

PB3C News (7. KW)

XXIV. Jahrgang, Erscheinungstag: 20.2.2023

KOMMENTAR

Realitätstest für die Generation Z



Stefan Spilker

Soravia

Viele Jahre ging es am Immobilienmarkt nur immer weiter nach oben, gleichzeitig sank demografisch bedingt die Zahl der Nachwuchskräfte, die sich für einen Job in der boomenden Branche interessierten – die wenigen, die es gab, waren gefragt wie nie. Das hat im Arbeitsleben einige Blüten getrieben: Mit Mitte zwanzig erkundigten sich die Berufseinsteiger schon im Vorstellungsgespräch bei uns nach dem ersten Sabbatical. Außerdem wurde nach einem Zusatzbonus zum Grundgehalt gefragt und ab wann sie selbst Personalverantwortung übernehmen würden. In unserem Unternehmen, aber auch in vielen anderen Firmen führte diese Einstellung zu einem gewissem Störgefühl.

Verstehen Sie mich nicht falsch: Klare Ansprüche an den Arbeitgeber zu formulieren, finde ich absolut in Ordnung, egal ob bei Berufsanfängern oder bei „Alten Hasen“. Nur sollte der Arbeitnehmer dann auch bitte die entsprechende Leistung bringen und seine Kompetenzen realistisch einschätzen. Wer frisch von der Hochschule gleich Führungsverantwortung übernehmen möchte, sollte sich zumindest darüber klar sein, dass solche Verantwortung klare, bisweilen auch unpopuläre Entscheidungen erfordert. Natürlich ist es verständlich, wenn jemand dann feststellt, dass die Vorgesetztenrolle doch nicht passt.

Weniger Verständnis habe ich, wenn sich der selbstbewusste Mittzwanziger anschließend noch über die damit verbundene seelische Belastung beschwert – alles schon erlebt. In Zukunft könnte das zu Konflikten führen. Denn die junge Generation hat bis dato nur den Aufschwung erlebt. Jetzt muss sie jedoch mit anderen Parametern kalkulieren. Unser Geschäft als Projektentwickler ist kein Selbstläufer mehr, nicht für jedes Investment gibt es automatische Gewinn garantien. Umso mehr brauchen wir in den nächsten Jahren junge, gut ausgebildete Leute, die unserem Geschäft bei der Stabilisierungsarbeit helfen. Projekte müssen gegebenenfalls verschoben oder ganz neu aufgesetzt werden, weil die Kalkulationen der Nullzins-Zeit nicht mehr funktionieren. Was im Job ebenfalls nicht mehr funktionieren wird, ist eine überzogene Anspruchshaltung.

Bitte nicht missverstehen: Ich will keinesfalls eine neue „Generation Praktikum“ wie vor 20 Jahren, als junge Fachkräfte von den Unternehmen dreist ausgebeutet wurden. Berufseinsteiger sollen von Start weg ordentlich und angemessen verdienen. Aber die Ansprüche der Jugend an ihren Arbeitgeber sollten sich jetzt bitte wieder normalisieren, damit in dieser Marktphase ein sinnvolles Miteinander in der Firma funktioniert.

Dieser Artikel erschien am 16.2. auf IMMOBILIEN ZEITUNG.

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

MARKTNEWS

Der Wohnungsmangel wird immer größer

Dem Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft zufolge steuert Deutschland auf einen bedenklichen Wohnungsmangel zu, berichten das **HANDELSBLATT** und die **FAZ** am 15.2. Schon heute sei das Defizit an Wohnungen so groß wie seit zwanzig Jahren nicht mehr, und es werde weiter wachsen, weil immer mehr Immobilienunternehmen in Reaktion auf die stark gestiegenen Baukosten und die ebenfalls steigenden Bauzinsen keine neuen Bauprojekte mehr begönnen oder bereits in Auftrag gegebene stornierten. Zugleich aber steige die Nachfrage weiter, was noch verstärkt werde durch den Zuzug von Flüchtlingen aus der Ukraine, der einen zusätzlichen Bedarf nach 200.000 Wohnungen mit sich bringe. Schon 2021 seien dem Statistischen Bundesamt zufolge in Deutschland nur 293.400 Wohnungen fertiggestellt worden, während das Bundesbauministerium davon ausgehe,

dass 400.000 Wohnungen jährlich neu gebaut werden müssten, um den Bedarf zu decken. Die Zahlen für 2022 lägen noch nicht vor, doch gehe man im Baugewerbe davon aus, dass rund 280.000 Wohnungen fertiggestellt worden seien; für 2023 erwarte man rund 245.000 Fertigstellungen. Neben den steigenden Baukosten und Zinsen bremsten auch die immer zahlreicher werdenden staatlichen Regulierungen die Wohnungswirtschaft zunehmend aus, was sich ab 2024 in rückläufigen Genehmigungs- und Neubauzahlen niederschlagen werde. Ab 2024 sei deshalb nach Einschätzung der fünf Mitglieder des Rates der Immobilienweisen (Prof. Dr. Dr. h.c. Lars Feld vom Walter Eucken Institut, Michael Gerling vom EHI Retail Institute, Sven Carstensen von bulwiengesa, Prof. Dr. Harald Simons von empirica und Carolin Wandzik von GOS) ein noch deutlicherer Rückgang zu erwarten, weil dann das Fehlen der Neubauvorhaben, die jetzt aufgrund von Unwirtschaftlichkeit nicht mehr begonnen würden, sich bemerkbar machen und die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage sich weiter vergrößern werde. „Aktuell hat der Bauüberhang überhaupt keine Aussagekraft mehr, weil fast gar nicht mehr angefangen wird zu bauen“, sage Reiner Braun von empirica. Damit widersprächen die Immobilienweisen auch Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD), die, wie sie unlängst beim Energiegipfel des **HANDELSBLATTs** gesagt habe, davon ausgehe, dass die Fertigstellungszahlen ab 2024 wieder steigen könnten.

Steigende Mieten sorgen für Optimismus

Der Trend zu steigenden Mieten verfestigt sich, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 16.2. Eine Reihe von Marktanalysen etwa von Project Research, Immowelt oder Immoscout24 zeigten übereinstimmend, dass die Mietpreise fast flächendeckend mit zunehmender Dynamik stiegen. Die Gutachterausschüsse der Top-7-Städte beobachteten eine Seitwärtsbewegung bei den Kaufpreisen bei gleichzeitigem Anstieg der Mieten. Daniel Preis von Domicil Real Estate sehe vor diesem Hintergrund gute Aussichten für Käufer von Wohnimmobilien zur Kapitalanlage. „Die Mieten in unseren Objekten sind oft unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, müssten also auf Mietspiegelniveau gebracht werden“, sage Preis und rate, dies bei der Einschätzung, ob ein Investment aussichtsreich sei, zu bedenken und Potenziale am jeweiligen Standort zu erkennen und zu heben. Sebastian Fischer von Primus sehe gute Chancen für Investoren am Wohnimmobilienmarkt und verweise auf „fallende Grundstückspreise bei zwar eher hohen Baupreisen, aber stetig weiter steigende Mieten in Stadtlagen“, was den Erwerb von Eigentumswohnungen auch zur Selbstnutzung trotz steigender Zinsen attraktiv erscheinen lasse. Und auch der Schweizer Investmentmanager für institutionelle Immobilieninvestments Empira sehe in Wohnimmobilien in Deutschland eine „lohnende Alternative“ zu solchen in der Schweiz. Denn in Deutschland sei „die Dynamik in der Mietpreisentwicklung deutlich höher als in der

Schweiz und biete damit vergleichsweise auch einen besseren Inflationsschutz mit weniger Zeitverzug“, sage Dieter Kräuchi von Empira.

Die Schere zwischen Miet- und Kaufpreisen schließt sich langsam

Dem empirica-Blasenindex zufolge entspannt sich die Lage am Wohnungsmarkt, berichtet das **HANDELSBLATT** am 13.2. Immobilienpreise und Wohnungsmieten bewegten sich wieder aufeinander zu, nachdem die Schere zwischen ihnen in den letzten Jahren immer weiter aufgegangen sei. Im Q4 2022 habe sich eine deutliche Trendwende bei einem wichtigen Indikator des empirica-Indexes, dem Rückschlagpotenzial, abgezeichnet. Dieses sei in den Top-7-Städten wieder gesunken, so dass der Preisanstieg im Q4 2022 nur noch einen Vorsprung von 40 % gegenüber dem Mietanstieg gehabt habe, womit das Rückschlagpotenzial auf den Stand des Q4 2019 gefallen sei. Im Q1 2022 habe dieser Wert noch bei 49 % gelegen. Grund hierfür seien laut empirica nicht nur die mancherorts zu verzeichnenden Preisrückgänge, sondern auch die Mieten, die dem Verband der deutschen Pfandbriefbanken (VDP) zufolge zuletzt deutlich gestiegen seien.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Das EU-Parlament macht den Weg frei für Eltif 2.0

Das Europäische Parlament hat die Reform des 2015 lancierten European Long-Term Investment Fund (Eltif) gebilligt, berichtet die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 16.2. Eine deutliche Mehrheit der EU-Abgeordneten habe für die Übereinkunft mit der EU-Kommission und der Mitgliedschaft gestimmt und so den Weg für einen Neustart des bei Fondshäusern und Kunden bislang aufgrund seiner übermäßigen Komplexität kaum genutzten Instrumentes freigemacht. Die nun beschlossene Reform des Eltif mache es Kleinanlegern leichter, in die digitale und grüne Transformation der Wirtschaft zu investieren. So entfalle unter anderem die bisherige Mindestanlagesumme von 10.000 Euro und bislang starre Obergrenzen für Eltif-Anteile in Depots würden aufgeweicht. Europas Fondsbranche begrüße diesen Schritt. Der Verband Efama sehe im reformierten Eltif „das Potenzial, sich zu einer favorisierten Fondsstruktur für langfristige Anlagen zu entwickeln, mit besonders vorteilhaften Verbesserungen für Kleinanleger“. „Die bisherige Dominanz institutioneller Investoren in Eltif-Produkten dürfte sich mit der neuen Verordnung zugunsten von Retail-Investoren

drehen“, zitiert die **BÖRSEN-ZEITUNG** vom 16.2. Dirk Holz von Commerz Real in einem weiteren Artikel.

Anteil der Finanzierungen von Wohnimmobilien im Bestand steigt

Interhyp zufolge ist der Anteil der Finanzierungen von Wohnimmobilien im Bestand gegenüber den Finanzierungen von Neubauten im vergangenen Jahr deutlich gestiegen, berichten das **HANDELSBLATT** und die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 15.2. Der Neubauanteil am gesamten Finanzierungsvolumen habe sich von 30 % auf 15 % reduziert. Zudem sei das durchschnittliche Alter der finanzierten Immobilien von 38 Jahren (2021) auf 46 Jahre (2022) gestiegen. Der Grund hierfür sei, dass die Preise für Neubauten nach wie vor sehr hoch seien. Während Wohnimmobilien, die vor 1990 gebaut worden seien, sich um 7,5 % verbilligt hätten, sei der Preisrückgang bei 2010 oder später gebauten Wohnimmobilien mit 4 % deutlich geringer ausgefallen. Wie die **FAZ** am 15.2. berichtet, kommt Dr. Klein zu einer ähnlichen Einschätzung und hat einen Anstieg des Anteils der Finanzierungen von Wohnimmobilien im Bestand von rund 67 % vor einem Jahr auf nun rund 85 % festgestellt. Zugleich sei der Anteil der Finanzierungen von eigenen Neubauten von 22 % im Januar 2022 auf 12,7 % zu Jahresbeginn 2023 zurückgegangen und der Anteil der Finanzierungen von Bauträger-Neubauten von 10,7 % auf 2,4 %.

d.i.i. setzt auf Neubau für Eigennutzer und Kapitalanleger

Die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien hat das Volumen ihrer Assets under Management von gut 4 Mrd. Euro im Jahr 2021 auf rund 4,6 Mrd. Euro im Jahr 2022 gesteigert und will künftig ihr Neubaugeschäft weiter ausbauen, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 16.2. Die Projekte seien vor allem für den Verkauf an Eigennutzer und Kapitalanleger vorgesehen, für die sie trotz hoher Baupreise und gestiegener Zinsen attraktiv seien. Denn die Nachfrage nach Wohnraum sei in vielen Städten hoch, das Angebot überschaubar und die Mieten stiegen, sage Frank Wojtalewicz von d.i.i.: „Das Ziel ist, jedes Jahr den Bau von 1.000 Wohnungen zu beginnen – und das ab dem nächsten Jahr.“ Dieses Jahr werde man mit dem Bau von etwa 800 Einheiten beginnen. Zur Finanzierung habe d.i.i. unter anderem einen geschlossenen Spezial-AIF für semiprofessionelle Anleger vorbereitet, der in den nächsten Wochen in die Vermarktung gehen und mit einem Anteil von 35 Mio. Euro Eigenkapital auf ein Gesamtvolumen von 70 Mio. Euro anwachsen solle.

Wie Projektentwickler Herausforderungen in Chancen verwandeln

Anett Barsch von Swiss Life Asset Managers spricht im Interview in der **FAZ** vom 17.3. über die Herausforderungen, vor denen Projektentwickler im Immobiliensektor derzeit stehen und erklärt, unter welchen Bedingungen sich Wohnungsneubau derzeit lohnt. Vor dem Hintergrund steigender Zinsen und Baukosten werde es zwangsläufig dazu kommen, dass vor allem Wohnimmobilien in Vorzugslagen entwickelt würden, um vor allem zahlungskräftige Käufer anzusprechen. Attraktiv sei Wohnungsbau zudem insbesondere an Standorten, an denen es keine Überregulierung gebe und Wohnimmobilienentwickler Handlungsspielraum hätten. Dem steigenden Wohnungsmangel im bezahlbaren Segment entgegenzuwirken, werde vor allem Aufgabe der Genossenschaften und städtischen Gesellschaften sein, doch auch die Privatwirtschaft könne sich hier engagieren, wenn sie für den Eigenbestand baue und so gezielt und mit langem Anlagehorizont in gute Qualität und etablierte Lagen investiere. „Denn langfristig sind die gesellschaftlichen Megatrends intakt, weshalb innovativer und nachhaltiger Wohnraum auch wieder eine klar positive Wertentwicklung verzeichnen wird“, zeige sich Barsch überzeugt.

Es ist Zeit für Mut und Entschlossenheit

An verschiedenen Immobilienmärkten, insbesondere aber in Deutschland wird sich in den kommenden Monaten ein großes Opportunitätsfenster für günstige Zukäufe auftun – oder hat sich bereits geöffnet, schreibt Dieter Kräuchi von der Empira im Februar 2023 auf [**IMMO!INVEST**](#). Viele institutionelle Investoren aus der Schweiz schienen sich diese Entwicklung aber nur von der Seitenlinie anschauen zu wollen, obwohl es genau jetzt der beste Zeitpunkt wäre, sich in Position zu bringen und die sich ergebenden Chancen zu nutzen. Als wichtiges Argument dagegen würden häufig die ausgeschöpften Immobilienquoten angeführt. „Doch greift das nicht zu kurz? Sollten nicht besser aktiv Möglichkeiten geschaffen werden, als passiv hinter dem Schutzwall von Quoten und Regulierung abzuwarten?“, fragt Kräuchi und ist überzeugt, dass es Zeit sei, sich über Chancen zu unterhalten und den großen Herdentrieb zu hinterfragen. Und dazu brauche es nur ein bisschen Mut und Entschlossenheit.

Der Faktor Mensch darf nicht zu kurz kommen

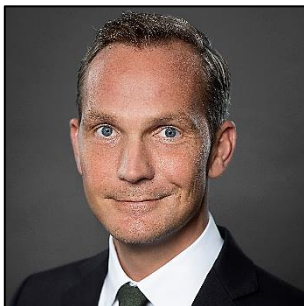


Prof. Dr. Alexander v. Erdély FRICS

CBRE

Was tun wir als Immobilienexpertinnen und -experten eigentlich den ganzen Tag? Wir realisieren Wohnungen, Büros und andere Flächen, die eine starke Nachfrage abdecken – allerdings werden diese Immobilien nur selten zu den persönlichen Lieblingsorten der Menschen, sagt Prof. Dr. Alexander v. Erdély FRICS von CBRE. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Für gute Vorsätze ist es nie zu spät



Philipp Enenkel

BNP Paribas REIM

Fünf Vorsätze – wir haben zwar schon Februar, aber für gute Vorsätze ist es nie zu spät, sagt Philipp Enenkel von BNP Paribas REIM. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Abbruch oder Neubau?



Klaus Kirchberger

OFB Projektentwicklung

Wir brauchen differenzierte Lösungen statt pauschaler Verbote, sagt Klaus Kirchberger von OFB Projektentwicklung. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Fünf Trends auf den europäischen Wohnimmobilienmärkten



KGAL

Die Fundamentaldaten stimmen trotz Krisenanzeichen weiterhin: Die europäischen Metropolen entwickeln sich positiv – vor allem Wohnimmobilien, die hohe ESG-Anforderungen erfüllen, sind Stabilitätsanker mit guten Wachstumschancen, postet KGAL. Lesen Sie den kompletten Unternehmens-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Ohne Logistik keine Schokolade



SEGRO Germany

Wie wichtig Logistik und Transport für unsere moderne Gesellschaft sind, haben die Kinder beim Wettbewerb ‚LogistiKids‘ aufgezeigt, postet SEGRO Germany. Lesen Sie den kompletten Unternehmens-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, 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.