

PB3C News (3. KW)

XXIV. Jahrgang, Erscheinungstag: 23.1.2023

KOMMENTAR

Der Masterplan für den Wohnungsmarkt



Jürgen Michael Schick

IVD

Zahlen lügen nicht – und die Statistiken sprechen eine klare Sprache: Während 2021 noch 293.393 Wohnungen neu gebaut worden sind, wird diese Zahl in diesem Jahr aller Voraussicht nach weit unterschritten. Und 2023? Alles deutet darauf hin, dass es einen dramatischen Einbruch geben wird. Das Ziel der Koalition, jährlich 400.000 Wohnungen zu bauen, droht reine Fiktion zu werden. Dabei hilft es auch nicht, dass die Bundesregierung inklusive des Bundeskanzlers und der Bundesbauministerin an diesem Ziel „festhält“. Politische Rhetorik prallt zunehmend auf eine Realität, gegen die selbst der scharfzüngigste Politiker nicht mehr anreden kann.

Denn: Vor allem auf der Nachfrageseite wird sich die Lage in den kommenden Jahren verschärfen. Experten zufolge sind allein im vergangenen Jahr 1 Mio. Menschen aus der Ukraine nach Deutschland geflüchtet. Vor allem im niedrigen und mittleren Preissegment wird somit mehr Wohnraum benötigt. Dafür müssten mehr Wohnungen gebaut werden. Auch die Langzeitprognose weist in diese Richtung: Bundeskanzler Scholz rechnet mit einem kräftigen Wachstum der Bevölkerungszahl Richtung 90 Mio.

Ein Teil der Probleme ist hausgemacht

Als Gründe für den rückläufigen Wohnungsbau wird oft die schlechte ökonomische Lage aufgrund externer Ereignisse angeführt – beispielsweise der Krieg in der Ukraine und die Pandemie-Nachwirkungen. Jedoch sollten wir auch darüber sprechen, dass ein Teil der Probleme hausgemacht ist: immer weiter steigende gesetzliche Anforderungen an den Neubau, hohe Mindeststandards, langwierige Genehmigungsverfahren.

Erkennt und benennt man die Probleme und handelt entsprechend, könnte man die angespannte Situation durchaus entschärfen. Hierfür sollten insbesondere jene Hürden abgebaut werden, die dem zügigen Bau von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum im Wege stehen. Es wäre ein großer Schritt nach vorn, wenn für die Wohnungswirtschaft inklusive aller privaten Bauherren endlich Planungssicherheit und ein investitionsfreundliches Klima hergestellt werden könnten.

Um der Krise zu begegnen, sollte der Wohnungsbau in Deutschland Chefsache werden. Bundesbauministerin Klara Geywitz – die sich übrigens sehr für unsere Branche engagiert und einen guten Job macht, aber von einigen ihrer Ressort-Kollegen systematisch ausgebremst wird – benötigt eine klares und mutiges Commitment des Kanzlers, das Wohnungsbauziel zu priorisieren. Die Förderung von Neubau und Bestandssanierung müssen schlüssig und in Gänze geplant werden. Nur so kann auch die immer größere Wirtschaftlichkeitslücke geschlossen werden. Auf gut Deutsch: Wenn bauen oder sanieren sich für Investoren nicht rechnet, dann werden sie es nicht machen. Es braucht ein verbindliches und rundes Förderkonzept, auf das sich alle Akteure verlassen können. In Zahlen ausgedrückt: Benötigt wird eine Neubauförderung mit einem Volumen von 10 Mrd. Euro jährlich.

Aus alt mach neu

Was kann noch getan werden? Baureife Grundstücke, geeignete Konversionsflächen (also alte Brachflächen oder Gewerbeflächen, die nun anders genutzt werden sollen) und Bestandsflächen sind entscheidend. Sie sind einer aktuellen Studie zufolge, welche die Bundesregierung selbst beauftragt hat, vorhanden, müssen aber aktiviert werden. Modulare, serielle und typisierte Bauweisen können in Kombination mit digitalen Tools einen Beitrag zur Schaffung vieler bezahlbarer qualitätsvoller und klimaschonender Wohnungen leisten.

Was früher teils ein zweifelhaftes Image hatte – von Fertighaus bis Plattenbau – kann mit modernem Update nun echten Mehrwert bieten. Typisierte Wohngebäude (die nach dem selben Entwurf und derselben Bauplanung umgesetzt werden) beschleunigen darüber hinaus die Errichtung neuer Wohngebäude, weil der Planungszeitraum dadurch wesentlich

verkürzt wird. Darüber hinaus sollten wir uns dafür einsetzen, Gebäude, deren Nutzung entfallen ist (zum Beispiel Büro- oder Handelsimmobilien), zu sanieren und zu qualifizieren, statt sie abzureißen. Das ermöglicht, dass eingesetzte Rohstoffe und Materialien weiter genutzt werden und bezahlbarer Wohnraum entstehen kann.

Gerade beim Thema Rohstoffe kann noch mehr getan werden. Um Versorgungssicherheit mit Baumaterialien zu gewährleisten und extremen Preisschwankungen vorzubeugen, bedarf es einer zielgenauen Rohstoffstrategie, die auf die Ausschöpfung nationaler Rohstoffabkommen ebenso setzt wie auf eine effektive Kreislaufwirtschaft mit schlanken Zulassungsverfahren für Recyclingbaustoffe. Eine Vorfestlegung auf einzelne Baustoffe wäre kontraproduktiv, es muss Technologieoffenheit gewährleistet werden.

Das sind nur einige Maßnahmen. Wichtig wäre, dass die Bundesregierung nun ohne große Umschweife loslegt. Wir sind davon überzeugt: Die Abwärtsspirale kann gestoppt werden, wenn die Bundesregierung schnell und konsequent die richtigen Rahmenbedingungen schafft. Dafür braucht es klare Prioritäten, um sich nicht zu verzetteln. Es gilt, eine Themenplanung für das H1 2023 transparent festzulegen, damit sich die Schere zwischen wachsendem Wohnraumbedarf und rückläufigem Wohnungsneubau nicht noch weiter öffnet.

Dieser Artikel erschien am 27.12. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.

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

Monday Morning Mood: Neue Konzepte für die Innenstadt



Nils Hübener, Dr. Peters Group
Mark Holz, Dr. Lübke & Kelber
Thomas Kotyrba, BNP Paribas REIM

Nach dem Weihnachtsgeschäft beginnt für die Einzelhändler die Planung für das neue Jahr. Dementsprechend sollte sich auch die Immobilienbranche mit zeitgemäßen Handelskonzepten und den Herausforderungen durch den Online-Handel beschäftigen. Deshalb dreht sich in der Auftaktfolge der sechsteiligen Mini-Podcast-Reihe ‚Monday Morning Mood – Kaffee, Bagels, Immobilien‘ alles um den Einzelhandel – auch als Faktor für Urbanität und lebendige Innenstädte. Das Fazit von Nils Hübener von der Dr. Peters Group, Mark Holz von Dr. Lübke & Kelber und Thomas Kotyrba von BNP Paribas REIM in der ersten Folge: „Einfach nur einkaufen ist unzeitgemäß.“ Warum das so ist, hören Sie hier: [Monday Morning Mood – Kaffee, Bagels, Immobilien #Volume 1](#).

Büromietmärkte Berlin und Frankfurt schlagen sich tapfer

Die Büroimmobilienmietmärkte Berlin und Frankfurt haben trotz der herausfordernden wirtschaftlichen Lage ein zufriedenstellendes Jahr 2022 hinter sich, berichten die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 19.1. und die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 20.1. Während die anderen Top-7-Städten teils deutliche Umsatzrückgänge verzeichnet haben, ist der Berliner Büromarkt dynamisch geblieben, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG**. Zwar sei der Büroflächenumsatz 2022 mit rund 750.000 qm knapp unter dem Zehnjahresdurchschnitt

von 790.000 qm geblieben, doch führe Berlin das Ranking der deutschen Top-Standorte damit bereits im vierten Jahr vor München an. „Vor dem Hintergrund des weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds scheint der Berliner Markt vorerst einmal durchzuatmen, bevor die deutsche Wirtschaft wieder vollends durchstartet und sich diese Dynamik dann komplett auf die Anmietungstätigkeit überträgt“, schätze Jan Dohrwardt von BNPPRE die Lage ein. „Die Nachfrage setzt sich in Berlin aus verschiedenen Segmenten zusammen“, sage Marc Vollmer von CBRE: „Im Branchenvergleich verbuchte der IT-Sektor mit 15 % den höchsten Umsatzanteil im Gesamtjahr 2022.“ Berlin entwickle sich weiter zu einem attraktiven Standort für Tech-Unternehmen und die Industrie 4.0 ebenso wie für die Automotive-Branche und internationale Großunternehmen, so dass die Perspektiven aussichtsreich seien. Und auch der Mietmarkt für Büroimmobilien in Frankfurt ist trotz Energiekrise, Inflation und Zinswende mit einem Umsatz von laut BNPPRE 472.000 qm Bürofläche in Bewegung geblieben, berichtet die **BÖRSEN-ZEITUNG**. Insgesamt sei der Umsatz in den Randlagen höher gewesen als in der Frankfurter City, sage Riza Demirci von BNPPRE und nenne als Grund für diese Entwicklung: „Die Innenstadt ist exorbitant teuer geworden.“ Für das laufende Jahr sei ein weiterer Anstieg der Mieten zu erwarten, nachdem die Spitzenmiete mit nun 48 Euro/qm 1 Euro höher sei als noch ein Jahr zuvor. Die Durchschnittsmiete sei mit nun 23,20 Euro/qm sogar 2,60 Euro/qm höher als 2021. Ein weiterer Anstieg der Büromieten sei zu erwarten, da infolge der steigenden Anforderungen beim Thema Nachhaltigkeit und ESG die Kosten für Bau und Betrieb von Büroimmobilien weiter stiegen.

Zahl der Baugenehmigungen nochmals deutlich gesunken

Die Zahl der Baugenehmigungen ist nochmals deutlich zurückgegangen, berichten die **BÖRSEN-ZEITUNG** und das **HANDELSBLATT** am 19.1. Im November 2022 seien laut dem Statistische Bundesamt Baugenehmigungen für 24.304 Wohnungen erteilt worden, was rund 16 % weniger seien als im Vorjahreszeitraum. Im Zeitraum Januar bis November sei der Bau von 321.757 Wohnungen genehmigt worden, was einen Rückgang um 5,7 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum darstelle. Auch die Zahl der Fertigstellungen ist dem Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW zufolge rückläufig. Nachdem 2021 noch 293.000 Wohnungen fertiggestellt worden seien, rechne man für 2022 nur noch mit rund 280.000 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr, für 2023 mit 242.000 und für 2024 lediglich mit 214.000. Grund hierfür seien die gestiegenen Zinsen und Materialpreise, deretwegen viele Bauherren zurückhaltender agierten oder sogar Projekte stornierten.

Optimismus hinsichtlich der Preisentwicklung am Immobilienmarkt hält an

Noch immer erwartet die Hälfte der Bundesbürger einer Forsa-Onlineumfrage im Auftrag der Bundesbank zufolge in ihrer jeweiligen Region auf Jahressicht weiter steigende Immobilienpreise, nur weniger als ein Viertel rechnet mit einem Rückgang, berichtet die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 18.1. Die erwarteten Preiszuwächse seien mit 6,3 % zwar deutlich niedriger also noch 2021, als Preiserwartungen von 11,9 % auf Jahressicht erwartet worden seien, aber immer noch vergleichsweise hoch.

Investments in Einzelhandelsimmobilien bleiben begehrt

Die Nachfrage am Investmentmarkt nach Einzelhandelsimmobilien ist im vergangenen Jahr wider Erwarten nicht eingebrochen, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 19.1. Die meisten Marktbeobachter hätten sogar Zuwächse beim Transaktionsvolumen festgestellt. BNPPRE habe für 2022 ein Volumen von 9,4 Mrd. Euro und damit einen Zuwachs um 7 % gegenüber 2021 ermittelt, Savills nenne 8,3 Mrd. Euro (- 7%), Cushman & Wakefield 7,9 Mrd. Euro (+ 9,5%) und Colliers 8,6 Mrd. Euro (+ 7%). Besonders begehrt seien erneut Fachmärkte gewesen, auf die Colliers zufolge 53 % des Geldumsatzes entfallen seien, gefolgt von Fachmarktimmobilien mit einem Ankermieter aus dem Lebensmitteleinzelhandel (LEH) mit 37 % des Umsatzes. Jan Schönherr von CBRE erwarte für 2023 eine rege Nachfrage nach Baumärkten, da diese einen „Renditevorsprung“ gegenüber den Lebensmittelmärkten hätten.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Wohneigentum immer weniger erschwinglich

Einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln zufolge wird es selbst für Gutverdiener in Deutschland immer schwieriger, eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen, schreibt das **HANDELSBLATT** am 20.1. Als ‚erschwinglich‘ gelte eine Immobilie, wenn der jeweilige Haushalt höchstens 30 % des Jahreseinkommens für die jährlichen Zins- und Tilgungszahlungen auf ein gewährtes Darlehen aufwenden müsse. Bei den Einfamilienhäusern sei der Anteil für die einkommensstärksten 20 % der Haushalte erschwinglichen Objekte seit Anfang 2022 von 62 % auf 47 % im Q3 2022 gesunken, und

für den Median der Haushalte mit einem Einkommen von rund 3.730 Euro netto von 40 % auf 28 %. In den Top-7-Städten sei der Anteil erschwinglicher Ein- und Zweifamilienhäuser besonders stark zurückgegangen und habe sich für die einkommensstärksten 20 % der Haushalte halbiert. Die Gründe für diese Entwicklung seien vor allem die seit Beginn des Jahres stark gestiegenen Bauzinsen sowie Bau- und Energiekosten. Doch auch „politische Eingriffe“ wie die Unklarheiten bei der Neubauförderung und die Tatsache, dass eine Förderung nur noch für den Effizienzhausstandard 40 plus gewährt werde, seien dafür verantwortlich, dass der Wohnungs- und Hauskauf immer teurer würde und viele Objekte unerschwinglich würden. Michael Voigtländer vom IW sehe deshalb die Politik gefordert, den Zugang zum Wohneigentum zu erleichtern.

Zinsgünstige Baukredite für Familien

Bundesbauministerin Klara Geywitz hat angekündigt, Familien beim Bau oder Kauf eines Eigenheims mit vergünstigten KfW-Krediten zu unterstützen, berichtet das **HANDELSBLATT** am 16.1. Für das neue Förderprogramm, das ab dem 1. Juni verfügbar sein solle, würden 350 Mio. Euro pro Jahr bereitgestellt. Förderberechtigt sollten Familien sein, deren Einkommen 60.000 Euro pro Jahr nicht übersteige. Für jedes Kind solle sich diese Bemessungsgrenze um 10.000 Euro nach oben verschieben.

ESG-konforme Refurbishments sind das Investmentprodukt der Zukunft

Isabella Chacón Troidl von BNP Paribas REIM rechnet wie viele andere Marktteilnehmer auch damit, dass zum Sommer das Transaktionsgeschäft wieder anzieht und die Preise für Anlageimmobilien ihre Talsohle durchschritten haben werden, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 19.1. In der gegenwärtigen Phase habe man günstige Gelegenheiten genutzt und für den hauseigenen ‚European Property Impact Fund‘ bereits einige Transaktionen mit „signifikanten brown discounts“ wegen mangelnder ESG-Konformität der Objekte umsetzen können. Den ‚European Impact Fund‘, der fünf Objekte halte, investiere nicht in Neubauprojekte, sondern betreibe die Sanierung von Bestandsgebäuden gemäß dem Pariser Klimaziel (Manage-to-ESG), um so einen Beitrag zur energetischen Transformation des Gebäudesektors zu leisten. „Die größten Probleme für die CO2-Bilanz liegen im Bestand, ESG-konforme Refurbishments werden meiner Überzeugung nach das Investmentprodukt der Zukunft sein“, sage Chacón. Doch auch die übrigen Immobilienfonds von BNP Paribas REIM investierten bevorzugt unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit: „Das mag vor Jahren noch ein Kostenfaktor im Einkauf gewesen sein, jetzt sind Immobilien mit schlechter Energiebilanz und ohne den richtigen sozialen Mix abwertungsgefährdet.“

Mittels KI das Investmentmanagement von Immobilien optimieren

Die Vermessung der Welt ist durch die Digitalisierung erheblich vorangeschritten, womit auch der Anspruch an das Investmentmanagement von Immobilien gestiegen sei, schreibt Marcelo Cajias von Data Intelligence Patrizia SE und der IREBS in der **BÖRSEN-ZEITUNG** am 14.1. Eine umfassende Bewertung einer Immobilie beziehe heute neben Ausstattungsmerkmalen vor allem das Umfeld viel stärker und detaillierter ein als noch vor wenigen Jahren. Denn Umfang und Qualität ortsbezogener Daten sowie die Möglichkeiten, diese auszuwerten, hätten sich enorm verbessert. So lasse sich heute viel genauer bestimmen, was eine gute Lage für welche Mietergruppe auszeichne und vor allem wie sich der jeweilige Standort in Zukunft entwickeln werde. Das Investmentmanagement gewinne hierdurch wichtige Erkenntnisse, wo Investments besonders vielversprechend seien und wie sich Immobilien am besten weiterentwickeln ließen. Die Suche nach der besten Lage werde damit erheblich präziser, schreibt Cajias und erklärt, wie eine dafür geeignete digitale Analysemethodik aussehen kann.

Wie man Immobilieninvestments auch in schwierigen Zeiten auf Kurs hält

Der Erfolg eines Immobilieninvestments ist von einer Vielzahl von Parametern abhängig und lässt sich nicht mit einer kurzfristigen Betrachtungsweise aufschlüsseln, schreibt Sven Scherbetitsch von Real I.S. auf [INTELLIGENT INVESTORS](#) am 18.1. Insbesondere in einem herausfordernden Marktumfeld wie dem aktuellen, das geprägt sei von Inflation, Zinswende und zunehmender Unsicherheit von Käufern und Mietern, werde es für Anleger immer wichtiger, Performance und Risiken ihrer Immobilieninvestments zu messen und laufend zu beobachten. Ein gängiger und anerkannter Ansatz zur Messung von Immobilienmarktpreisrisiken bei institutionellen Immobilienfonds sei das Property-Return-Modell, bei dem zahlreiche Portfolios hinsichtlich des Total Returns, also des historischen Gesamtanlageerfolges, oder der Wertänderungsrendite ausgewertet würden, schreibt Scherbetitsch und erklärt, warum trotzdem ein zusätzliches regelmäßiges Backtesting erforderlich ist.

Arbeitsplätze zum Wohlfühlen in London und Bratislava

Wir bauen Arbeitsplätze, an denen sich die Menschen wohlfühlen. Um sicherzustellen, dass dies kein leeres Versprechen ist, arbeiten wir mit Leesman zusammen und bewerten die tatsächliche Situation in unseren Büros in ganz Europa. Dieses Jahr haben wir uns auf Bratislava und London konzentriert und an beiden Standorten überdurchschnittlich gut abgeschnitten. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite von [HB REAVIS](#).

LINKEDIN

Unwägbarkeiten aufdecken: Mieterrisiken in Gewerbeimmobilien



Daniel Sprünker

Moody's Analytics / realxdata

Ob Industrie- oder Bürokomplex — angesichts der anhaltenden wirtschaftlichen Ungewissheit stellen sich Eigentümer, Käufer und Kreditgeber von Gewerbeimmobilien die Frage, wie sicher und finanziell stabil ihre gewerblichen Mieter sind. Entsprechend wird in diesen Zeiten der Marktvolatilität die fortlaufende Analyse von Cashflow- und Mietausfallrisiken wichtiger, jedoch bindet der mühsame Prozess rund um das Verständnis von Mieterrisiken oft beachtliche Ressourcen. Um diese Herausforderung zu bewältigen, können CRE-Fachleute eine datengesteuerte Überprüfung des Mieterrisikos nutzen, die den manuellen Aufwand durch Automatisierung der gesamten Prozesskette reduziert. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#) (nur mit Login möglich) und melden Sie sich hier für das Webinar [„Moody's Analytics CRE Capabilities & European Market Outlook“](#) an, um zu

lernen, wie Moody's Analytics CRE die wirtschaftlichen Herausforderungen unserer Kunden mit der CRE Europe Solution und CPM Tenant Analytics angeht.

Es ist Zeit für einen Neustart in Berlin



Jakob Mähren

MÄHREN AG

Als Berliner hatte man in den vergangenen Jahren genug Gründe, sich für die hiesige Politik und Verwaltung zu schämen – jetzt brauchen wir einen Aufbruch für Veränderung und gute Politik, sagt Jakob Mähren von der MÄHREN AG. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Will interest rates be higher at the end of 2023 than they are now?



KGAL

How will interest rates develop? This is one of the key questions regarding the development of the real assets market in 2023. What do you think? Tell us in our [LinkedIn](#) survey (possible only with login).

Ein Traum wird wahr – endlich Unternehmer!



Dr. Johannes B. Berentzen

BBE Handelsberatung

Heute war ich mit meinem Vorgänger Joachim Stumpf beim Notar und bin nun als geschäftsführender Gesellschafter stolzer Anteilseigner der BBE Handelsberatung, sagt Dr. Johannes B. Berentzen von der BBE Handelsberatung und erklärt, was ihm bei der Erfüllung seiner neuen Aufgabe wichtig ist. 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 Researchedokumenten 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.