

Sonderausgabe

PB3C News – Sonderausgabe

XV. Jahrgang, Erscheinungstag: 20.02.2025

KOMMENTARE

Wohnungspolitik am Scheideweg: Wird die Krise gelöst oder verschärft?



Jürgen Michael Schick FRICS
Michael Schick Immobilien

Angesichts der anstehenden Bundestagswahl am 23. Februar 2025 rückt das Thema Wohnungspolitik wieder in den Fokus der politischen Debatte. Die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt ist alarmierend: steigende Baukosten, sinkende Baugenehmigungen und ein eklatanter Rückgang beim Neubau. Die Bauwirtschaft warnt vor einem Kipppunkt, der nicht nur die Bautätigkeit, sondern die gesamte Gesellschaft gefährden könnte, wenn die Politik nicht entschlossen gegensteuert.

Die Regulierungsspirale – ein Teufelskreis für den Wohnungsmarkt

Die jahrelange Regulierungsspirale im Mietrecht, die unter Großer Koalition von CDU/CSU und SPD (2013–2021) beschlossen wurde, hat das Gegenteil dessen bewirkt, was beabsichtigt war. Die Einführung, Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse, die Absenkung der Modernisierungsmieterhöhung, die Verschärfung der Kappungsgrenze und das Umwandlungsverbot haben den Neubau blockiert, statt ihn zu fördern. Vielmehr führten diese regulatorischen Maßnahmen zu einer tiefgreifenden Krise auf dem Wohnungsmarkt:

Investoren wurden verunsichert und Bauherren behindert, sodass sich der Mangel an Wohnraum noch verschärft hat.

Die Ampelregierung – ambitionierte Ziele, unzureichende Umsetzung

Die nachfolgende Ampelregierung hatte sich das ambitionierte Ziel gesetzt, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen. Doch leider blieb dieses Ziel weit hinter der Realität zurück. Im gesamten Jahr 2023 wurden nur rund 260.000 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt. Im ersten Halbjahr 2024 sank die Zahl der Baugenehmigungen um 21,1 Prozent auf 106.700. Bis November 2024 wurden insgesamt nur 193.000 Wohnungen genehmigt, ein Rückgang von 18,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Darüber hinaus hat die Ampelregierung mit einer schlechten Neubauförderung und überzogenen energetischen Standards zusätzliche Hürden geschaffen.

Mieten bremsen, Bauen fördern – zwei Ziele, die Politik im Dilemma

Der politische Wille, die Mieten einzufrieren und gleichzeitig mehr Wohnraum zu schaffen, erweist sich als Widerspruch in sich. Eine Halbherzigkeit, die weder Investoren, Bauherren noch Wohnungssuchenden Zuversicht gibt.

Wie geht es weiter? Ein Appell an die Politik

Stand heute: Nach wie vor fehlen Lösungen. Vielmehr sieht man sich mit immer neuen Hürden konfrontiert. Ob der ersehnte Regierungswechsel eine Wende oder doch nur bittere Enttäuschung bringt, bleibt abzuwarten. Denn ein Blick in alle Parteiprogramme macht deutlich: Ein umfassendes Konzept, das den Wohnungsmarkt wieder in Schwung bringt und den Neubau ankurbelt, fehlt. Schlimmer noch: Die Regulierungsfreude von SPD, Grünen, Linken und BSW geht ungebremst weiter. Jetzt sollen nach dem Willen von Rot-Grün sogar Neubauten, die vor 2019 errichtet wurden, in die Mietpreisbremse fallen – obwohl Wohnungen, die ab 2014 gebaut wurden, ursprünglich dauerhaft ausgenommen bleiben sollten.

Mein Appell an die Politik ist daher klar und deutlich:

Keine weiteren Restriktionen und Erschwernisse durch Bürokratie. Ein Kurswechsel ist dringend notwendig! Jeder weitere Eingriff in das aus den Fugen geratene Mietrecht ist Gift für Um- und Neubau. Es ist an der Zeit, die Regulierungsspirale zu durchbrechen. Nur wenn Investoren und Bauherren wieder nachhaltig Vertrauen in den Markt fassen, kann der Wohnungsbau wieder an Fahrt aufnehmen.

Manchmal ist weniger eben doch mehr. Dann erholt sich der Wohnungsmarkt ganz von selbst.

Die Zukunft liegt in der Kombination von stationärer und ambulanter Versorgung



Berthold Becker

TSC Real Estate

Der Gesundheitsmarkt in Deutschland befindet sich derzeit in einer Phase des Wandels. Mit der Krankenhausreform hat die Ampelkoalition ein wichtiges Projekt angeschoben. Weitere Reformen sind aus unserer Sicht indes angesichts der mit dem demografischen Wandel, dem Fachkräftemangel in der Pflege und der Digitalisierung verbundenen Herausforderungen notwendig. Die Bundestagswahl wird vor diesem Hintergrund wegweisend.

Während der stationäre Bereich mit vielerorts ineffizienten Überkapazitäten bereits von umfassenden Reformen betroffen ist, bleibt der ambulante Gesundheitssektor noch hinter seinen Möglichkeiten zurück. Dort mangelt es grundsätzlich an adäquaten Versorgungseinrichtungen. Wir sind davon überzeugt, dass die Zukunft in der Kombination von stationärer und ambulanter Versorgung liegt. Gemeinsam mit unseren Partnern bringen wir deshalb unsere Expertise in The Healthcare Experts Group (THE Group) ein, die sich auf die Entwicklung, das Management und Investments in Gesundheitsimmobilien und Unternehmen der Gesundheitsversorgung konzentriert und maßgeschneiderte Lösungen für die Transformation in eine effektive und nachhaltige Gesundheitsversorgung entwickelt.

Wir sind überzeugt: Gesundheitsimmobilien, wie sie in Form von Ärztehäusern oder Gesundheitszentren zunehmend diskutiert werden, können einen bedeutenden Beitrag leisten, um die Versorgungslücke zu schließen. Wir sehen Chancen mit sogenannten Hybridmodellen, bei denen stationäre und ambulante Versorgung an einem Standort vereint werden, sowie insbesondere im Aufbau komplementär aufgestellter ambulanter Gesundheitszentren.

Mit einem steigenden Bedarf von schätzungsweise 1.000 bis 1.500 solcher ambulanter Versorgungszentren allein in Deutschland ist klar, dass erheblicher Handlungs- und Investitionsbedarf besteht. Allerdings erfordert die Entwicklung dieser Immobilienformen

neue, innovative Investitions- und Finanzierungsmodelle, die den Anforderungen des Gesundheitssektors gerecht werden.

Deshalb bieten sich in der Nutzung von Mixed-Use-Immobilien sowie in der Betreiberkonsolidierung bereits jetzt interessante Investmentmöglichkeiten.

Beim Thema Wohnen brauchen wir in Deutschland mehr als Schlagworte



Prof. Dr. Alcay Kamis MRICS

Wer die Wahlprogramme der Parteien zum Thema „Wohnen“ durchforstet, stellt rasch fest, dass die abgewählte Regierung an ihrem selbstgesteckten Ziel, die Weichen so zu stellen, dass jährlich in Deutschland 400.000 neue Wohnungen errichtet werden – davon 100.000 öffentlich gefördert –, krachend gescheitert ist.

Die Misere ist hausgemacht. Das erlebe ich leider täglich. Sozial orientierte Wohnungsunternehmen hatten unter der Ampel-Koalition einen schweren Stand. Viele von ihnen haben Mühe, die erforderlichen Mittel für die energetische Sanierung ihrer Bestände aufzubringen – von Neubau ganz zu schweigen. Denn die Bestandsmieten steigen in Deutschland im Durchschnitt seit Jahrzehnten langsamer als die Inflation, sodass die Wohnungsunternehmen reale Kaufkraft verlieren – und, oh Wunder, Rücklagen für Investitionen nicht ausreichend gebildet werden können.

Leider ist in keinem der Programme die Rede davon, die vielen kommunalen Wohnungsunternehmen, die auch einen sozialen Auftrag erfüllen, zu unterstützen. Im Gegenteil: Linkspartei und BSW ziehen obendrein mit ihrer Forderung eines bundesweiten Mietendeckels in den Wahlkampf. Die SPD wiederum will die Mietpreisbremse ohne Enddatum verlängern. Dabei gibt dieses Marktsegment mit über 700 kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen mehr als 5,2 Millionen Menschen ein Zuhause.

Mein Fazit: Es geht nicht um „Mietenexplosion“, sondern um mehr Aufrichtigkeit aller Parteien – auch beim Thema Wohnungsbau. Denn ich werde nicht müde, es zu wiederholen: Die wahren Kostentreiber der vergangenen Jahre (bei Bestandsimmobilien) sind die Betriebskosten. Wer heute „bezahlbaren Wohnraum für alle“ fordert und zu hohe Mieten in WG-Zimmern beklagt, muss die Gründe für den Kostenanstieg im Neubau, im Bestand und im Betrieb unserer Wohnungen analysieren – und die steuerlichen Anreize entsprechend setzen.

Dann werden wir alle mehr Neubau, damit verbundene Beschäftigungseffekte und weniger Wohnungssuchende in unserem Land haben.

Mit einer Verlängerung der Mietpreisbremse und mit Mietendeckeln werden wir hingegen das Ziel, jährlich in Deutschland 400.000 neue Wohnungen zu bauen, auch in den nächsten Jahren ganz bestimmt nicht erreichen – im Gegenteil!

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

PB3C RealTalk #121: Bundestagswahl 2025 – politische Zeitenwende oder lähmende Hängepartie? Jasper Radü im Gespräch mit Dr. Paul Kowitz



**Dr. Paul Kowitz, KPC Berlin GmbH
Jasper Radü, PB3C**

Die Bundestagswahl steht vor der Tür – und mit ihr eine der ungewissesten Regierungsbildungen in der Geschichte der Bundesrepublik. Wer wird am Ende das Sagen haben? Droht eine langwierige Hängepartie oder eine völlig neue politische Konstellation? Und was bedeutet das alles für die Immobilienbranche?

In dieser Sonderausgabe des PB3C RealTalk spricht Jasper Radü mit Dr. Paul Kowitz über mögliche Koalitionen, regulatorische Baustellen und die Rolle der EU. Wird die Immobilienbranche von einer neuen Regierung profitieren – oder bleiben die großen Herausforderungen ungelöst? Ein analytisches Gespräch ohne Polemik, aber mit klaren Einschätzungen.

Hören Sie die interessante [Ausgabe Nr. 121 des „PB3C RealTalks“](#).

Zukunftsfonds für unsere Infrastruktur – eine nachhaltige Lösung



Jens Nagel

Hemsö

Deutschland braucht einen neuen Generationenvertrag, um die Bildungs- und Pflegemisere zu bewältigen. Wir benötigen ein langfristig gültiges Instrument, das sich den kurzfristigen politischen Zyklen entzieht und Herausforderungen wie marode Schulen, Straßen und Pflegeheime angeht. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

ATREEUM wird zur Bühne für Innovations- und Zukunftsdebatten



Dr. Bernd Schade

OFB Projektentwicklung

Innovation ist nicht das Resultat von stiller Gedankenarbeit – sondern von offenem Dialog. Ich freue mich, dass die OFB heute als Gastgeber den Austausch zwischen Start-ups, Branchenexperten und Partnern von THE MISSION Construction fördern konnte. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Internationale Investoren setzen auf Deutschland – viele deutsche zögern noch



Alexander Pferschy

ATMIRA Real Estate

Für mich befindet sich die deutsche Immobilienbranche klar an einem Wendepunkt. Die Preiskorrekturen sind weitgehend abgeschlossen, der Markt stabilisiert sich, und die ersten Investoren nutzen bereits die neuen Chancen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Geht uns der Wind in Deutschland aus?



Matthias Weber

KGAL

Seit im vergangenen Jahr Windenergie an Land mit einem Anteil von mehr als einem Viertel der wichtigste Energieträger der Stromerzeugung in Deutschland geworden ist, ist das eine Frage, die nicht bloß akademischer Natur ist. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

In München „heben Büroimmobilien ab“



Oliver Vogt
WÖHR + BAUER

„Manche wollen am Start sein, wenn die Konjunktur wieder anspringt“, hat Oliver Rohr von bulwiengesa im Rahmen des „Development Monitors 2025“ den Start eines Bauprojekts in München kommentiert. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

So wird die Komödie am Kurfürstendamm im FÜRST aussehen!



FÜRST Berlin

Einer der wenigen Theaterneubauten der letzten Jahrzehnte in Deutschland nimmt Gestalt an: Die Komödie am Kurfürstendamm bekommt ein spektakuläres Zuhause im FÜRST Berlin! Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

BEB+ Immobilien setzt Wachstumskurs fort: Marke von 1,0 Mrd. Euro AUM überschritten



BEB+

Mit 22 neuen Mandaten seit 2023 wächst das Unternehmen auf 51 Fonds- und Assetmanagement-Mandate mit 9.000 aktiven Anlegern. Die verwaltete Fläche umfasst insgesamt 330.000 m², davon 190.000 m² Wohnimmobilien. Ein besonderer Fokus liegt auf nachhaltiger Bewirtschaftung und Effizienzsteigerung, um langfristig stabile Werte zu schaffen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Matthias Aellig, CEO der Swiss Life Group, zu Gast in Berlin



Swiss Life Asset Managers

Vergangene Woche durften wir Matthias Aellig, CEO der Swiss Life Group, bei uns in Berlin begrüßen. Wir haben uns sehr gefreut, gemeinsam mit Matthias Aellig einen ereignisreichen Tag in Berlin zu verbringen – neben dem persönlichen Austausch standen dabei auch strategische Themen im Mittelpunkt. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Hamburg im Fokus deutscher Investoren



FOX Real Estate

Der aktuelle Investor Intentions Survey von CBRE Germany zeigt, dass Investoren wieder mehr Kapital investieren wollen. Die Umfrage beleuchtet auch, welche Standorte besonders im Fokus stehen. 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.