire State Building entstand in einer Zeit, in der in Manhattan ein heißer Wettbewerb um die höchsten Wolkenkratzer entbrannt war. Nur ein Jahr zuvor hatte das Chrysler Building als erstes Gebäude der Geschichte die 300-Meter-Marke durchstoßen und diese wollten die Bauherren des Empire State Buildings übertreffen – „the race for the sky“ war in vollem Gange.

Heutzutage liegt der Fokus allerdings nicht so sehr auf einzelnen Landmarks, sondern vielmehr auf der breiten Masse. Mit jedem Jahr, in dem die benötigten 400.000 Neubauwohnungen nicht errichtet werden, verschärft sich die Wohnungsnot weiter. Und wenn das Bauen nicht günstiger wird, werden Neubauten für einen breiten Teil der Gesellschaft immer weniger erschwinglich sein. Allerdings lassen sich dieselben Skaleneffekte durch Modularität und Standardisierung in Verbindung mit effizienten Prozessen auch für große Stückzahlen und damit für das flächendeckende Bauen nutzen. Dies wurde zwar bereits in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts in Form der Plattenbauweise umgesetzt – damals allerdings in vielen Fällen in mangelhafter Qualität und Kreativität.

Zwang und Not machen erfinderisch

Beim Bau des Empire State Building gab es aus Sicht der Bauherren jedoch noch einen weiteren „günstigen Umstand“. Angesichts der wirtschaftlichen Verwerfungen waren Arbeitskräfte zahlreich vorhanden und die Lohnniveaus niedrig. Die Arbeitsbedingungen auf der Baustelle waren bereits damals durchaus hinterfragbar, heutzutage wäre es nichts anderes als Ausbeutung.

Noch dazu zeichnet sich heute bei der „Manpower“ ein komplett gegenteiliges Bild: Die Arbeitslosenquote ist auf historisch niedrigem Niveau und der Anteil der Erwerbstätigen an der Gesamtbevölkerung wird rasant immer geringer. 2020 betrug der Anteil der sogenannten inaktiven Bevölkerung der OECD zufolge 47,4 %. Im Jahr 2050, dem Gradmesser für die Pariser Klimaziele, sollen es 73,9 % sein bei stagnierender Bevölkerungszahl. Schon allein deshalb muss die Effizienz pro Arbeitsstunde sehr stark steigen, ansonsten werden mittelfristig auch unabhängig von der Zinswende und Inflation nicht mehr ausreichend Immobilien realisiert oder energetisch saniert werden können. Die negativen Folgen wären sowohl auf ökologischer als auch auf sozialer Ebene eklatant.

Innovation braucht ihren Raum und Rechtsrahmen

Besteht bereits Grund zur Schwarzmalerei? Nicht unbedingt, denn herausfordernde Zeiten sind die beste Ausgangslage für innovative Konzepte, nachhaltige Veränderung und wirklichen Fortschritt. In Verbindung mit dem neuen Umwelt- und Sozialbewusstsein innerhalb von Gesellschaft, Politik und Immobilienwirtschaft bestehen also beste Chancen, dass sich bereits in den kommenden Monaten und Jahren vieles zum Positiven ändert. Allerdings müssen dann auch die entsprechenden rechtlichen Leitplanken geschaffen werden, damit es Innovation und Fortschritt auch tatsächlich auf die Baustellen schaffen – oder mit anderen Worten: Das Festhalten an einem idealisierten (Bau-)Individualismus, nicht synchronisierten Abläufen und juristischer Uneinheitlichkeit manifestiert in föderalistischen Strukturen würde der Innovation im Weg stehen, haben wir doch heutzutage viel ausgereifere Technologien und Möglichkeiten zur Hand als noch 1930!

Dieser Artikel erschien am 12.8. auf BLACKPRINT.

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion

[Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

Milieuschutz behindert Wärmewende im Gebäudesektor

Ohne Wärmewende wird Deutschland nicht nur seine Klimaziele verfehlen, sondern auch seine Abhängigkeit von Gas nicht ausreichend reduzieren können, schreibt das **HANDELSBLATT** am 16.8. Mehr als 40 % des gesamten in Deutschland verbrauchten Erdgases würden darauf verwendet, Gebäude zu heizen, und so müsse die Politik zumindest zügig einige der Bremsen lösen, die mehr Klimaschutz im Gebäudesektor verhinderten. Eine solche Bremse sei in den großen Städten der sogenannte Milieuschutz, der energetischen Verbesserungen oft im Weg stehe, indem er den Spielraum der Investoren einschränke, die ansonsten bereit wären, mehr zu leisten. Jürgen Michael Schick vom IVD nenne das Beispiel einer Brandmauer eines Berliner Mehrfamilienhauses, die zugunsten des Milieuschutzes habe unverputzt bleiben müssen, anstatt gedämmt zu werden, was sich spätestens heute als eindeutiger Nachteil für die Mieter herausstelle. „Der Milieuschutz wird zum Problem für die Klimawende in Deutschland“, sage Schick. Rackham F. Schröder gestehe zu, dass der Schutz der Mieter vor Verdrängung wichtig sei, doch sei der Milieuschutz hierfür kein geeignetes Mittel, da er die Falschen schütze und dafür Sorge, dass in Milieuschutzgebieten weiterhin mit Öl, Gas oder Kohle geheizt werde. „Das ist dramatisch und politisch einfach zu kurz gedacht: Die Belastungen etwa durch Energiepreise werden doch um ein Vielfaches steigen, wenn die Häuser unsaniert sind“, kritisiere Schröder.

Baukostensteigerungen behindern Wohnungsbau

Der Wohnungsbau steht aufgrund der Baukostensteigerungen infolge von Corona unter Druck, und das sorgt für Unsicherheit bei jenen, die viele öffentlich geförderte Sozialwohnungen bauen, berichtet die **FAZ** am 19.8. Hinzu komme die Planungsunsicherheit infolge des radikalen Förderstopps für den klimaschonenden Wohnungsbau. Doch gibt es kreative Projektentwickler, die auch in der aktuellen Gemengelage Wege fänden, bezahlbaren Wohnraum zu bauen, berichtet **HANDELSBLATT INSIDE REAL ESTATE** am 19.8. So setze beispielsweise Imprinzip konsequent auf den geförderten Wohnungsbau und versuche, in Neubauten ebenso wie Bestandsgebäuden einen möglichst hohen Prozentsatz an Sozialwohnungen zu erreichen. Bei Projekten in Trier habe man eine Quote von 100 % erreicht, bei einem Neubau in Mannheim 80 %, sage Martin Koch von Imprinzip. Um die hohen Baukosten im Griff zu

behalten, setze man auf Anpassung und Optimierung und arbeite hierzu eng mit Handwerkern zusammen, die viel praktische Erfahrung in Sachen effizientes Bauen hätten, erkläre Michael Härer von Imprinzip.

Kaufpreise für Kleinstwohnungen steigen stark

Dem Cube Compact Living Report vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) zufolge habe sich die qualitätsbereinigten Kaufpreise für Kleinstwohnungen bis zu einer Größe von 1,5 Zimmern 2021 deutschlandweit um 12,2 % verteuert, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 18.8. Besonders stark seien die Preise dabei in Chemnitz gestiegen, wo sie sich seit dem Vorjahr um mehr als 24 % erhöht hätten, ebenso wie in Leipzig (+ 20 %) und Wuppertal (+ 19 %). Die stärksten Mietsteigerungen bei Kleinstwohnungen hätten Wuppertal, Leipzig, Mönchengladbach und Potsdam mit jeweils rund 4,5 % verzeichnet, wobei diesen Städten gemeinsam sei, dass sie bislang alle ein eher geringes Mietpreisniveau aufwiesen, was Luft nach oben lasse.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Institutionelle Investoren passen ihre Strategie an

Nachdem institutionelle Investoren während der Hochkonjunkturphase am Immobilienmarkt ihr Kapital verstärkt in Projektentwicklungen investiert haben, stellen sie sich nun, nachdem das Marktumfeld deutlich komplexer geworden ist, auf die neuen Rahmenbedingungen ein, schreibt das **HANDELSBLATT INSIDE REAL ESTATE** am 19.8. Viele institutionelle Investoren seien „derzeit zurückhaltender und sicherheitsorientierter, weil sie von steigenden Baukosten ausgehen“, sage Stefan Klingsöhr von der Klingsöhr Unternehmensgruppe. Aufgrund der veränderten Finanzierungsbedingungen müssten Projektentwickler deutlich mehr Eigenkapital bereitstellen, und die steigenden Bauzinsen hätten zur Folge, dass Verkaufspreise für fertiggestellte Projekte sanken, was die Finanzierung und den Exit erschwere. „Die Baukostensteigerung und vor allem auch die Volatilität beim Pricing sind zweifellos große Herausforderungen für Projektentwicklungen“, sage Leo von Berger von der Empira Group. Jan Linsin von CBRE in Deutschland sehe vor dem Hintergrund der gestiegenen Unsicherheiten und höheren Finanzierungskosten bei den institutionellen Investoren einen Trend zu weniger Forward-Transaktionen in allen Assetklassen. „Die Investoren agieren überaus vorsichtig und prüfen sehr intensiv. Größere Tickets haben es aktuell schwer, durch die internen Entscheidungsgremien der Käufer zu gelangen“, sage Linsin.

Comeback des Bausparens

Infolge des starken Anstieges der Bauzinsen erwacht das Interesse am Bausparen wieder, nachdem diese Finanzierungsform jahrelang im Abseits gestanden hat, berichtet die **FAZ** am 16.8. Denn die Zinsen auf Bausparkredite seien laut Stiftung Warentest im Unterschied zu denen für klassische Baudarlehnen im Wesentlichen nicht gestiegen. Wie eine Untersuchung von 200 Tarifvarianten ergeben habe, liege der Mittelwert der Darlehenszinsen derzeit knapp unterhalb von 2 %, wobei davon auszugehen sei, dass dieser Zinsvorteil vorerst erhalten bleiben werde. Das mache Bauspardarlehen als Schutz vor steigenden Zinsen interessant, denn so könnten Bausparer davon ausgehen, dass sie auch in fünf oder zehn Jahren noch die gleichen Konditionen haben würden.

VERSCHIEDENES

Pflegeheime brauchen pragmatische und schnelle Lösungen

Mieterhöhungen, hohe Zinsen und Inflation haben auch Auswirkungen auf den Neubau und Betrieb von Pflegeheimen, womit eine Verschärfung der ohnehin schon angespannten Situation in der Pflege droht, schreibt Jens Nagel von Hemsö in der **FAZ** vom 19.8. Denn Pflegeheimbetreiber stünden vor noch nie dagewesenen Mieterhöhungen, da Indexmietverträge bei Pflegeimmobilien die Regel seien, so dass damit zu rechnen sei, dass die hohen Zinssteigerungen an Pflegeheimbetreiber weitergegeben würden und auf diese eine Kostenlawine zurolle, die zu Zahlungsausfällen und im schlimmsten Fall zur Aufgabe von Standorten führen könne. Und auch die Pflegeheimimmobilieneigentümer und Projektentwickler seien aufgrund gestiegener Fremdfinanzierungszinsen und Baukosten in einem schockähnlichen Zustand, und der Neubau von Pflegeheimen sei nahezu zum Erliegen gekommen. „Auch wenn es erfahrungsgemäß attraktivere Profilierungsthemen für Politiker als ‚Pflege‘ gibt, braucht es angesichts des drohenden Notstands pragmatische und schnelle Lösungen“, schreibt Nagel.

Warum Paris trotz des hohen Preisniveaus für Investments attraktiv ist

Paris, die Stadt der Superlative und internationales Wirtschafts-, Finanz- und Handelszentrum, zieht bereits heute Investoren aus aller Welt an, schreibt Bernd Lönner

von Real I.S. auf [INTELLIGENT INVESTORS](#) am 18.8. Die Stadt an der Seine zähle etwa 2,2 Mio. Einwohner und der Großraum von Paris, die sogenannte Île-de-France, sei mit mehr als 12,5 Mio. Einwohnern die größte Metropolregion der Europäischen Union. Der Pariser Büromarkt sei mit einem Büroflächenbestand von 18,4 Mio. qm der zweitgrößte im Euroraum. Die Region Paris weise das höchste Bruttoinlandsprodukt in ganz Europa auf. So sei nicht nur die Nachfrage nach modernen Büroflächen groß, sondern auch der Wohnraumbedarf, und entsprechend stiegen die Preise, was für Investoren zunehmend eine Herausforderung darstelle. Was Paris für Immobilieninvestoren dennoch besonders aussichtsreich mache, sei der Ausbau des Nahverkehrs im Rahmen von ‚Grand Paris‘, und die also zu erwartende erheblich verbesserte Erreichbarkeit der Innenstadt von Außenbezirken aus.

BLOG

Logistikimmobilienmarkt Niederlande – ein neues „Goldenes Zeitalter“?

Die Niederlande gehören zu den attraktivsten Märkten für Logistikimmobilieninvestitionen in Europa. Dafür gibt es diverse Gründe. Das Land kann auf eine lange Geschichte als Handelsnation blicken. Seit Jahrhunderten prägen Import und Export die wirtschaftliche Entwicklung, bereits im 17. Jahrhundert war das Königreich der Dreh- und Angelpunkt globaler Märkte. Und auch wenn die Niederlande diesen Status vielleicht nicht mehr innehaben, so sollte man die große wirtschaftliche Bedeutung der flächenmäßig eher kleinen Nation auch heute nicht unterschätzen. Was die Assetklasse Logistik betrifft, könnte man durchaus von einem neuen „Goldenen Zeitalter“ sprechen. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite [REAL INSIDE](#) von Real I.S.

Das Steuerrad fest im Griff: Aktives Asset Management als Krisenschutz



Dennis Rekittke

Mähren AG

Die Zeiten sind turbulent. Und das werden sie erst einmal bleiben. Auch wenn ihr Name das Gegenteil besagt, sind selbst Immobilien in Bewegung geraten, sagt Dennis Rekittke von der Mähren AG. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Aktives Portfolio- und Assetmanagement sind gefragt



Dr. Pamela Hoerr

Real I.S.

Dass diese Assetklasse kein Nischenprodukt mehr ist, dürfte spätestens seit der Coronapandemie jedem klar geworden sein, sagt Dr. Pamela Hoerr von Real I.S. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar 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.