

PB3C News (4. KW)

XXIV. Jahrgang, Erscheinungstag: 30.1.2023

KOMMENTAR

Migration verschärft Wohnungsmangel



Jan Grade

empirica regio

Die Prognosen sprechen eine klare Sprache: Nach Berechnungen von empirica regio kann es bis 2024 rund 580.000 zusätzliche ukrainische Haushalte in Deutschland geben, die eine Wohnung nachfragen. Erst kürzlich stellte das Statistische Bundesamt fest, dass im H1 2022 die höchste Nettozuwanderung innerhalb eines Halbjahres nach Deutschland seit der Wiedervereinigung zu verzeichnen war. Etwa 1,05 Mio. Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit sind in diesem Zeitraum im Saldo nach Deutschland gekommen.

Der Hauptgrund für die Zuwanderung: der Krieg in der Ukraine. Während Ende 2021 noch rund 150.000 Ukrainer registriert waren, lebten im September 2022 laut Ausländerzentralregister bereits etwa 1,1 Mio. Menschen mit ukrainischer Staatsangehörigkeit in Deutschland. Sehr kurzfristig hat der Krieg in der Ukraine also zu einem sprunghaften Anstieg der in Deutschland lebenden Bevölkerung geführt. Unsere Prognose unter der Annahme, dass in diesem Winter noch viele Menschen die Ukraine verlassen werden: Bis Ende 2023 könnte die Bevölkerung im Vergleich zu den Prognose-Szenarien um zusätzlich 1,5 Mio. zunehmen.

Die Nachfrage an Wohnraum steigt also deutlich. Das Problem: Der Wohnungsbau hängt der Nachfrage – ganz zu schweigen von den selbst gesteckten Zielen der Politik – in Regionen mit knappem Wohnungsangebot schon heute meilenweit hinterher. 2021 konnten nur 293.393 Wohneinheiten neu gebaut werden. Alles deutet darauf hin, dass es einen weiteren dramatischen Einbruch beim Neubau geben wird.

Vor allem Kommunen werden die Veränderungen spüren

Lässt man den Krieg außen vor, dann zeigen die vorläufigen Zahlen der neuen empirica-Wohnungsmarktprognose eine Nachfrage von 195.000 bis 220.000 neuen Wohnungen jährlich für 2023 und 2024. Zählt man 1,5 Mio. Geflüchtete aus der Ukraine hinzu, ergibt sich eine zusätzliche Nachfrage von 580.000 Wohneinheiten über den Zeitraum 2022 bis 2024. Davon sind einige Haushalte bereits fündig geworden und leben in einer eigenen Wohnung. Die übrigen ukrainischen Haushalte werden vor allem im Bestand suchen und stoßen dort in angespannten Wohnungsmarkregionen auf ein geringes Angebot. Das wird bei allen Haushalten mit Umzugsabsichten weiterhin zu Ausweichbewegungen in andere Regionen führen, zum Beispiel in das jeweilige Umland.

Vor allem die Kommunen werden die Veränderungen spüren, wobei empirica regio eine gleichmäßige Verteilung der Ukrainerinnen und Ukrainer über die Regionen hinweg festgestellt hat. Darauf deuten die Statistiken der Bundesagentur für Arbeit hin. Während Ende 2021 der Anteil der Ukrainerinnen und Ukrainer in den ostdeutschen Bundesländern einschließlich Berlin höher als in anderen Teilen des Landes war, hat sich die Verteilung mittlerweile der Bevölkerungsverteilung angeglichen. Trotzdem gibt es offenbar Städte und Kommunen, in denen relativ zur Bevölkerung bisher besonders viele ukrainische Staatsbürger gemeldet sind. Zu nennen wären hier beispielsweise Baden-Baden, Hof, Schwerin, Gera, Chemnitz, Bremerhaven und Halle (Saale), wo die Bevölkerungszahl bis Ende 2023 allein durch den Zuzug der Geflüchteten zwischen 3,5 % und 4,5 % höher liegen wird als vor dem Krieg. Weiterer Fakt: Viele ukrainische Haushalte leben derzeit noch nicht in einer eigenen Wohnung.

empirica regio nimmt für die Prognose an, dass von 2024 an Ukrainerinnen und Ukrainer mehrheitlich im Saldo wieder zurückkehren werden, sodass ihre Gesamtzahl in Deutschland langsam abnehmen wird – das natürlich nur unter dem strengen Vorbehalt, dass der Krieg im Laufe des kommenden Jahres abebbt und es zu keinen weiteren verheerenden Zerstörungen kommt. Den Peak der Fluchtmigration aus der Ukraine werden wir unseren Berechnungen zufolge im Lauf des Jahres 2023 sehen mit etwa 1,7 Mio. ukrainischen Staatsangehörigen in Deutschland. Ob sie bleiben, weiterziehen oder nach dem Krieg in ihr Heimatland zurückkehren werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhersehbar.

Neubau wird kurz- und mittelfristig keine Abhilfe schaffen

Ausschlaggebend für den Wohnungsmarkt wird sein, wie lange die Ukrainerinnen und Ukrainer in Deutschland bleiben und wie schnell sie auf die Suche nach einer eigenen Wohnung gehen, wenn sie derzeit noch temporär wohnen. Eine Umfrage der Institute IAB, BiB und DIW sowie des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) zeigt, dass im Herbst bereits 74 % der Geflüchteten in privaten Wohnungen untergekommen waren und davon 60 % bereits in einer eigenen Wohnung und nicht bei anderen lebten. Demnach waren 44 % der Geflüchteten im Herbst 2022 bereits am Wohnungsmarkt untergekommen. Von den Geflüchteten möchten 37 % mindestens für mehrere Jahre in Deutschland bleiben und 34 % bis zum Kriegsende. Das wird vor allem für die Wohnungsmarktregionen mit knappem Angebot ein Problem.

Mit Blick auf die ohnehin schon angespannten Wohnungsmärkte in den Kernstädten, den Einbruch im Baugewerbe und die dadurch sinkende Zahl an Baufertigstellungen wird Neubau kurz- und mittelfristig keine Abhilfe schaffen. Es muss also eine andere Lösung gefunden werden. Wohnungsangebote und offene Arbeitsstellen sind in Deutschland insgesamt ausreichend vorhanden. Helfen könnte eine gezielte Unterstützung bei der Suche nach Arbeitsstellen kombiniert mit Betreuungsangeboten für Kinder sowie Informationen über verfügbaren Wohnraum, vor allem abseits der Metropolen.

Dieser Artikel erschien am 27.1. in der FAZ.

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

MARKTNEWS

Das neue KfW-Förderprogramm stößt auf Kritik

Das Bundesbauministerium hat die Bedingungen des neuen KfW-Förderprogramms für den Wohnungsbau vorgestellt, schreibt das **HANDELSBLATT** am 26.1. und gibt einen Überblick über die Details. Erstmals werde der ganze Lebenszyklus eines Gebäudes in den Blick genommen, also sowohl der Bau und die Nutzung als auch der potenzielle Rückbau am Ende des Lebenszyklus. Förderberechtigt sei, wer ein klimafreundliches und energieeffizientes Gebäude baue, das den energetischen Standard ‚Effizienzhaus-Stufe 40‘ (EH40) erfülle, oder erstmals einen entsprechenden Neubau kaufe. Wer zusätzlich nach

den Vorgaben des Qualitätssiegels ‚Nachhaltiges Gebäude‘ (QNG-Plus) baue, erhalte eine höhere Förderung. Antragsberechtigt seien alle Investoren, also sowohl Privatpersonen als auch privatwirtschaftliche Akteure und Genossenschaften. Zuschüsse gebe es grundsätzlich keine mehr, sondern zinsverbilligte Kredite aus Bundesmitteln. Die Höhe der jeweils zu gewährende Kreditsumme richte sich nach der Anzahl der neu errichteten Wohneinheiten. Das Volumen der derzeit vorgesehenen Fördersumme liege bei 750 Mio. Euro jährlich. Zudem solle es ab Juni dieses Jahres eine neue Eigentumsförderung für Familien geben, für die nochmals 350 Mio. Euro im Jahr zur Verfügung gestellt würden. Daniel Föst MdB (FDP) habe begrüßt, dass die Neubauförderung endlich wieder anlaufe, doch sei das Programm nur ein erster Schritt. Es sei nicht zielführend, dass ausschließlich der Effizienzhaus-Standard 40 gefördert werde: „Diese immer höheren energetischen Anforderungen waren bisher nicht zielführend. Stattdessen müssen wir endlich die Senkung der CO2-Emissionen mit allen Mitteln in den Fokus rücken und nicht nur auf die Energieeffizienz schauen“, zitiert das **HANDELSBLATT** Föst am 26.1. Auch die Bauwirtschaft und die Immobilienwirtschaft hätten enttäuscht reagiert. „Die Förderhöhe ist so gering, dass sich wahrscheinlich nicht einmal der Verwaltungsaufwand lohnt“, sage Tim-Oliver Müller vom Hauptverband der Deutschen Bauindustrie laut der **BÖRSEN-ZEITUNG** am 25.1. Michael Schick vom IVD kritisiert dem **DEAL MAGAZIN** vom 25.1. zufolge, dass das Förderprogramm weder dem Klimaschutz helfe noch den dringend benötigten Neubau ankurbele, sondern das genaue Gegenteil erreicht werde. „Dem tatsächlichen Bedarf von Bauherren und Investoren wird die Bundesregierung damit nicht gerecht. Denn die Wirtschaftlichkeitslücke beim Neubau, die durch steigende Zinsen und Herstellungskosten immer größer wird, kann mit dieser Förderung nicht annähernd geschlossen werden“, sage Schick und bemängelte zudem, dass es keine Förderung für den Erwerb von Bestandsimmobilien gebe. Dies sei realitätsfern und dem Klimaschutz abträglich. „Anstatt dem Wohnungsbau den dringend notwendigen Impuls zu geben, ist die Bundesregierung jetzt dafür verantwortlich, dass die Talfahrt bei den Baugenehmigungen und Baufertigstellungen weitergeht“, betone Schick.

Der Trend geht zur Indexmiete

Angesichts der sprunghaft gestiegenen Kostenbelastung durch den starken Anstieg der Bau- und Energiepreise gewinnen an die Inflation gekoppelte Indexmieten für Wohnungsvermieter an Attraktivität, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 21.1. Der Mieterbund habe an Bundesjustizminister Marco Buschmann (FDP) appelliert, eine Kappungsgrenze für bestehende Indexmietverträge einzuführen und ein Verbot von neuen Mietverträgen mit Indexierung zu erlassen, was dieser jedoch abgelehnt habe mit der Begründung, dass Mieter mit Indexverträgen in den vergangenen Jahren meist besser dagestanden hätten als Mieter mit normalen Mietverträgen, weshalb die Mietervereine

bislang der Indexmiete positiv gegenübergestanden hätten. Jürgen F. Kelber von Dr. Lübke und Kelber, der seit rund 15 Jahren mit Indexmietverträgen arbeite, könne die Aufregung auf Mieterseite nicht verstehen. Vermieter als auch Mieter wüssten bei Vereinbarung einer solchen Klausel genau, wie und wann die Miete angepasst werden könne, was Rechtsstreitigkeiten vermeide und für beide Seiten Kosten spare. Langfristig gesehen sei dies eine „gerechte Regelung“, vorausgesetzt, sie werde mit Augenmaß umgesetzt. Kelber selbst prüfe seinen Bestand immer hinsichtlich der Nebenkostenbelastung des Mieters und der Bruttomiethöhe vergleichbarer Wohnungen, damit es nicht zu Kündigungen wegen zu hoher Gesamtmietkosten komme, was auch ihm als Vermieter „nur Kosten und Ärger“ bereiten würde.

Büroinvestments liegen noch im Dornröschenschlaf

Der Immobilienklimaindex der Deutschen Hypo ist zu Jahresanfang ist er wieder leicht gestiegen, wobei die Stimmungsaufhellung alle Assetklassen mit Ausnahme des Bürosegmentes betreffe, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 26.1. Der Grund hierfür sei die Zinswende der Zentralbanken, die Staatsanleihen gegenüber Büroimmobilieninvestments wieder attraktiver erscheinen ließe. CBRE zufolge habe der Renditeanstieg für deutsche Top-Metropolenbüros zwischen Ende 2021 und Ende 2022 bei 105 Basispunkten gelegen, wovon 65 Punkte auf das Q4 2022 entfallen seien. Zugleich seien im Q4 2022 nur noch Büros im Wert von 4 Mrd. Euro gehandelt worden, während es Ende 2021, als die Prämie zur Staatsanleihe mehr als 300 Basispunkte betragen habe, nur noch 12,2 Mrd. Euro gewesen seien. „Das Schlimmste liegt hinter uns“, zeige sich Felix Meyen von HIH Invest Real Estate dennoch zuversichtlich. Die Anleger zögerten zwar noch, vor allem die klassischen Immobilienfonds ließen sich momentan nur schwer platzieren, sage Meyen: „Das Kaufinteresse bei den Investoren ist da, aber noch will keiner ins fallende Messer greifen und zu teuer einkaufen.“ Doch HIH selbst sehe viele attraktive Einkaufschancen und werde aktiv nach Gelegenheiten suchen: „Wir werden jeden Stein umdrehen.“

Neubauvolumen bei Logistik trotz wirtschaftlicher Herausforderungen nur leicht rückläufig

Logivest zufolge hat das Neubauvolumen im vergangenen Jahr bei rund 5,1 Mio. qm gelegen, was 7 % weniger sind als noch 2021, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 24.1. Am meisten sei in der Region Duisburg und Niederrhein gebaut worden, wo 2022

rund 535.000 qm neue Logistikfläche entstanden seien, gefolgt von Leipzig/Halle mit rund 300.000 qm und Berlin/Brandenburg mit 295.000 qm. Ein deutlicher Rückgang sei hingegen in der Region Frankfurt/Rhein-Main verzeichnet worden, wo nur 95.000 qm neue Logistikfläche entstanden seien, womit der Standort von vormals Platz 1 auf Platz 17 abgerutscht sei. Als Gründe hierfür nenne Kuno Neumeier von Loginvest einen eklatanten Mangel an geeigneten Bauflächen sowie Projektverschiebungen in das Jahr 2023 infolge der Verunsicherung durch den Ukrainekrieg und die damit einhergehende Inflation: „Gerade in den gesättigten Märkten zeigen sich die wirtschaftlichen Unsicherheiten ab dem Q3 2022. Wer es wirtschaftlich vertreten konnte, verschob sein Projekt direkt auf 2023“, sage Neumeier: „In Anbetracht der Lage mit massiv gestiegenen Baukosten, einer sehr dynamischen Zinsentwicklung und niedrigen Verkaufsfaktoren können wir aber aus meiner Sicht immer noch von einem stabilen Markt sprechen.“

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Offene Immobilienfonds setzen auf „Brot, Butter und Milch“

Obwohl Scope zufolge bei den offenen Immobilienfonds noch Bewertungsabschlüsse bevorstehen dürften, sehen sich die Manager der Fonds grundsätzlich gut gerüstet, berichten das **HANDELSBLATT** und die **FAZ** am 25.1. Die gestiegenen Zinsen seien Fluch und Segen zugleich. Denn einerseits hätten sie zur Folge, dass die Finanzierungskosten stiegen und die Nachfrage sinke. Zudem würden andere Anlageformen zumindest vergleichsweise attraktiver, was die Mittelzuflüsse bremse. Von Vorteil seien hingegen, dass verfügbare, aber noch ungenutzte Mittel zu höheren Zinsen anlegt werden könnten, und die Inflation es leichter mache, die Mieten zu erhöhen, zumal wenn die Fondsgesellschaften in den Mietverträgen ihrer Objekte indexierte Mieten oder Staffelmieten vereinbart hätten. Dass die Bewertung der Immobilien in den Fonds vierteljährlich von unabhängigen Gutachtern vorgenommen werde, die zudem eher vorsichtig vorgehen, Sorge dafür, dass sinkende Immobilienpreise nicht sofort zu Bewertungsabschlüssen bei den Immobilienfonds führten. Entscheidend für die tatsächliche Performance eines Immobilienfonds seien zudem nicht die allgemeine Entwicklung des Marktes, sondern die der einzelnen Objekte, und die sei je nach Lage und Nutzungsart sehr unterschiedlich. Unter den Gewerbeimmobilien habe die Branche eine Assetklasse für sich entdeckt, die als krisenfester gelten könne als andere, nämlich Handelsimmobilien für die Nahversorgung – also alles, wo es „Brot, Butter und Milch“ gebe, wie Michael Kohl von KGAL es formuliere. Entsprechende Geschäfte hätten sowohl während der Corona-

Lockdowns weiter geöffnet bleiben dürfen, und seien auch in der jetzigen Situation diejenigen, die weiterhin gut liefen. Stabilisierend wirkten zudem die geltenden Regulierungsvorschriften, sage Sonja Knorr von Scope: „Die 2013 eingeführten Regeln zu Mindesthalte- und Kündigungsfristen wirken hier stabilisierend.“

Wohnimmobilien-AGs passen Dividendenstrategie an

Der rapide Zinsanstieg veranlasst börsennotierte Wohnimmobilienkonzerne, ihre Dividendenstrategie zu überprüfen, schreibt die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 24.1. Die bislang übliche Praxis, sich bei der Dividende an den Funds from Operations (FFO) zu orientieren, führe dazu, dass mitunter mehr Geld ausgeschüttet werde als erwirtschaftet worden sei. Über Jahre habe die Branche ihre Dividenden in Teilen indirekt durch neues Fremdkapital finanziert. Einige Unternehmen passten deshalb nun ihre Dividendenstrategie an.

VERSCHIEDENES

Perspektiven für die Innenstädte

Shoppen in der Innenstadt oder einkaufen im Netz? Die vergangene Zeit hat sich eher zugunsten des Online-Handels entwickelt, schreibt York-Friedrich Stahlknecht von Drees & Sommer SE auf [HANDELSIMMOBILIEN HEUTE](#) am 26.1. Darunter litten nicht nur die Einzelhändler, sondern auch Ortszentren und Einkaufszonen in den Innenstädten, und so sei es höchste Zeit, auf das veränderte Kundenverhalten zu reagieren und etwas zu ändern, damit die Innenstädte wieder attraktiv für ihre Besucher würden. Dazu brauche es den Dreiklang Refurbishment, Revitalization und Repositioning, zudem Nachhaltigkeit und ein durchdachtes Logistikkonzept. Und auch die Quartiersentwicklung biete aussichtsreiche neue Ansätze. „Auf dieser Basis werden Einkaufszentren und Geschäfte in den Innenstädten auch in Zukunft ein wichtiger Bestandteil der Gesellschaft bleiben“, zeigt sich Stahlknecht überzeugt.

Chancen auf aussichtsreiche Investments auch in herausfordernden Zeiten

Ukraine-Krieg, gestörte Lieferketten, Inflation, Zinsschock – das Jahr 2022 war für die Immobilienwirtschaft von Krisen geprägt, die das gewohnte Marktgeschehen teils gehörig durcheinandergewirbelt haben, schreibt Oliver Buschmann von der Conversio Gruppe auf [EVANGELISCHER IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND](#) am 26.1. Eine Folge von vielen sei das Paradoxon aus weiterhin steigenden Wohnungsmieten und gleichzeitig fallenden Kaufpreisen. Doch wie gehe es weiter, welche Entwicklungen werden das Jahr 2023 bestimmen? Buschmann stelle die Top-7-Trends vor, die den Wohnimmobilienmarkt in diesem Jahr bestimmen würden und zeige auf, wo sich auch in herausfordernden Zeiten wie diesen Chancen auf aussichtsreiche Investments finden ließen.

BLOG

Gemeinsam mehr bewegen: CR Social Days

Es waren zwei großartige, erfolgreiche und ganz besondere Social Days für alle Beteiligten: Unsere Mitarbeiter haben es dieses Jahr geschafft, zehn selbst gebaute Little Homes fertigzustellen. Insgesamt konnten wir dem Verein ‚Little Home e. V.‘ so ganze 25 Häuschen bauen bzw. finanzieren. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite [COMVIEW](#) von Commerz Real.

Nachhaltige Mode – Rettungsanker für Einzelhandelsimmobilien?



Daniel Sprünker

Moody's Analytics, realxdata

Nachhaltige Mode scheint besser abzuschneiden als konventionelle Fast Fashion – zumindest haben laut einer Greenpeace-Umfrage im vergangenen Jahr mehr Menschen beim Kauf von Kleidung auf Nachhaltigkeit (35 %) als auf den Preis (29 %) geachtet. Bedeutet dies, dass nachhaltige Modeunternehmen, die oft sehr klein sind und von leidenschaftlichen Eigentümern geführt werden, die sicheren Häfen für stabilere Einzelhandelsmieten in der Zukunft sind? Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Ärmel hochkrempeln für ESG!



Simone Moser

OFB Projektentwicklung

Gemeinsam haben wir nicht nur das ‚E‘, sondern auch das ‚S‘ und das ‚G‘ in ESG 2022 nach vorn gebracht. Daran wollen wir 2023 anknüpfen, sagt Simone Moser von OFB Projektentwicklung. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Allzeithoch für Einzeltransaktionen



MÄHREN AG

2022 zeichnete sich ein neuer Trend ab: Einzel-Deals sind inzwischen auf einem Allzeithoch – wir sind strukturell gut vorbereitet und haben Voraussetzungen geschaffen, unsere Strategie flexibel anpassen zu können, postet die MÄHREN AG. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar mit Link zu einem Artikel zu dem Thema 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, 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.