

21-23

## **PB3C News (23. KW)**

XVIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 22.05.2023

KOMMENTAR

---

### **Mit gezielten Immobilieninvestments in Europa Krisen trotzen**



**Tomasz Dukala**

EPH European Property Holdings

Die Immobilienbranche steht momentan zwar vor immensen Herausforderungen, die aber weiterhin Chancen und Handlungsspielräume eröffnen. Zugegeben: Die aktuelle Marktsituation ist mit keiner anderen bisherigen Marktphase vergleichbar. Einzigartig macht sie die Kombination von Krisen auf der ganzen Welt, die seit Monaten bestehen und uns auch weiterhin beschäftigen werden. Nach der Corona-Pandemie kamen neue Hürden hinzu, wie die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine, ein starker Anstieg der Energie- und Baupreise und die rasant steigende Inflation. Diese hatte im Oktober 2022 mit 10,6% die höchste jemals in der Eurozone verzeichnete Rate erreicht, und auch in den ersten Monaten 2023 lag die Inflation immer noch auf einem hohen Niveau. Im Jahr 2023 werden hohe Zinsen und ein schwieriges Finanzierungsumfeld die Märkte weiter belasten, ebenso wie die unsichere Preisentwicklung. Die Europäische Zentralbank reagiert seit Monaten mit Zinserhöhungen auf die hohe Teuerungsrate und wird dies wohl auch weiterhin tun, bis die Inflation deutlich zurückgeht. Dies wirkt sich natürlich auch auf die europäischen Immobilienmärkte aus und lässt Investoren und Finanzierer vorsichtig agieren.

Sobald sich aber die Zinssätze stabilisieren, wodurch mehr Planungssicherheit entsteht, wird der Markt einen Großteil seiner Dynamik zurückgewinnen. Das dürfte in der zweiten Jahreshälfte 2023 der Fall sein. Aber selbst jetzt, bevor der Markt sein Gleichgewicht wiederfindet, wäre es ein Fehler, in Schockstarre zu verharren. Denn für langfristig orientierte Investoren mit einem Fokus auf nachhaltig wertbeständige Portfolios gibt es auch jetzt eine Reihe interessanter Investmentmöglichkeiten.

### **Normalisierung des Markts**

Investoren mit solider Liquidität sind gut positioniert, um interessante Objekte zu erwerben, wenn die Preise fallen. Und genau das sehen wir derzeit. Seit Jahren kannten die Immobilienpreise nur eine Richtung: nach oben. Mit den höheren Zinsen steigen Finanzierungskosten und Staatsanleihen werden renditeträchtiger als Immobilien bei geringerem Risiko. Darüber hinaus führt die derzeitige Unsicherheit im Bankensektor dazu, dass die Verfügbarkeit von Fremdfinanzierungen für einige Projekte zusätzlich eingeschränkt wird. Das wiederum senkt die Investorennachfrage nach Gewerbeimmobilien deutlich. Der Immobilienmarkt reagiert traditionell recht langsam – was einerseits an den Projektlaufzeiten liegt, andererseits daran, dass Finanzierungsverträge meist über mehrere Jahre abgeschlossen werden und sich Zinsänderungen also nur auf zukünftige Geschäfte auswirken. Doch schon heute sehen wir, dass Preise nach unten gehen, und ich erwarte, dass sie 2023 auch nominal sinken. Bis zu einem gewissen Grad ist das eine Normalisierung des Immobilienmarkts, der in den vergangenen Jahren mit Geld nahezu überschwemmt wurde. Die hohe Nachfrage hat zu einem Preisanstieg geführt, bei dem einige Objekte überteuert verkauft wurden. Dieser Effekt bereinigt sich jetzt.

So verzeichnete beispielsweise der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) im dritten Quartal 2022 erstmals seit elf Jahren einen Rückgang des Immobilienpreisindex gegenüber dem Vorquartal – um 1,0%. Im Schlussquartal 2022 folgte dann ein Rückgang um 2,0% gegenüber dem Vorquartal. Auch die Preise für Büroimmobilien sanken laut dem vdp – im vierten Quartal 2022 um 2,4% im Vergleich zum dritten Quartal und um 2,6% im Vergleich zum Vorjahresquartal.

### **Investmentchancen sind auch in schwierigen Marktphasen vorhanden**

Keine Frage, ein tiefes Verständnis des Markts ist heute wichtiger als je zuvor. Immobilien sind kein Selbstläufer und kein Renditegarant mehr. Der Erfolg einer Investition ist zunehmend eine Frage des Standorts, der Mikro-Marktfaktoren und der Qualität des einzelnen Objekts. Investoren brauchen Expertise, ein Gespür für Marktveränderungen und eine klare Anlagestrategie. Core-Assets rücken wieder in den Fokus. Wer aber die Qualität der Immobilie und des Standorts einschätzen kann, sich auf zukunftssträchtige Assetklassen

und Mieter konzentriert und über ausreichend Liquidität verfügt, kann 2023 Chancen zum gezielten Ausbau seines Portfolios nutzen. Denn mit der Normalisierung des Markts werden wir auch eine Rückkehr zur früheren marktzyklischen Dynamik erleben: Die Preise könnten 2023 zwar weiterhin leicht nachgeben, werden aber wieder anziehen, da die Nachfrage insbesondere nach qualitativ hochwertigen und zentral gelegenen Flächen hoch bleibt.

Und Opportunitäten bietet der Immobilienmarkt auch derzeit – trotz des schwierigeren Marktumfelds, insbesondere im europäischen Premium-Bürosegment. Wir sehen zum Beispiel eine stabile Nachfrage nach Büroflächen in Deutschland und Österreich. So sind dem vdp zufolge die Neuvertragsmieten im Bürobereich in Deutschland im vierten Quartal sogar um 5,4% gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Auch der Büroimmobilienmarkt in Österreich, insbesondere in Wien, entwickelt sich sehr positiv – mit geringen Leerständen und steigenden Mieten.

Gerade in den attraktiven europäischen Großstädten ist die Nachfrage nach Gewerbeflächen aller Art weiterhin hoch, und die Zuwanderung – von kleineren Orten in Großstädte und von außerhalb Europas in die EU – sorgt dafür, dass sie auf absehbare Zeit hoch bleibt. Darüber hinaus schaffen indexgebundene Mietverträge, wie im Gewerbeimmobiliensektor üblich, das Potenzial für ein Mietwachstum. Gleichzeitig werden steigende Bau- und Finanzierungskosten zu einem Unterangebot an modernen Büroflächen in Toplagen führen. In Kombination mit der zunehmenden Relevanz von ESG bedeutet dies wiederum, dass sich eine ganze Reihe neuer und spannender Investitionsmöglichkeiten ergeben wird. Schließlich ist Nachhaltigkeit sowohl für Investoren als auch für Nutzer ein immer wichtiger werdender Faktor.

### **Auch Hotelimmobilien können attraktive Investments sein**

Gute Investmentchancen gibt es auch im Hotelsegment, insbesondere in Deutschland, da die Tourismusaktivitäten deutlich an Fahrt gewonnen haben. Das Hotelsegment ist sicherlich eines der am stärksten von der Coronavirus-Pandemie betroffenen Segmente. Hohe Energie- und Lebensmittelpreise sowie ein Mangel an qualifiziertem Personal zu angemessenen Löhnen machen der Branche weiterhin zu schaffen. Die Entwicklung der letzten Monate gibt aber durchaus Anlass zu Optimismus – zum Beispiel durch den stetigen Anstieg der Übernachtungszahlen. Das Statistische Bundesamt (Destatis) verzeichnete im Jahr 2022 450,8 Millionen Übernachtungen, das sind 45,3% mehr als 2021. Nicht nur die Zahl der Übernachtungen inländischer Gäste stieg 2022 deutlich an, um rund 37% auf 382,7 Millionen, auch die Zahl der Übernachtungen ausländischer Gäste hat sich mit 68,1 Millionen gegenüber 2021 mehr als verdoppelt.

Strukturell haben die Hotels kein Problem. Vor allem Hotels, die auf den Inlandstourismus ausgerichtet sind und sich in sehr guter Lage befinden, haben sich bereits in schwierigen Phasen wie der Pandemiezeit recht gut gehalten. Insgesamt ist es wichtig, auf die Details zu achten – auf die Qualität des Objekts, des Betreibers und des Konzepts. Es ist auch sinnvoll, sich nicht zu sehr von einzelnen Zielgruppen abhängig zu machen. Im Hinblick auf die Flächenauslastung und die langfristige Wertentwicklung des Portfolios haben hochwertige Objekte an attraktiven Standorten in Ballungsräumen natürlich generell Vorteile. Die Verpachtung an bonitätsstarke und erfahrene Betreiber minimiert zudem das Risiko erheblich.

### **Ein aktives Asset-Management macht den Unterschied**

In Krisenzeiten ist es wichtiger denn je, in engem Kontakt mit den Mietern zu stehen und ein feines Gespür für Marktveränderungen zu haben, um schnell und effektiv reagieren zu können. Das ist hilfreich, um die Mieterfluktuation zu minimieren und neue Flächen schneller zu vermieten. Letztere sollten natürlich auf die Wünsche und Bedürfnisse der Mieter abgestimmt sein. Deshalb ist ein aktives Asset-Management gerade in Krisenzeiten ein wichtiger Faktor für eine erfolgreiche Immobilienanlage. Auch bei der Umsetzung der ESG-Anforderungen spielt das Asset-Management eine große Rolle, nicht nur für den Mieterkontakt und einen höheren Komfort zu bieten, sondern auch um die Betriebskosten zu senken und das Reporting zu optimieren. Die Bedeutung des aktiven Managements beim Betrieb einer Immobilie sollte nicht unterschätzt werden.

### **Fazit**

Wenn die Fundamentaldaten einer Immobilie stimmen, können sich bei Preisrückgängen, wie wir sie jetzt am Markt sehen, attraktive Investitionschancen ergeben. Eine genaue Marktselektion ist allerdings erforderlich, um den Bedarf und auch die Qualität der Immobilie sowie des Standorts realistisch einzuschätzen. Stabil dürfte die Nachfrageseite insbesondere bezüglich moderner Immobilien in zentraler Lage bleiben, die zudem wichtige Nachhaltigkeitskriterien erfüllen.

**Dieser Artikel erschien am 15.05. auf [IPE D.A.C.H](#)**

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

# „Echte Freiwilligkeit“ – Werkstattverfahren bei Projektentwicklung LUXWERK in der Berliner Siemensstadt



**Dr. Karim Rochdi**

AVENTOS

Ein 116.000 Quadratmeter großes Areal mit geltendem Baurecht für gewerblich-industrielle Nutzungen, und Pläne dafür von fünf Architekten, die sich gegenseitig Feedback geben: Der Projektentwickler AVENTOS hat in der Berliner Siemensstadt freiwillig ein kooperatives Werkstattverfahren zum Projekt LUXWERK durchgeführt. Wir sprachen mit Dr. Karim Rochdi, Managing Partner von AVENTOS.

## **Herr Dr. Rochdi, sind kooperative Werkstattverfahren in der Entwicklerlandschaft eher Regel oder Ausnahme?**

Die Verfahren gibt es dann, wenn die Kommune in der Position ist, sie zu fordern. Von Entwicklern geht der Impuls meist nur dann aus, wenn durch ein Werkstattverfahren zusätzliche Nutzfläche im Baurecht generiert werden soll. Oder eine höherwertige Nutzung. Die Ausnahme sind Fälle, wo eine echte Freiwilligkeit vorherrscht. Also kein Druck von der Kommune kommt und kein wirtschaftlicher Zwang beim Entwickler vorherrscht, ein bestehendes Baurecht ändern zu müssen.

## **Was spricht für echte Freiwilligkeit?**

Es ergibt doch im Sinne der Stadtentwicklung und auch aus Entwicklersicht keinen Sinn, Projekte gegen den Willen der Stakeholder zu entwickeln. Warum kein konsensuales Vorgehen, bei dem man die Interessen der Beteiligten frühzeitig zusammenbringt und dialog- und kompromissbereit ist? Das muss und kann natürlich nicht immer ein Werkstattverfahren sein wie bei unserem LUXWERK in der Siemensstadt. Man kann auch je nach Fall und Planungsgebiet freiwillig dem Gestaltungsbeirat im Gemeindesaal die Ideen für ein Projekt vorstellen und sich so ein frühes Feedback einholen. Meiner Meinung nach ist der Dialog immer einer der besten Wege zu besseren Ergebnissen. Besser für die Stadt, aber auch besser für die Nutzer. Alle bekommen am Ende mehr Qualität.

### **Wie viel Zeit haben Sie durch das Werkstattverfahren in der Siemensstadt verloren?**

Wir hatten ein dreistufiges Verfahren. Nach der ersten Stufe, wo alle Architekten voreinander und vor dem Bezirk und den Denkmalschützern präsentiert haben, gab es noch zwei Überarbeitungsphasen. Insgesamt hat das über ein halbes Jahr gedauert. Aber weil wir parallel verschiedenste Dinge abgearbeitet haben wie beispielsweise den Rückbau von kleineren, nicht planungs- und denkmalrelevanten Nebengebäuden, haben wir nur etwa drei Monate wirklich verloren, wenn man das Wort hier verwenden möchte.

### **Inwiefern haben sich die Planungsqualitäten durch das Verfahren geändert?**

Ein Entwurf hat auf progressive Weise ein Hochhaus vorgeschlagen. Jeder im Raum hat sofort gespürt, dass darüber eine Adressbildung auf dem Areal stattfinden kann, und entsprechend haben dann auch tatsächlich die vier weiteren Architekten die Idee eines Hochpunkts für die zweite Phase aufgegriffen. Ohne das Verfahren mit einer gewissen Schwarmintelligenz wäre die Idee eines Hochpunkts vielleicht nie derart kultiviert worden. Der Ort hätte eine Qualität versäumt, die er nun erhalten wird. Es werden außerdem sechs weitere Gebäude mit zusammen 60.000 Quadratmetern neu entstehen. Außerdem wird der vorhandene historische Komplex denkmalgerecht instandgesetzt und modernisiert. Er wird nach Abschluss der Baumaßnahmen weitere 16.000 Quadratmeter für Gewerbenutzungen umfassen.

**Vielen Dank!**

**Dieser Artikel erschien am 19.05. online auf [architekturblatt](#).**

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

## EU nimmt mit neuer Richtlinie unsanierte Immobilienbestände ins Visier



**Engel&Völkers Commercial Berlin**

In Brüssel wird momentan die Überarbeitung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) vorbereitet. Obwohl noch nichts in trockenen Tüchern ist, schlagen die möglichen Änderungen schon hohe Wellen. Zeit, sich anzuschauen, wer von den Regelungen voraussichtlich betroffen sein wird – und wer nicht. Lesen Sie den vollständigen Artikel auf der Seite von [Engel&Völkers Commercial Berlin](#).

## Elektrisierende neue Möglichkeiten



**KGAL**

Eine geplante Gesetzesliberalisierung soll Offene Immobilienfonds beim Engagement in erneuerbare Energien von der Leine lassen. Nicht nur Investments in Freilandanlagen sollen möglich werden, auch die Stromerzeugung auf eigenen Dächern soll einfacher werden. Das kann sich ökologisch und wirtschaftlich sehr positiv auswirken. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite [MEIN IMMOSUBSTANZ](#) von KGAL.

## Müssen Meetings Zeitfresser sein?



**Dennis Rekittke**

MÄHREN AG

Fünf Wörter, die jeden Arbeitstag ruinieren können: „Lass uns ein Meeting ansetzen.“  
Niemand mag Meetings. Sie gelten als Zeitfresser, Produktivitätskiller, Ausbund an  
Langeweile und Sinnlosigkeit. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#)

## Ganzheitliches Asset Management war nie so wichtig wie heute



**Philipp Enenkel**

BNP Paribas REIM

Die makroökonomischen Herausforderungen führen zu vergleichsweise zurückhaltenden Investment- und Vermietungsmärkten. Zeit für Asset Manager, sich zurückzulehnen? Auf gar keinen Fall! Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#)

## PARADOME – der Grundstein wurde gelegt



**DRIVEN Investment GmbH**

Kaum ein Gebäude wird so sehr für Individualität stehen wie der PARADOME in Potsdam. Die Pläne und Visualisierungen zeigen, wohin die Reise geht. Viele Herausforderungen haben wir bereits gemeistert und uns ihnen mit Engagement und Kreativität gestellt. Lesen Sie weiter 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](http://www.pb3c.com) oder können Sie unter [info@pb3c.com](mailto:info@pb3c.com) anfordern.