

31-24

PB3C News (33. KW)

XIV. Jahrgang, Erscheinungstag: 12.08.2024

KOMMENTAR

Das Milieu entscheidet über die wertbestimmenden Faktoren



Stefan Spilker
FOX Real Estate

Angesichts der herausfordernden wirtschaftlichen Ausgangslage blicken die deutschen Projektentwickler zurzeit ganz genau auf Faktoren wie Baukosten, Mietpreisentwicklungen und Renditeaussichten. Doch auch die Qualität der lokalen Infrastruktur wie ÖPNV-Anbindung, Schulen, Kitas und Kindergärten, Nahversorgung und Grünflächen beeinflusst die spätere Preisgestaltung von Projektentwicklern. Welche Faktoren dabei die größten Auswirkungen haben, hängt maßgeblich vom jeweiligen sozialen Milieu ab, das die Zielgruppe bildet.

Für den Zeitraum von 2010 bis 2022 zeigt der Baupreisindex des Statistischen Bundesamts einen Anstieg um 64 Prozent – während sich die Inflationsrate im selben Zeitraum lediglich um 25 Prozent erhöht hat. Trotz der aktuellen Krise sind diese Kosten nicht signifikant gesunken, während gleichzeitig die politischen Unwägbarkeiten bei den ESG-bezogenen Regularien und bei den Fördermitteln zugenommen haben.

Wenn ein Projektentwickler trotz dieser herausfordernden Umstände ein Projekt in Angriff nehmen kann, ist es umso wichtiger, die Zielgruppe des jeweiligen Produkts im Vorfeld exakt zu bestimmen. In der Realität konzentrieren sich einige Projektentwickler zu stark auf die Gegebenheiten und Potenziale des jeweiligen Grundstücks und manchmal zu wenig auf die soziale Durchmischung und die existierende Infrastruktur in der jeweiligen Makrolage.

Der Blick auf die sozialen Faktoren mag zunächst wie eine Selbstverständlichkeit wirken: Ein Hamburger Projektentwickler würde in der geschäftlich geprägten Hafencity wohl kaum Wohnprojekte planen, die sich ausschließlich auf Familien konzentrieren – sondern diese in Winterhude, Lokstedt oder Eppendorf realisieren. Dementsprechend unsinnig wäre es, bei den Flächen auf Einheitslösungen zu setzen, nur weil sich diese womöglich an anderen Standorten bewährt haben.

Die Sinus-Milieus wandeln sich

Die tatsächlichen Herausforderungen liegen allerdings wie immer im Detail. Es zeigt sich immer stärker, dass sich die Bedürfnisse innerhalb der sozialen Milieus mit hoher Dynamik anpassen – vor allem in der gesellschaftlichen Mitte.

Eine aktuelle Studie der Sozialforscher des Sinus-Instituts aus Berlin und der Bertelsmann-Stiftung aus Gütersloh ergab, dass die Mitte der Gesellschaft stark an Zuversicht verliert. Nur noch jeder vierte Mensch im sogenannten nostalgisch-bürgerlichen Milieu und nur noch jeder zweite im adaptiv-pragmatischen Milieu, die die Mittelschicht ausmachen, blickt optimistisch in die Zukunft. Verglichen mit den Ergebnissen aus dem Jahr 2022 ist das ein deutlich negativeres Ergebnis.

Daraus können unter anderem eine sparsamere Lebensweise und ein erhöhtes Sicherheitsbedürfnis entstehen. Für die Bewertung von Wohnimmobilienstandorten kann dies wiederum bedeuten, dass bestimmte Freizeitangebote und eine Event-Location weniger wichtig sind als klassische soziale Infrastruktur wie Schulen, Kita-Plätze, Parks und Grünanlagen oder auch eine gute ärztliche Versorgung. Auch die Bezahlbarkeit des Wohnraums rückt damit nochmals stärker in den Fokus der Nutzer.

Eine gegenteilige Ausgangslage ergibt sich bei den meisten Sinus-Milieus innerhalb der Oberschicht und oberen Mittelschicht. Sowohl die „Bildungselite“ als auch die „Leistungselite“ und die eher künstlerisch geprägten Milieus setzen auf Standortqualitäten, welche vor wenigen Jahren noch nicht relevant waren. Wichtig

dabei sind häufig Kriterien der ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit – sowohl beim Immobilienkonzept und bei der Bauweise als auch in der direkten Umgebung.

Zudem sind viele dieser Haushalte inzwischen noch stärker international in ihrem Mindset aufgestellt als noch vor wenigen Jahren. Für einen Projektentwickler mit Fokus auf eher vermögende Zielgruppen kann ein prüfender Blick sehr hilfreich sein, ob die Schule in der Nachbarschaft mit Sprachkursen auf Mandarin punkten kann oder Rugby zu den Sportarten zählt, die Vereine vor Ort anbieten.

Die Königsdisziplin der Quartiersentwicklung

Was letztlich die wichtigen preisbildenden Standortfaktoren sind, entscheidet sich aus der Lebenswirklichkeit der Zielgruppen heraus. Dementsprechend sollten Immobilienentwickler ihre Konzepte auf die existierenden Milieus anpassen – und nicht etwa erwarten, dass die gewünschte Zielgruppe vom eigenen Projekt angezogen wird und freiwillig in eine Nachbarschaft zieht, die eigentlich nicht zu ihr passt.

Die Königsdisziplin der Quartiersentwicklung besteht allerdings darin, möglichst viele verschiedene geeignete Zielgruppen mit unterschiedlichen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Hintergründen zu identifizieren und darauf aufbauend ein zeitgemäßes Quartierskonzept zu entwickeln, das die Interessen aller berücksichtigt. Wo es an Infrastruktur fehlt, sollte diese zudem gezielt innerhalb des Quartiers geschaffen werden. Diese Faktoren zu ignorieren – oder aber sie zu belächeln – wäre für die langfristige Zukunftsfähigkeit des Projekts sehr problematisch.

Der gemeinsame Nenner lautet Mobilität

Eine Pauschalisierung, welche Standortfaktoren am stärksten wertbestimmend sind, wäre also unsinnig – mit vielleicht einer Ausnahme. Moderne Mobilitätskonzepte und die Vermeidung von übermäßigem Individualverkehr sind inzwischen bei so gut wie jeder Neuentwicklung äußerst relevant. Natürlich sind Standorte im Speckgürtel weiterhin Kfz-lastiger als innerstädtische, was sich bei der Planung von Stellplätzen sowie vielen anderen Details niederschlägt.

Allerdings setzen immer weniger Menschen auf das eigene Auto, und das über die meisten sozialen Milieus hinweg. Durch das wachsende Umweltbewusstsein der jüngeren Generationen dürfte sich dieser Trend künftig sogar nochmals deutlich verstärken. Eine effiziente ÖPNV-Anbindung sowie die Kompatibilität mit Carsharing und ähnlichen Angeboten wirken sich immer stärker auf die erzielbaren Miet- und

Kaufpreise von Wohnimmobilien aus. Diese Faktoren nehmen also nicht nur in der Innenstadt immer mehr an Bedeutung zu, sondern auch in der Peripherie.

Dieser Artikel erschien am 31.07.2024 online auf [immobilienmanager.de](https://www.immobiliengutachter.de).

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

PODCASTS

Volume 32: Highheels und Hochhäuser – einfache Wege zur Nachhaltigkeit



Sandra Zengerling, LBBW CREM
Larissa Lapschies, Immobilienjunioren
Sonja Rösch, PB3C

Wie können Immobilien nachhaltiger gestaltet werden und welche Herausforderungen bringt das mit sich? Unsere Moderatorinnen begrüßen Sandra Zengerling von der LBBW Corporate Real Estate Management GmbH, die uns Einblicke in ihre langjährige Erfahrung im Bereich Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft gibt. Sie erklärt, wie man eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt und umsetzt, welche Zielkonflikte dabei entstehen und wie Unternehmen diese Herausforderungen meistern können. Außerdem teilt sie persönliche Anekdoten und praktische Tipps, wie jeder von uns im Alltag nachhaltiger handeln kann. Hören Sie hier die [aktuelle Podcast-Folge](#).

PB3C RealTalk #104: Ohne die Serie geht's nicht mehr!



Dr. Bernd Schade, OFB Projektentwicklung
Dirk Kahl, Drees & Sommer
Felix Embacher, bulwiengesa

Ohne die Serie geht's nicht mehr! Die Bedeutung seriellen Bauens und Sanierens für die Bewältigung der Herausforderungen von mehr Wohnraum und Nachhaltigkeit.

Seit Jahren stagniert die Sanierungsquote in Deutschland auf niedrigem Niveau und auch der Neubau geht viel zu schleppend voran. Ein Rettungsanker könnte sein: serielles Sanieren und modulares Bauen.

In unserem „PB3C Real Talk #104“ mit dem Titel „Ohne die Serie geht's nicht mehr! Die Bedeutung seriellen Bauens und Sanierens für die Bewältigung der Herausforderungen von mehr Wohnraum und Nachhaltigkeit“ sind zwei ausgewiesene Experten dazu ins Gespräch gekommen. Zu Gast waren Dr. Bernd Schade, Vorsitzender der OFB Projektentwicklung GmbH, sowie Dirk Kahl, Partner bei Drees & Sommer. Felix Embacher, Chief Representative bei bulwiengesa, hat den Podcast moderiert.

Im Mittelpunkt des Gesprächs: Wie sich serielle und modulare Bauweisen von konventionellen Methoden unterscheiden, welche Vorteile es gibt und was sich in Deutschland verändern muss, um serielles Sanieren und modulares Bauen viel stärker als bislang voranzutreiben.

[Hören Sie hier die aktuelle Podcast-Folge!](#)

Andere Länder, andere Sitten. Das gilt auch für das Asset-Management



Malte Wallschläger MRICS

HIH

Deshalb ist der Blick auf regionale Besonderheiten äußerst wichtig, um eine ideale Performance zu erzielen. In den kommenden Wochen möchte ich kleine Beispiele aus ganz Europa vorstellen – die jedoch eine große Wirkung haben können. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Innovation und Technologie: Die Zukunft von Logistik- und Gewerbeimmobilien gestalten



Atmira Real Estate

Wir freuen uns, Ihnen spannende Einblicke in unsere zukunftsweisenden Strategien und Entwicklungen im Bereich Logistik und Datacenter zu präsentieren. Vielen Dank an Thorsten Müller für das inspirierende Interview mit Désirée Heyer, in dem wir über unsere Fortschritte und Pläne sprechen konnten. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Die Creative Minds hinter URBAN CELL



URBAN CELL

Wir freuen uns, Ihnen heute mit GRAFT Architects einen der kreativen Köpfe hinter URBAN CELL vorzustellen. Als Partner bringt GRAFT innovative Ideen und visionäre Ansätze in unsere Projekte ein und entwirft die dynamischen URBAN CELL-Module. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Wenn die stillen Momente die lautesten sind: 12.000 Euro für tomoni mental health



RICS in Deutschland

Auf unserer Feier zum 30-jährigen Deutschland-Jubiläum im Frankfurter CENTRAL PARX am 5. Juli standen nicht nur zahlreiche spannende Impulsvorträge und Panels zum Immobilienmarkt auf dem Programm. Ein Moment des Innehaltens war ebenfalls dabei. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Next-Level-Work-Spaces brauchen Next-Level-Teams



The Stack

Mit „The Stack“ entsteht ein hochmodernes und nachhaltiges Bürogebäude in bester Lage in München. Heute möchten wir die Menschen vorstellen, die hinter „The Stack“ stehen und dieses innovative Projekt prägen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Die „Highlight Towers“ – moderner Bürocampus im Herzen von München



MONTIBUS Asset Management

Dieses Objekt befindet sich nicht nur in einer optimalen Lage mit einer top Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sondern hat auch eine Fülle von Dienstleistungen direkt vor der Tür. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Erste Eröffnung im ZAM: Smyths Toys Superstores begrüßt erste Gäste!



ROSA-ALSCHER Group

Heute eröffnet Smyths Toys seine Türen im hochmodernen Stadtteilzentrum ZAM in Freiam, München. Mit einer großzügigen Fläche von 2.300 qm wird der Store ein wahres Paradies für Spielzeugliebhaber aller Altersgruppen! 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 oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.