

PB3C News (1. KW)

XXIV. Jahrgang, Erscheinungstag: 9.1.2023

KOMMENTAR

Drei Trends werden 2023 den Immobilienmarkt prägen



Jens R. Rautenberg

CONVERSIO

Ukrainekrieg, gestörte Lieferketten, Inflation, Zinsschock – das Jahr 2022 war für die Immobilienwirtschaft von Krisen geprägt, die das gewohnte Marktgeschehen teils gehörig durcheinandergewirbelt haben. Eine Folge beispielsweise war das Paradoxon aus weiterhin steigenden Wohnungsmieten, aber fallenden Kaufpreisen. Wie geht es weiter? Welche weiteren Entwicklungen werden das Jahr 2023 bestimmen? Unsere Top-3-Trends für das kommende Jahr.

Trend 1: Steigende Mieten bei sinkenden Kaufpreisen bis ins Frühjahr

Es wird noch einige Monate dauern, bis wir das genannte Paradoxon aus steigenden Mieten, aber sinkenden Kaufpreisen überwunden haben. Wir erwarten, dass die Wucht, mit der die gestiegenen Zinsen auf den Wohnungsmarkt wirken und die eigentlichen Marktmechanismen vorübergehend außer Kraft setzen, erst ab dem Frühjahr etwas nachlässt. Dass sich der Markt dann aber allmählich wieder einrenkt, daran zweifeln wir nicht. Letztendlich haben die Wohnungsmärkte früher auch schon mit hohen Zinsen

funktioniert – im Jahr 2000 lagen die Zinsen bei knapp 7 %, in den 1990er-Jahren gar bei 9 %. Wohnimmobilien waren auch damals gefragt.

Trend 2: Die Schere der Teilmärkte geht weiter auseinander

Neubauwohnungen in guten A-, B- und auch C-Städten (außerdem in guten D-Städten) werden mit Blick auf die Kaufpreise das aktuelle Niveau nahezu halten und sich in der zweiten Jahreshälfte gegebenenfalls sogar verteuern – sofern sie abgesehen von der Lage zwei wesentliche Eigenschaften mitbringen. Erstens: Sie müssen energieeffizient sein. Und zweitens: Sie müssen altersgerecht, also barrierefrei sein. In beiden Fällen gilt: Immobilien, die mehr bieten als das, was sie müssen, haben die Nase vorn. Jeder Marktteilnehmer auf der Angebots- und auf der Nachfrageseite hat die Klimafrage und außerdem die demografischen Zwänge, mit denen wir leben müssen, erkannt und weiß, dass sich das Rad in beiden Punkten nicht zurückdrehen lässt. Und wie sieht es bei Altbauten aus? Bei Altbauten, die energetisch ertüchtigt sind, ist in guten Lagen mindestens eine Seitwärtsbewegung der Preise wahrscheinlich. Weiter an Wert verlieren werden dagegen die unsanierten Altbauten und je schlechter und ländlicher die Lage, desto deutlicher der Preisverfall.

Trend 3: Rückkehr zur alten Landkarte

Vor zwei Jahren habe viele Marktteilnehmer erwartet: Corona wird die Menschen aus den Städten aufs Land spülen. Man will im doppelten Sinne raus ... raus aus der Stadt, und man will auch im Falle eines Lockdowns raus ins Grüne an die frische Luft. Diese Erwartung hat sich nicht erfüllt. Die Urbanisierung ist nach wie vor ein beherrschender Trend. Und dieser Trend wird auch 2023 die Wohnungsmärkte mitbestimmen. Die Landkarte muss nicht neu gezeichnet werden, wir kehren eher zur alten zurück. Es sind die Metropolen und Ballungszentren, und es sind die zentralen Lagen kleinerer Städte, in die es die Menschen zieht. Dorthin, wo die Infrastruktur stimmt – vom Glasfaserkabel bis hin zum öffentlichen Nahverkehr – und wo es ökonomisch bergauf geht.

Dieser Artikel erschien am 31.12. in der WIRTSCHAFTSWOCHE.

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

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

Bausparverträge laufen Baukrediten den Rang ab

Das Geschäft mit privaten Immobilienkrediten ist im November 2022 noch einmal deutlicher zurückgegangen als in den Monaten davor, berichten die **BÖRSEN-ZEITUNG**, das **HANDELSBLATT** und die **FAZ** am 5.1. Barkow Consulting zufolge, die Daten der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesbank ausgewertet hätten, seien Neufinanzierungen mit einem Gesamtvolumen von nur 13,6 Mrd. Euro abgeschlossen worden, was 39 % weniger seien als im Vorjahreszeitraum. Im Vergleich zum März 2022, als das Neugeschäft mit einem Volumen von rund 32,2 Mrd. Euro einen Rekordwert erreicht habe, betrage der Rückgang fast 60 % auf den niedrigsten Stand seit Juni 2011. Der Nachfragerückgang bei Wohndarlehen habe sich schon in den Monaten zuvor abgezeichnet. Im September 2022 sei das Volumen neu vergebener Baukredite gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 28 % gesunken, im Oktober 2022 dann um 34 %. Grund hierfür seien vor allem die gestiegenen Bauzinsen, die sich seit Jahresanfang vervierfacht hätten. Die Zinsen für Baudarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung hätten sich Interhyp zufolge im H1 2022 von durchschnittlich 1 % auf 3,3 % erhöht. Hinzu kämen die gestiegenen Materialpreise und die allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit. Das Interesse an Baufinanzierungen bestehe aber weiterhin, wie der deutliche Zuwachs beim Bausparen zeige. Schon seit Juli 2022 habe das Volumen neu abgeschlossener Bausparverträge PwC zufolge, die ebenfalls Daten der Bundesbank ausgewertet hätten, jeden Monat deutlich über den jeweiligen Monaten der Vorjahre gelegen. Im Q3 2022 dann habe es den höchsten Stand seit zehn Jahren erreicht.

Deutsche Gewerbeimmobilienmarkt behauptet Spitzenposition

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt hat Berlin Hyp zufolge seine Spitzenposition als attraktivster europäischer Gewerbeimmobilienmarkt trotz des turbulenten Jahres 2022 und der bestehenden Herausforderungen behaupten können, berichten die **BÖRSEN-ZEITUNG** und die **FAZ** am 6.1. Eine Anfang Dezember 2022 durchgeführte Umfrage unter rund 120 Immobilienexperten vor allem von Banken und Immobilienunternehmen habe ergeben, dass 47 % von ihnen den deutschen Markt für „gleichbleibend attraktiv“ und 35 % den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt als „viel attraktiver“ oder „etwas attraktiver“ einschätzten als andere europäische Gewerbeimmobilienmärkte. Zwar sei die Zustimmung im Vergleich zu Anfang 2021, als 78 % der Befragten ein solch positives Urteil abgegeben

hätten, deutlich zurückgegangen, doch habe der deutsche Markt auf einer Skala von 1 bis 8 als bester Note mit der Note 5,12 den ersten Platz belegt, gefolgt von den deutlich kleineren Märkten Skandinavien (5,01) und Österreich/Schweiz (4,87). Großbritanniens Gewerbeimmobilienmarkt liege mit der Note 3,59 auf dem letzten Rang. Gefragt nach der Bereitschaft des eigenen Unternehmens, in Immobilien zu investieren, seien die Antworten sehr unterschiedlich ausgefallen. 45 % der Befragten hätten diese als „ausgeglichen“, 38 % als „eingeschränkt“ und 9 % als „sehr eingeschränkt“ bezeichnet.

Urbane Zentren bleiben als Wohnorte attraktiv

Eine weltweit unter 20.000 Personen aller Altersklassen durchgeführte Umfrage von CBRE hat ergeben, dass der Wunsch, nahe urbaner Zentren zu leben, vor allem bei jüngeren Menschen ungebrochen ist, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** online am 3.1. In Europa planten 32 % der Befragten, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen, und von diesen wiederum wollten 42 % näher an einem Stadtzentrum wohnen, als es bislang der Fall sei. Fast die Hälfte der Umzugswilligen in Europa wolle zur Miete wohnen, in Deutschland wollten dies sogar fast zwei Drittel. Das eröffne Chancen für den frei finanzierten und geförderten Mietwohnungsbau, für Projektentwickler und Investoren. Zudem gebe es einen deutlichen Trend zurück ins Büro. 38 % der Befragten wollten nach ihren Homeoffice-Erfahrungen während der Corona-Pandemie wieder ihre komplette Arbeitszeit im Büro verbringen, rund 90 % zumindest einen Teil der Arbeitszeit. Die Ergebnisse der Studie zeigten, „dass nicht alle Verbraucher im Umland leben und von zu Hause aus arbeiten und einkaufen wollen“, sagte Dr. Jan Linsin von CBRE. Bedarf an urbanen Büroimmobilien bestehe weiterhin.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Interesse an Impact Investing nimmt deutlich zu

Einer Umfrage der Fondsgesellschaft Patrizia unter institutionellen Immobilieninvestoren zufolge hat das Interesse an Impact Investing deutlich zugenommen, berichtet die **FAZ** am 6.1. Fast die Hälfte der institutionellen Immobilieninvestoren plane, bis 2027 die sozialen Auswirkungen ihrer Investitionen zu erfassen. Derzeit habe Impact Investments der Bundesinitiative Impact Investing zufolge in Deutschland branchenübergreifend ein Volumen von 38,9 Mrd. Euro, von denen 10 % in Immobilien investiert seien. In Zukunft könne es noch wesentlich mehr werden, da insbesondere die EU-Taxonomieverordnung, die Kriterien für nachhaltiges Wirtschaften definiere, als Treiber fungiere. Von

entscheidender Bedeutung für die weitere Entwicklung sei aber die Messbarkeit des positiven Impacts, da diese unerlässlich sei, um das Vertrauen der Investoren zu gewinnen. Bislang hätten Impact-Immobilienfonds noch einen gewissen Seltenheitswert. Intreal zufolge gebe es nur sieben solche Fonds, die nach deutschem Recht aufgelegt seien, und diese seien alle professionellen Investoren vorbehalten. Nach luxemburgischem Recht strukturiert sei der ‚European Impact Property Fund‘ von BNP Paribas REIM, der auf die ökologischen Aspekte der Nachhaltigkeit fokussiere. „Ziel ist es, den CO2-Ausstoß der Fondsimmobilen innerhalb von zehn Jahren nachweislich um 40 % zu verringern“, sage Isabella Chacón Troidl von BNP Paribas REIM. 2023 wolle man mit einem nach französischem Recht strukturierten Fonds auch in sozial nachhaltige Immobilien wie bezahlbaren Wohnraum, Pflegeheime, Kitas und Schulen investieren. „Anlageprodukte müssen einen maßgeblichen Beitrag zur energetischen und sozialen Transformation leisten“, sage Chacón Troidl.

Institutionelle Investoren wollen Investitionen in Immobilien ausweiten

Deutsche institutionelle Investoren wollen dem Lagrange-Fondsmonitors für das H2 2022 zufolge ihre Investitionen in Immobilien und Immobilienfonds ausweiten, wobei das Interesse einer Erhöhung des Anteils an Immobilien-Spezial-AIF größer ist als das Interesse an einer Erhöhung der Immobilienquote allgemein, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 2.1. online. Mehr als drei Viertel der befragten Investoren planen, im Core- und Core-plus-Segment Investment investieren. Büros seien mit einem Anteil von 19 % der Nennungen die nach wie vor gefragteste Assetklasse, wobei das Interesse an ihnen gegenüber dem H1 2022 (16 %) noch einmal zugenommen habe. Wohnimmobilien folgten mit 18 % der Nennungen dicht dahinter und hätten ebenfalls im Vergleich zum H1 2022 (13 %) zugelegt. Im Segment der Einzelhandels- und Logistikimmobilien wollten sich 15 % der befragten Investoren engagieren.

VERSCHIEDENES

Die Schaffung von Wohnraum ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe

Die Schaffung von Wohnraum mit den notwendigen energetischen Eigenschaften – auf dieses gemeinsame Ziel können sich Anleger, Mieter, Unternehmen und der Staat ohne

Weiteres einigen, schreibt Jörg Kotzenbauer von der ZBI Gruppe in **IMMOBILIEN & FINANZIERUNG** 1/2023. Doch in der Frage der Umsetzung sei man bislang nicht ausreichend vorangekommen. Tatsächlich stocke der dringend benötigte Wohnungsneubau und auch die energetische Sanierung im Bestand komme nicht schnell voran. Vor dem Hintergrund weiter steil ansteigender Wohn- und Energiekosten sei klar, dass die Kosten für die energetischen Sanierungen nicht einfach vollständig auf die Mieter umgelegt werden könnten. Stattdessen gelte es, diese sozialverträglich abzufedern und an den zukünftig steigenden Kosten Mieter, Investoren und der Staat zu beteiligen. Die Schaffung von Wohnraum sei und bleibe also eine große gesamtgesellschaftliche Herausforderung. Die Wohnungswirtschaft sei jetzt gefordert, sich einzubringen und sozial- und gleichzeitig klimagerecht vorzugehen – und so als Bindeglied, Vermittler und Partner für Städte und Kommunen, Mieter und Nutzer sowie Investoren zu fungieren. „In dieser Position sehen wir unsere Pflicht in einem konstruktiven offenen Dialog und dem Anbieten praktischer Lösungen“, schreibt Kotzenbauer.

Immobilienmärkte bieten nach wie vor gute Perspektiven

Das Jahr 2022 hat die gesamte Immobilienbranche vor große Herausforderungen gestellt, und schon im Verlauf des Jahres kam es zu ersten Preisanpassungen in diversen Immobiliensektoren, schreibt Marco Kramer von Real I.S. auf **INTELLIGENT INVESTORS** am 6.1. Doch trotz der Konjunkturertrübung und des Zinsanstieges böten viele Immobilienmärkte nach wie vor gute Perspektiven mit attraktiven Investmentmöglichkeiten. Das schwächere Wirtschaftswachstum werde zwar nicht folgenlos für den Immobilienmarkt bleiben. Doch sei die Ausgangslage der Vermietungsmärkte robust und die niedrigen Leerstandsdaten wirkten stabilisierend. In den kommenden Quartalen könnten Investoren im risikoärmeren Core-Segment deshalb wahrscheinlich weiterhin mit stabilen Mieteinnahmen aus Immobilieninvestments rechnen. Hinzu komme ein mögliches Renditeplus als Folge der Mietindexierung bei Gewerbeimmobilien. Und die zu erwartenden Rückgänge der Kaufpreise im Investmentmarkt sollten aufgrund dieser Entwicklungen begrenzt bleiben. Wohn-, Logistik- und Büroimmobilien, vor allem in Zentrumsanlagen, könnten in einem solchen Marktumfeld ihre Risikobeständigkeit unter Beweis stellen. Profitable Renditeoptionen wiederum fänden sich im Hotel- und Handelsimmobilienmarkt, wo die Anfangsrenditen derzeit bei über 4 % lägen.

Außergewöhnliches Crowdfunding: Burg Vogelsang

Ursprungsgedanke des Crowdfunding war es, etwas Besonderes zu finanzieren; viele Menschen bei einem außergewöhnlichen Projekt einzubinden. Die „Burg Vogelsang“ hoch oben in der Eifel zeigt, dass dieser Gedanke auch heute noch lebendig ist. Lesen Sie den Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite von [ACHTSTEIN INVEST](#).

Hochhäuser haben es nicht leicht



Adrian Menczyk

SORAVIA Deutschland

Ich wünsche mir, dass wir moderne Hochhausprojekte auch in Deutschland künftig stärker als das betrachten, was sie sind: Blaupausen in Sachen Nachhaltigkeit, sagt Adrian Menczyk von SORAVIA Deutschland. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Welches ist Ihr stärkster Wunsch für die Immobilienbranche 2023?



Wealthcap

Die letzte Zeit war für uns alle intensiv und herausfordernd – und alle fragen sich, was das vor uns liegende Jahr wohl für die Immobilienbranche bringen wird. Was ist Ihr stärkster Wunsch für die Immobilienbranche? Verraten Sie uns Ihre Einschätzung 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, 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, Kapitalmarktcommunication 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.