

PB3C News (37. KW)

XXIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 19.9.2022

KOMMENTAR

Die städtebaulichen Leitbilder dürfen kein Opfer der Zinswende sein



Prof. Dr. Alexander von Erdély FRICS

CBRE

Die Grundlagen jeder Immobilien-Projektentwicklung haben sich durch die Zinsschritte der EZB und die Baukostensteigerungen in kurzer Zeit stark verändert. Zum einen müssen Großprojekte mit teilweise mehreren hunderttausend Quadratmetern quasi über Nacht wirtschaftlich neu kalkuliert werden. Zum anderen bleibt ein Restrisiko, ob innerhalb der kommenden Wochen und Monate wichtige Materialien und notwendige Ressourcen überhaupt zur Baustelle gelangen und somit Fristen und Pläne eingehalten werden können.

Bei solchen tagesaktuellen, fundamentalen Herausforderungen wäre es kein Wunder, wenn das „Big Picture“ gedanklich ins Hintertreffen geriete. Dennoch sollten wir vor lauter Ad-hoc-Reaktionen nicht die Energiewende vergessen – und genauso wenig die Sozialstrukturen einer Stadt. Schließlich sind sie jetzt und in Zukunft wichtige Gradmesser für den Erfolg der Immobilienwirtschaft.

Ob unsere Immobilienprojekte das halten, was sie versprechen, zeigt sich besonders in schwierigen Zeiten. Auch hier ist das Beispiel Klimaschutz sehr plastisch: Dass es nicht gut

ist, massiv von fossilen Brennstoffen abhängig zu sein, wird aktuell mehr als deutlich. Deshalb wird jetzt auch mit einer gewissen Schonungslosigkeit offengelegt, welche Immobilien tatsächlich nachhaltig sind und wo die „grüne Farbe“ eher vom Marketingteam aufgetragen wurde.

Während diese Folgen sehr konkret sind und zusätzlich durch den Handlungsdruck infolge der Regulierungen verstärkt werden, scheinen die sozialen Strukturen und städtebaulichen Leitbilder abstrakter. Dennoch zeigt sich gerade jetzt, wie wichtig das Erleben von sozialer Integrität und Anerkennung von Diversität sein kann. Wie gut das funktioniert, ist auch eine Frage der (städtebaulichen) Architektur. Deshalb sollten wir das „S“ in ESG ernst nehmen und auch nicht allein auf die Bezahlbarkeit der Mieten reduzieren. Das ist zwar ein wichtiger, aber bei Weitem nicht der einzige Punkt.

Letztlich werden die Erfolge und Misserfolge unserer heutigen Tätigkeiten erst in der Zukunft erlebbar und gemessen. Oder anders gesagt: Unsere Immobilienprojekte von heute entscheiden auch darüber, ob es in zehn und mehr Jahren eine integrative Stadtkultur inklusive 15-Minuten-Stadt gibt oder nicht.

Denn eines ist klar: Im Jahr 2050 wird sich niemand mehr auch nur im Geringsten dafür interessieren, ob die Leitzinsen 2022 bei 0 %, 2 % oder 4 % gelegen haben, als die Immobilie gebaut beziehungsweise modernisiert wurde. Das wird auch in keinem Bildband über „Die Architektur der 2020er-Jahre“ stehen. Was hingegen auch noch 2050 positiv nachhallen wird, sind die Innovationen und Konzepte, die wir heute mit dem Blick auf eine lebenswerte und nachhaltige Stadt der Zukunft angehen, die den Menschen in den Mittelpunkt stellen, zur Energiewende beitragen und die wir eben trotz Zinswende und gestiegener Baukosten angehen und umsetzen.

Dieser Artikel erschien am 9.9. auf HANDELSBLATT INSIDE REAL ESTATE.

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

Logistikflächen bleiben begehrt

Die Nachfrage nach Logistikfläche war in den ersten sechs Monaten des Jahres ungebrochen hoch, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 15.9. Garbe Industrial Real Estate zufolge seien im H1 2022 rund 4,4 Mio. qm Logistikfläche neu vermietet oder selbst genutzt worden, womit die Aussicht bestehe, bis zum Jahresende ein ähnlich gutes Ergebnis wie 2021 zu erzielen, als insgesamt 9,2 Mio. qm Logistikfläche und damit so viel wie noch nie neu vermietet oder selbst genutzt worden seien. Bislang hätten die derzeitigen politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten keine negativen Auswirkungen auf die Nachfrage nach Industrie- und Logistikflächen, sage Rainer Koepke von CBRE: „Vielmehr treiben die Re- und Nearshoring-Strategien sowie die verstärkte Vorratslagerung den Flächenbedarf.“ Und so Sorge neben den Logistikdienstleistern und dem Handel auch die Industrie für eine große Nachfrage, was die Mieten weiter steigen lasse. Realogis zufolge seien die Mietpreise für Neubauten im H1 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum an den acht wichtigsten Standorten im Mittel um 9,5 % gestiegen. Außerdem gebe es in Reaktion auf die Inflation einen Trend zu kürzeren Mietvertragslaufzeiten und Indexmieten, habe Martin Leinemann von Arbireo Capital beobachtet. Auch der Investmentmarkt für Logistikimmobilien spiegele die starke Nachfrage wider. Das H1 2022 sei laut CBRE mit einem Anlagevolumen von mehr als 6 Mrd. Euro das beste Halbjahr seit Beginn der Aufzeichnungen gewesen, wobei allerdings ein Großteil von 4,3 Mrd. Euro auf das Q1 2022 entfallen sei und die Investoren aufgrund des veränderten Zinsumfeldes nun etwas vorsichtiger agierten und Kaufgelegenheiten länger prüften. Doch gebe es nach wie vor viele Investoren, die an Ankäufen interessiert seien. Zugleich sei ein leichter Renditeanstieg zu beobachten, den Nicholas Brinckmann von Hansainvest Real Assets begrüße. „Wir haben über den vergangenen, ungewöhnlich langen Boomzyklus einen historischen Anstieg der Kaufpreise und parallel ein entsprechend starkes Abschmelzen der Ankaufsrenditen bei Logistikimmobilien erlebt“, sage Brinckmann. Dass es nun infolge der Zinswende zu einer Normalisierung komme, sei eine gesunde Entwicklung und wichtig für alle Nutzungsarten. Wie die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 14.9. schreibt, gehen die meisten Nutzer von Logistikimmobilien einer Studie des Lieferkettenanalysten Analytiqa im Auftrag von Savills und Tritax zufolge für die nächsten drei Jahre von einem steigenden oder gleichbleibenden Flächenbedarf aus. Nur etwa ein Zehntel der Nutzer erwarte einen Rückgang beim Flächenbedarf.

In München sinken erstmals seit Langem die Immobilienpreise

Dem IVD zufolge ist nach langen Jahren fortgesetzter Preisanstiege am Münchner Wohnimmobilienmarkt erstmals wieder ein leichter Rückgang festzustellen, berichten die **SÜDDEUTSCHE ZEITUNG** am 13.9. und die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 15.9. So kosteten Eigentumswohnungen im Bestand mit gutem Wohnwert nun durchschnittlich 9.450 Euro/qm, nachdem es noch im Frühjahr durchschnittlich 9.500 Euro/qm gewesen seien. Eine neu gebaute Doppelhaushälfte mit gutem Wohnwert kostete nun durchschnittlich 1,98 Mio. Euro im Frühjahr nun nur noch 1,97 Mio. Euro. Und auch bei den Bodenpreisen sei ein Rückgang festzustellen, und zwar um durchschnittlich 1,2 % gegenüber dem Frühjahr 2022 auf nun 4.100 Euro/qm. Zugleich sei die Anzahl der angebotenen Objekte auf dem Markt gestiegen, doch wie nachhaltig diese Entwicklung sein werde, sei fraglich. Denn die Bauträger agierten zunehmend vorsichtiger, und die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen sei laut einer Hochrechnung des bayerischen statistischen Landesamtes gegenüber dem Vorjahreszeitraum um fast ein Drittel auf 3.800 Einheiten gesunken. Vor diesem Hintergrund sei zu erwarten, dass sich die Entspannung des Münchner Wohnimmobilienmarktes in Grenzen halten werde.

Wohneigentum im Leipziger Umland wird immer begehrt

Über die zunehmende Beliebtheit des Leipziger Umlandes als Wohnregion schreibt das **HANDELSBLATT** am 16.9. im Rahmen der Serie ‚Immobilienmärkte im Umland‘. Auch aufgrund der stark gestiegenen Immobilienpreise in Leipzig habe die Abwanderung ins Umland „in den letzten Jahren stark angezogen“, sage Jan Grade von empirica Regio. Viele Städte rund um Leipzig seien von einer hohen Lebensqualität geprägt, wobei das südlich gelegene Markkleeberg für viele „die erste Wahl“ sei, resümierte Steffen Metzner von der Empira Group. Allerdings liege der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen dort lediglich 10 % unter dem in Leipzig. Einer Von-Poll-Analyse gebe es aber durchaus Städte, in denen die Preise noch mehr als ein Drittel unter denen in Markkleeberg lägen, etwa das nördlich von Leipzig gelegene Delitzsch. Auch Halle, wo eine Immobilie durchschnittlich 300.000 Euro koste anstatt 400.000 Euro wie in Leipzig, sei für viele eine attraktive Alternative. „„Alles in einem Radius bis zu 15 km um Leipzig war aus unserer Sicht schon im letzten Jahr zu teuer“, sage Ralph Reinhold von Omega. Doch im rund 25 km von Leipzig entfernten Kitzscher habe man eine „ideale Situation“ als Investor vorgefunden, denn dort liege die Durchschnittskaltmiete noch bei unter fünf Euro/qm.

Flächenmangel macht Gewerbeparks zunehmend attraktiver

Der allgemeine Flächenmangel macht Gewerbeparks für Entwickler und Nutzer zunehmend attraktiver, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 15.9. Oft würden alte Industrieareale in Gewerbeparks umgewandelt, sage Hendrik Staiger von Beos: „So kann eine Vielzahl an Unternehmen verschiedenster Couleur an dem neuen Standort angesiedelt werden.“ Gewerbeparks würden immer interessanter auch für Entwickler, habe Rainer Koepke von CBRE beobachtet. „Für uns als Investor sind Gewerbeparks äußerst attraktiv“, sage Tim Rosenbohm von Segro. „Auch die Citylogistik oder kleinere E-Commerce-Betreiber schätzen mehr und mehr die Vorteile von Gewerbeparks“, erkläre Christin Schulz von Aurelis. „Allerdings machen diese Parks nur in höher frequentierten Gebieten ab ca. 100.000 Einwohnern Sinn“, gebe Kuno Neumeier von Logivest zu bedenken.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Akteure am Immobilienfinanzierungsmarkt werden vorsichtiger

Auf dem Immobilienforum des Verbands der deutscher Pfandbriefbanken (VDP) haben Fachvertreter darüber diskutiert, wo die drängendsten Probleme bei der Finanzierbarkeit von Wohnimmobilien liegen und wie die Politik Abhilfe schaffen kann, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 25.9. Hildegard Höhlich vom VDP zufolge sei die Kaufnachfrage nach selbst genutztem Wohnraum stabil, ebenso wie die Finanzierungsstrukturen. Da der Arbeitsmarkt bislang robust sei, sei keine Verkaufswelle zu befürchten. Doch könne sich der Immobilienmarkt auch nicht von der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung abkoppeln, und das verunsichere insbesondere die institutionellen Anleger und führe dazu, dass der Immobilienfinanzierungsmarkt zunehmend eine abwartende Haltung einnehme. Saidah Bojens von Instone Real Estate zufolge habe sich das Projektentwicklungsgeschäft für Wohnimmobilien infolgedessen verändert, es sei schwieriger geworden, die von den Banken verlangte Vorverkaufsquote von 30 % zu erreichen. Die Eigenkapitalanforderungen an die Käufer seien gestiegen, was laut Jens Tolckmitt vom VDP auch an unnötigen regulatorischen Verschärfungen wie dem systemischen Risikopuffer der Bafin liege. Und da die ökologische Nachhaltigkeit einer Immobilie durch die Taxonomie in die Bewertung einfließe und sich zugleich der Standard

für grüne Immobilien immer weiter erhöhe, werde sich dieser Trend voraussichtlich fortsetzen.

Institutionelle Investoren halten sich am deutschen Immobilienmarkt zurück

Große institutionelle Investoren haben im H1 2022 Savills zufolge ihre Aktivitäten am deutschen Immobilienmarkt eingeschränkt, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 15.9. Versicherer hätten 61 % weniger Zukäufe als im Halbjahresdurchschnitt des Vorjahres getätigt, Spezialfonds 56 % weniger. Private-Equity-Fonds hätten ihre Investitionen um 38 % reduziert, Fonds- und Asset-Manager um 25 %. Projektentwickler hätten ihr Ankaufsvolumen nur um 18 % verringert, was vermutlich daran liege, dass eigenkapitalstarke Entwickler die derzeitige Zurückhaltung am Markt nutzten, um Grundstücke anzukaufen.

Offene Wohnimmobilienfonds haben Nachholbedarf in Sachen Nachhaltigkeit

20 von 28 offenen Publikumsfonds erfüllen Scope zufolge die Acht-Plus-Vorgaben nach der aktuellen ESG-Regulierung und dürfen als „nachhaltig“ beworben werden, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 15.9. Doch sei der Wertgrund Wohnselect bislang der einzige „nachhaltige“ Wohnimmobilienfonds für Privatkunden. Drei weitere Fonds planen die Umstellung auf Acht-Plus noch bis Jahresende, nämlich der KCD von Catella, der immoSUBSTANZ von KGAL und Schroders Immobilienwerte. Für professionelle Anleger sei das Angebot an nachhaltigen Fonds hingegen größer, denn es gebe bereits eine ganze Reihe von Wohnimmobilienfonds nach Artikel 9.

VERSCHIEDENES

Property-Managern kommt Schlüsselrolle zu

Einen einheitlichen Nachhaltigkeitsstandard sucht man in der Immobilienbranche nach wie vor vergeblich – auch mehr als ein Jahrzehnt, nachdem die ersten Green-Building-Zertifikate ausgestellt wurden, schreibt André Vollbach von HIH Property Management auf [INTELLIGENT INVESTORS](#) am 15.9. Um hieran etwas zu ändern, müssten Mieter und

Eigentümer mehr zusammenarbeiten, doch redeten sie oft nicht ausreichend miteinander. Deshalb komme dem Property-Manager eine wichtige Funktion als Vermittler und Datensammler zu. Denn selbst wenn mit den Green-Building-Zertifizierungen und der EU-Taxonomieverordnung unterschiedliche Systematiken nebeneinander existieren, die sich nur teilweise überschneiden: Die dafür nötigen Datengrundlagen bezüglich des Strom- und Wasserverbrauchs und der Abfallmengen aber seien einheitlich. Property-Manager sammeln und speichern seit einigen Jahren Daten zentral, die früher nur ungeordnet auf Objektebene vorlagen, doch nun komme es darauf an, mit einem branchenübergreifenden Wissensschatz diese Potenziale zu erschließen. „Selbstverständlich will niemand über Unternehmensgrenzen hinweg seinen Wettbewerbsvorteil aufgeben. Doch es spricht nichts dagegen, wenn Kollegen ihr Wissen teilen und Erkenntnisse austauschen, ohne konkrete, selbst entwickelte Systeme aufzugeben“, schreibt Vollbach.

Die Auswirkungen der Inflation auf den Immobiliensektor

Die höchsten Inflationsraten seit Jahrzehnten wecken Sorgen bei Verbrauchern, Unternehmen und Investoren, schreibt Thomas Kortyrba von BNP Paribas REIM im **ABSOLUT REPORT** 04/2022. Nachdem es im Euroraum jahrelang trotz der ultralockeren Geldpolitik der Europäischen Zentralbank kaum Inflation gegeben habe, sei nun eingetreten, wovor viele Ökonomen schon seit Längerem gewarnt hätten: ein erheblicher Anstieg der Teuerungsrate deutlich über das von der Zentralbank als optimal definierte Ziel von 2 % hinaus. Die rasante Geschwindigkeit dieser Entwicklung führe zu einer zusätzlichen Belastung in allen Bereichen, und Kortyrba beleuchtet ausführlich die Auswirkungen von steigenden Zinsen und Inflation auf den Immobiliensektor, denn diese seien vielfältig und komplex und könnten durchaus in gegenläufige Richtungen weisen. Immobilien gölten zwar grundsätzlich als relativ inflationsresistente Anlageklasse, was auch durch diverse Studien bestätigt werde. Doch sei die populäre These vom „eingebauten Inflationsschutz“ zu simpel.

Bleiben klassische Mietwohnungen als Kapitalanlage gefragt?

Darüber, ob klassische Mietwohnungen als Kapitalanlage weiterhin gefragt sein werden und wie sich die Assetklasse in den kommenden Jahren entwickeln wird, spricht Jens R. Rautenberg von Conversio im Interview mit [HANDELSBLATT LIVE](#) am 12.9.

Spätestens die regulatorischen Eingriffe in die Wohnungsmärkte wie Mietendeckel und Umwandlungsverbot hätten viele Anleger zum Nachdenken darüber veranlasst, welche Asset Klasse im Immobiliensegment für sie die passende sei. Die Zinswende habe dazu geführt, dass sich derzeit insbesondere die institutionellen Anleger sowie viele Eigennutzer von der klassischen Wohnung verabschiedeten. Aber bei privaten Kapitalanlegern, die eine oder vielleicht zwei Wohnungen in ihrem Leben kauften, sei die Nachfrage absolut stabil, was daran liege, dass höhere Fremdkapitalkosten bei privaten Anlegern steuerlich aufgefangen würden. Solange sich die Zinsen in einem Korridor von ungefähr 4 % bis etwas mehr als 5 % bewegten, sei die monatliche Gesamtbelastung in der Regel genauso hoch wie vor der Zinswende.

BLOG

Wohnungsmarkt in Irland – dynamisch und hoch rentabel für Immobilieninvestments

Die Real I.S. AG hat in Irland bereits zehn Immobilien im Wert von ca. 570 Mio. Euro für ihre Investoren erworben, acht der Objekte sind Wohnimmobilien in der Metropolregion Dublin. Dazu gehört auch eine erst kürzlich für den offenen Immobilien-Spezial-AIF „Modern Living“ akquirierte Wohnimmobilie mit 93 Wohneinheiten in zentraler Stadtgebietslage der irischen Hauptstadt. Doch was macht eigentlich den Immobilienmarkt in Irland für Investoren attraktiv? Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite [REAL INSIDE](#) von REAL I.S.

Die Zinswende macht die Märkte nicht kaputt – das machen wir höchstens selbst.



Jürgen Kelber

Dr. Lübke & Kelber

Vor gut drei Jahrzehnten herrschte in der Immobilienbranche Aufbruchstimmung: Beinahe 1,5 Mio. Menschen arbeiteten am Bau, 1994 wurden gemäß Statistischem Bundesamt heute kaum noch denkbare 712.000 Wohnungen fertiggestellt – und das, obwohl die Hypothekenzinsen damals bei sage und schreibe 8,8 % lagen, sagt Jürgen Kelber von Dr. Lübke & Kelber. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Was Unternehmensresilienz für mich bedeutet



Simone Moser

OFB Projektentwicklung

Letzte Woche konnte ich auf der ‚REAL PropTech Conference‘ zu der Frage sprechen, welche Veränderungen in unserer Branche notwendig sind und was Unternehmensresilienz für mich bedeutet, sagt Simone Moser von OFB Projektentwicklung. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Congrats: 10 years of „us“ as Real I.S. France SAS



Dr. Pamela Hoerr

Real I.S.

During our ten years history in France, changing and building value have been in our focus – thank you to our French colleagues, from the bottom of my heart, for your commitment and passion! says Dr Pamela Hoerr of Real I.S. Read the full management commentary on [LinkedIn](#).

Warum wir bei der Mähren AG auch auf Joint Ventures setzen



Dennis Rekittke

MÄHREN AG

Ich werde öfter gefragt, warum wir bei der MÄHREN AG auch auf Joint Ventures setzen und wie wir damit Erfolg generieren – und die Gründe sind vielfältig, sagt Dennis Rekittke von der MÄHREN AG. 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.