

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die
Bewertungspraxis



Sozialwohnungen

- Öffentlich geförderte Mietwohnungen im Fokus der Wertermittlung
- Internationale Büroimmobilien-Investoren: Preisprämien aufgrund von Selektionsverzerrungen?
- Immobilien und das Krisenjahr 2022

Herausbergemeinschaft



Deutsche
Immobilien-Akademie
an der Universität
Freiburg GmbH

Reguvis

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser!



Der Wohnraummangel ist in vielen Großstädten und Ballungsräumen ein großes soziales Problem. Die exorbitant gestiegenen Energie- und Erzeugerpreise befeuern die Inflation. Die hohe Zuwanderungswelle aus der Ukraine und die durch die stark gestiegenen Hypothekenzinsen ausgebremsten potenziellen Käufer schüren eine Nachfrage, die weit über dem Angebot liegt. Die von der Bundesregierung als Zielmarke formulierten 400.000 neue Wohnungen pro Jahr, 100.000 davon Sozialwohnungen, gerät immer mehr zum politischen Wunschdenken.

Das Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ fordert mit Blick auf die aktuelle Kostenentwicklung, dass der Staat mit einer Sozialwohnungsbauoffensive reagiert und dafür ein Sondervermögen von 50 Mrd. € bereitstellt. Die notwendigen staatlichen Subventionen für den Neubau einer durchschnittlichen Sozialwohnung mit 60 m² lägen bei den aktuell geltenden Energieeffizienz-Standards und ohne weitere Preissteigerungen bei rund 126.000 €. Notwendig sei zudem eine Mehrwertsteuer-Absenkung auf 7 % für den Neubau von Sozialwohnungen. Neben der allgemein erforderlichen Entbürokratisierung und digitalen Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren auch für den Bau von Wohnungen komme einer schnellen Entscheidung über Förderanträge beim sozialen Wohnungsbau in der aktuellen Situation eine besondere Bedeutung zu. Ein Umschwenken von freifinanziertem Wohnungsbau hin zu sozialem Wohnungsbau müsse in jeder Projektphase vor der Fertigstellung möglich sein. Überdies gelte es für Kommunen, die ausgewiesenen Baulandflächen und den Bedarf an Sozialwohnungen in Einklang zu bringen.

Umweltbundesamt (UBA) und die Kommission Nachhaltiges Bauen am UBA sehen in ihren Empfehlungen für einen nachhaltigen Wohnungs- und Städtebau in der Erhaltung oder der Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestands die wichtigste Stellschraube für mehr Umweltschutz beim Wohnraumbau, um Klimaemissionen und unnötig hohe Rohstoffverbräuche zu vermeiden. Beim Bauen auf Klimastandards zu verzichten, sei schon auf kurze Sicht unrentabel und schade nachfolgenden Generationen. Es bedürfe einer Neuausrichtung weg von der Fokussierung auf den Primärenergieverbrauch hin zu einer Lebenszyklusbetrachtung, die die gesamte Treibhausgasbilanz in den Blick nehme. Neben entsprechenden Anpassungen von Musterbauordnung und Landesbauordnungen empfehlen sie, die Rechtsgrundlagen in den Landesbauordnungen so zu erweitern, dass auch Standards für die Vorsorge vor Gefahren für Gesundheit und Umwelt vorgeschrieben werden könnten.

Abgesehen von den aktuellen externen Schocks durch Corona-Pandemie und Ukrainekrieg gründen zahlreiche Entwicklungen auf den Wohnimmobilienmärkten in der immer umfassenderen und komplexeren Flut von Gesetzen und Regulierungen, den stetig steigenden Anforderungen in den Bereichen Klimaschutz und Baustandards und dem Tauziehen der Kompetenzverteilungen zwischen Bund und Ländern. Die Reduzierung neuer Siedlungsflächen führt über die Verknappung des Gutes Boden zu einem Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage, mit der Folge steigender Grundstückspreise und einer immer stärkeren Konkurrenz der verschiedenen Nutzungsarten. Steigende Grunderwerbsteuern, lange Genehmigungsverfahren und eine stetige Verschärfung der Energie- und Baustandards verteuern den Bau, führen zu einem weiter zurückgehenden Angebot und öffnen damit die soziale Schere in der Gesellschaft. Angesichts der aktuellen geopolitischen Unsicherheiten und wirtschaftlichen Belastungen darf die finanzielle Leistungsfähigkeit der privaten Akteure nicht außer Acht gelassen werden. Verliert das Dreieck zwischen sozialen, ökologischen und ökonomischen Faktoren die Balance, bricht das Konstrukt auseinander.

Ihre Gabriele Bobka

WERTERMITTLUNG

Gabriele Bobka

Öffentlich geförderte Mietwohnungen im Fokus der Wertermittlung 3

Martin Jurkovic, Dirk Schiereck

Internationale Büroimmobilien-Investoren: Preisprämien aufgrund von Selektionsverzerrungen? – Teil 1 17

ANALYSEN UND STUDIEN

Gabriele Bobka

Produktmangel bremst Investmentstandort Nürnberg 24

Gabriele Bobka

Immobilien und das Krisenjahr 2022 25

Gabriele Bobka

Klinikszene im Gespräch: Ist Bauen überhaupt kalkulierbar? 27

Deutsche Bundesbank

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2022 28

AUS DEN VERBÄNDEN

gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung

Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF) 29

gif Kompetenzgruppe Redevelopment

Erster CO₂e-Ausweis in Deutschland für den Lebenszyklus von Gebäuden 29

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung

Sofortmaßnahmen für „Entlastungswohnungsbau“ 30

IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL 32

NACHRICHTEN 35

RECHT AKTUELL 37

IMPRESSUM 23

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis

Herausgeber

Reguvis Fachmedien GmbH,
Amsterdamer Straße 192, 50735 Köln
Deutsche Immobilien-Akademie an der
Universität Freiburg GmbH,
Eisenbahnstraße 56, 79098 Freiburg

Kooperationspartner

IVD Bundesverband e.V.,
Littenstraße 10, 10179 Berlin

Chefredakteurin

Gabriele Bobka
Sankt-Michael-Straße 27
79189 Bad Krozingen
Telefon 0 76 33-92 33 448;
E-Mail: bobka@gabriele-bobka.de

Beirat

Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen,
Gesamtstudienleiter der Deutschen
Immobilien-Akademie (DIA) an der
Universität Freiburg;
Prof. Dr. Heinz Rehkugler, wissenschaftlicher
Leiter des Center for Real Estate Studies
(CRES);
Prof. Dr. Marco Wölflé, wissenschaftlicher
Leiter des Center for Real Estate Studies
(CRES);
Carsten Henningsen, Mitglied des IVD-Fach-
referates „Sachverständige“ auf Bundesebene,
Inhaber der Firma Geltinger Versicherungs- und
Immobilienkontor, Gelting/Ostsee;
Dipl.-Ing. Ludger Kaup, Vorsitzender des IVD-
Fachreferates „Sachverständige“ auf Bundes-
ebene, Inhaber der Firma Kaup-Immobilien,
Güterloh;
Prof. Dr. Michael Lister, Lehrstuhl für Finanzen,
Banken und Controlling School of Manage-
ment and Innovation, Steinbeis-Hochschule
Berlin;
Hugo W. Sprenker, IVD-Vizepräsident, Inhaber
der Firma Hugo W. Sprenker Immobilien
GmbH, Freiburg;
Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter (MRICS),
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Grundstücksbewer-
tung, München.

Cover + Fotos: Gabriele Bobka

Reguvis



Öffentlich geförderte Mietwohnungen im Fokus der Wertermittlung

Bezahlbare Wohnungen fehlen nicht nur in Deutschlands Großstädten. Seit Jahren fallen mehr öffentlich geförderte Wohnungen aus der Mietbindung als neue entstehen. Die stark zunehmenden Flüchtlingszahlen, insbesondere in Folge des Ukrainekrieges, der Anstieg der Haushaltszahlen und die hohe Inflation verschärfen die Situation. Zwar verleihen Zinsentwicklung, Baulandmodelle und steigende ESG-Anforderungen öffentlich geförderten Wohnungen neue Attraktivität, allerdings lassen sich angesichts hoher Zinsen, Baukosten und Grundstückspreisen immer weniger solcher Projekte wirtschaftlich realisieren. Bei der Wertermittlung stellen eingeschränkte Datenverfügbarkeit und die föderalen Zuständigkeiten mit einer Vielfalt von Gesetzen, Richtlinien, Verordnungen und Förderprogrammen Sachverständige vor Herausforderungen.

Der Originaltext umfasst 14 Seiten.

Ende 2022 lebten nach Angabe des Statistischen Bundesamtes (Destatis) rd. 84,3 Mio. Menschen in Deutschland. Die Ursache dieses starken Wachstums war eine Nettozuwanderung auf Rekordniveau. Nach aktueller Schätzung lag die Nettozuwanderung 2022 bei 1,42 Mio. bis 1,45 Mio. Personen und damit so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat auch die Zuwanderung von Menschen anderer Nationalitäten deutlich zugenommen. Je nach Entwicklung von Nettozuwanderung, Geburtenhäufigkeit und Lebenserwartung wird die Bevölkerung bis 2031 voraussichtlich auf 85 Mio. bis 90 Mio. Menschen anwachsen.¹ Bereits vor dem Ukrainekrieg Ende 2021 verzeichnet Destatis rd. 43,1 Mio. Haushalten, denen rd. 41,7 Mio. Wohnungen zur Verfügung standen. Damit bestand schon damals rein quantitativ ein Wohnungsdefizit, das in den großstädtischen Ballungszentren und den Universitätsstädten besonders hoch ausfällt. Die lang anhaltende Niedrigzinsphase und der Run der Anleger auf Immobilien führten mehr als zwölf Jahre lang zu einem stetigen Anstieg von Kaufpreisen und Mieten. Besonders betroffen vom Nachfrageüberhang erwiesen sich Bevölkerungsgruppen wie Familien, Alleinerziehende, Senioren, Menschen mit Behinderungen, Haushalte mit geringem Einkommen und Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung. Je knapper das Gut Wohnung, desto geringer

sind für diese Gruppen die Chancen, sich selbst angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Die Sicherung einer ausreichenden Versorgung aller Bevölkerungsschichten mit Wohnraum gilt als soziales Grundbedürfnis und unverzichtbarer Stabilitätsanker für die Gesellschaft. Der Staat versucht daher mit rechtlichen Eingriffen (z.B. Planungs- und Mietrecht), mit finanziellen Anreizen (Steuervergünstigungen, Objektförderung) oder der Bezuschussung von Wohnkosten (Subjektförderung) das Ungleichgewicht des Marktes auszugleichen.

Förderung des sozialen Wohnungsbaus

Wohnungsnot und hohe Mieten sind in Deutschland kein neues Phänomen. Am Ende des Zweiten Weltkrieges waren viele Städte in Deutschland zerstört. In den Westzonen waren von 10,6 Mio. Wohnungen 2,3 Mio. völlig zerstört, weitere 2,3 Mio. schwer beschädigt.² Die anhaltenden Flüchtlingsströme aus den ehemaligen Ostgebieten verstärkten die extreme Wohnungsnot. Geregelt wurde die Wohnungsvergabe durch Wohnungszwangsbewirtschaftung. Daher rangierte die Schaffung neuen Wohnraums neben dem Aufbau von Wirtschaft und Infrastruktur ganz oben auf der Liste der politischen Prioritäten. Die noch junge BRD förderte den Wohnungsbau bereits 1950 mit dem **Ersten Wohnbaugesetz (I. WoBauG)**, das als Ziel den Bau von Wohnungen, „die nach Größe, Ausstattung und Miete (Lasten)

für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind (Sozialer Wohnungsbau)“. Innerhalb von sechs Jahren sollten möglichst 1,8 Mio. Wohnungen dieser Art geschaffen werden. Die Förderung erfolgte durch den Einsatz öffentlicher Mittel, durch die Übernahme von Bürgschaften, durch Steuervergünstigungen, durch die Bereitstellung von Bauland und die Auflockerung der Wohnungszwangswirtschaft. Das **Zweite Wohnungsbaufördergesetz (II. WoBauG)** folgte 1956. Dieses nennt als Zielgruppe bereits Wohnungssuchende mit geringem Einkommen und schrieb die Orientierung auf die Eigentumsförderung auch im Sozialen Wohnungsbau fest. Beide Gesetze setzten auf die Objektförderung in Form von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen sowie Zuschüssen. Die geförderten Wohnungen waren für die Zeit des Bestehens der Förderdarlehen gebunden.

In der ehemaligen DDR ging die Wohnungspolitik generell andere Wege: Hier wurde das sozialistische Ideengut Grundlage. Die Zuweisung einer Wohnung erfolgte durch eine staatliche Kommission. Die Mieten des alten Mietwohnungsbestands wurden auf dem Stand von 1936 eingefroren mit der Folge ausbleibender Instandhaltungen und Modernisierungen und dem Verfall des Wohnungsbestandes in den Innen-

¹ 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Destatis).

² Vgl. <https://www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/handwoerterbuch-politisches-system/202215/wohnungspolitik/>

Produktmangel bremst Investmentstandort Nürnberg

Der Nürnberger Immobilien-Investmentmarkt zeigte 2022 vor allem aufgrund der Zurückhaltung von Investoren im zweiten Halbjahr eine geringere Dynamik als noch 2021. Das Transaktionsvolumen lag mit 1,14 Mrd. € rund 18 % unterhalb des Vorjahresniveaus. Insgesamt erwies sich Nürnberg damit gegenüber dem gesamtdeutschen Markt mit einem Minus von rund 41 % als resilienter Standort. Vertreter der Immobilienberatung Küspert & Küspert, der Stadt, der Sparkasse und der Frankfurt University of Applied Sciences erläuterten in einer Pressekonferenz den Marktbericht „Immobilieninvestments Nürnberg 2023“.

„Maßgeblich getrieben von den steigenden Einwohnerzahlen Nürnbergs und dem einhergehenden Bedarf an neuem Wohnraum führte das institutionelle Wohnen 2022 wie schon im Vorjahr mit einem Volumen von 480 Mio. € die Liste der Transaktionen an. Den zweiten Platz nahm das Segment Büroimmobilien mit 339 Mio. € ein, was einer Zunahme von 18,5 % im Vergleich zu 2021 entspricht. Besonders stark nachgefragt waren Industrie- und Logistikimmobilien. Die wachsenden Bestrebungen vieler Unternehmen, Liefer- und Wertschöpfungsketten vor Ort zu festigen, lenkten auch auf dem Investmentmarkt den Fokus weiter auf Produktionsgebäude, Lagerhallen oder Umschlagplätze. Die Assetklasse legte um 414,3 % zu und erwirtschafteten einen Marktanteil von 15,8 % bzw. 180 Mio. €. Mit einem Minus von 72,7 % erlebten Grundstücke für Projektentwicklungen einen dramatischen Niedergang des Transaktionsvolumens. Dass der Einzelhandel 2022 stark unter Druck stand, unterstreicht auch die Tatsache, dass in diesem Segment nur fünf kleinvolumige Deals stattfanden“, erläuterte **Wolfgang P. Küspert**, Geschäftsführer der Küspert & Küspert Immobilienberatung, die Entwicklung. Das Unternehmen erhob wie schon in den Vorjahren die Daten des Berichts.

Die zunehmenden makroökonomischen und geopolitischen Unsicherheiten spiegelten sich auch in Nürnberg in wieder ansteigenden Renditen wider. „Wer moderne und nachhaltige Büroimmobilien im Portfolio hatte, traf auf zahlungsbereite Kunden. Mehrheitlich bewegten sich

die Renditen zwischen 3,6 und 5,25 %. Die Anfangsrenditen institutioneller Wohninvestments notierten zwischen 3,0 und 4,5 %. Lediglich der Markt für hochwertige Industrie- und Logistikimmobilien erlebte eine Kompression der Ankaufsrendite auf durchschnittlich 4,0 %. Die Ankaufsrendite von Bestandsobjekten lag zwischen 4,5 und 5,7 %. Einzelhandelsobjekte wurden ähnlich wie 2021 zu Ankaufsrenditen von 4,6 % gehandelt“, führte Küspert aus.

Als Top-Käufer traten 2022 offene und geschlossene Immobilienfonds hervor. Sie bestimmten rd. 60 % des Transaktionsvolumens. Im Vorjahr hatten noch Projektentwickler mit 43 % die Gruppe der Käufer angeführt. 2022 waren sie deutlich weniger aktiv: Lediglich 25 % des Immobilienerwerbs gingen auf ihr Konto. „Obwohl Immobilienfonds bereits von den Regulierungen der EU-Taxonomie betroffen sind, spiegelt sich die Einhaltung der ESG-Kriterien als Anforderung im Ankauf noch kaum wider. Das wird sich in den kommenden Jahren ändern“, erläuterte Küspert auf Nachfrage. „Wir stellen fest, dass bei Investments – über alle Assetklassen hinweg – das Thema Nachhaltigkeit und damit die ESG-Kriterien immer mehr an Bedeutung für die Anlegerinnen und Anleger gewinnen“, so dagegen die Erfahrungen von **Matthias Wittmann**, Firmenkundenvorstand der Sparkasse Nürnberg. Auf der Verkäuferseite dominierten Projektentwickler das Geschehen am Nürnberger Investmentmarkt. Auf sie entfielen gut zwei Drittel des Marktvolumens. Family Offices und

professionelle Privatanleger waren dagegen weniger aktiv: Mit 13,9 % nahmen sie den zweiten Platz ein.

Die Zurückhaltung der Marktteilnehmer nahm, bedingt durch die veränderten Finanzierungsstrukturen, in der zweiten Jahreshälfte deutlich zu. Im Hinblick auf die Stimmung im Markt ergab eine von Prof. Dr. **Jonas Hahn**, Inhaber der Professur für Immobilienmanagement an der Frankfurt University of Applied Sciences, durchgeführte Umfrage, dass 52 % der Investoren im Jahr 2023 weniger, 5 % sogar gar keine finanzielle Mittel für Neuinvestitionen in Nürnberg zur Verfügung stehen. Mit fallenden Kaufpreisfaktoren rechneten in der Assetklasse Einzelhandel 69 %, bei Büroimmobilien 63 %, im Segment Wohnen 57 % und bei Hotels 52 %. Positiver beurteilten die Befragten die Segmente Industrie & Logistik und Gesundheitsimmobilien: Hier gingen nur 36 % bzw. 30 % von fallenden Faktoren aus.

Nürnbergers Wirtschafts- und Wissenschaftsreferent Dr. **Michael Fraas** blickt gleichwohl optimistisch in die Zukunft. „Die Rahmenbedingungen am Wirtschaftsstandort Nürnberg stimmen und werden Investoren und Projektentwickler aus ihrer Wartestellung locken. Der Mietmarkt für Wohn- und Gewerbeimmobilien ist durch eine starke Nachfrage gekennzeichnet, getrieben durch die positive demografische Entwicklung vor Ort und die Beschäftigungsstärke des Wirtschaftsstandorts. Daneben zählen das ausgeprägte Innovations-Ökosystem mit starken Impulsen aus Forschung und Entwicklung, die dynamische Gründerszene und der

Aufbau der neu gegründeten Technischen Universität Nürnberg zu den maßgeblichen Pull-Faktoren Nürnbergs. Mit Ausrichtung unserer Gewerbeflächenpolitik am Masterplan Gewerbeflächen achten wir darauf, dass Standorte für unterschiedliche Nutzergruppen erhalten bleiben und entstehen – von repräsentativen Büro- und Geschäftshäusern in Innenstadtlagen bis hin zu gut erreichbaren Orten für Produktion und das Handwerk“, so Fraas. Eine Trendwende konstatierte er für den Markt der öffentlich geförderten Wohnun-

gen. „Der Mitteleinsatz für geförderte Mietwohnungen stieg zwischen 2019 und 2022 von 31,3 Mio. € auf 108,7 Mio. €, die damit geförderten Wohneinheiten von 212 auf 543. In diesem Segment stellen wir zunehmendes Interesse von Investoren und Projektentwicklern fest“, berichtete Fraas.

„Infolge der Leitzinserhöhungen der EZB steigen auch die Immobilienkreditzinsen deutlich an. Kredite mit einer Zinsbindung von fünf bis zehn Jahren liegen inzwischen bei 3,5 %, mit einer zehnjährigen Bindung bei

rd. 3,8 % – Tendenz steigend. Für Immobilienkäufer bedeute dies eine Verdopplung der monatlichen Belastungen. Der Spread zwischen einer zehnjährigen Bundesanleihe und der Durchschnittsrendite für Büroimmobilien lag 2014 noch bei 5 %, 2022 nur noch bei 2 %. Aufgrund der attraktiven Anlageopportunitäten steigt der Renditedruck über alle Immobilien Assetklassen hinweg“, führte **Miguel Soto Palma**, Direktor Immobilienkunden der Sparkasse Nürnberg, aus. Allerdings ergäben sich auch Chancen durch die ESG-Regulatorik und die Neubewertung des Marktes.

Gabriele Bobka

Immobilien und das Krisenjahr 2022

Die Vorsitzenden der Gutachterausschüsse der Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a.M., Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart zeigten im Rahmen des XXL-ImmoTalk des DVW-Arbeitskreises Immobilienbewertung im Januar die Entwicklungen der jeweiligen Wohnimmobilienmärkte auf. Sie konstatierten für das Jahr 2022 eine Zweiteilung des Transaktionsmarktes mit einem Rückgang der Transaktionen und Geldumsätze im zweiten Halbjahr. Für das Jahr 2023 erwarten sie hinsichtlich der Kaufpreise von Wohnimmobilien eher eine Seitwärtsbewegung.

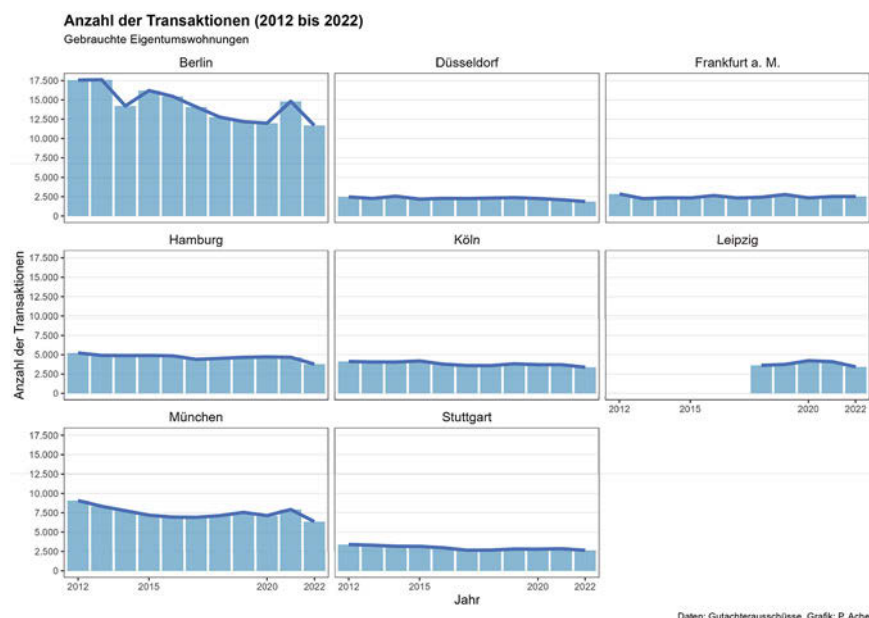


Abb. 1: Anzahl der Transaktionen von gebrauchten Eigentumswohnungen (2012–2022);
Quelle: DVW-Arbeitskreises Immobilienbewertung.

„Die Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen entwickelten sich sehr uneinheitlich: Einem Preisanstieg im ersten Halbjahr standen sinkende

Preise im zweiten Halbjahr gegenüber“, berichtete **Michael Debus** vom Gutachterausschuss Frankfurt a.M. Eine ähnliche Erfahrung machte

sein Kollege **Thomas Weindel** vom Gutachterausschuss Düsseldorf. „In Hamburg beobachten wir eine deutliche Präferenz von Wohnungen im Bestand, möglicherweise gestützt auf das niedrigere Preisniveau“, führte **Anke Lüders** vom Gutachterausschuss Hamburg aus. Steigende Preise von Wohnimmobilien im ersten Halbjahr 2022 beobachtete auch **Thomas Sandner** vom Gutachterausschuss Berlin. Eine Zweiteilung des Geschehens stellte auch **Albert Fittkau** vom Gutachterausschuss München fest. Allerdings seien 10 % der Kauffälle noch nicht ausgewertet. „Die Neubaupreise verzeichnen weiterhin einen Anstieg, die Preise im Bestand haben etwas nachgegeben, liegen allerdings immer noch auf einem sehr hohen Niveau“, so Fittkau. „Bei Wohnimmobilien im Bestand konnten wir kaum Unterschiede zwischen den beiden Halbjahren feststellen, im Neubaubereich stiegen die Preise sogar durchgängig“, lautete dagegen die Erfahrung von **Matthias Kredt** vom Gutachterausschuss Leip-

zig. „Vielleicht ist in Leipzig das Preisniveau generell auch noch niedriger“, so seine Vermutung.

„Nach der Schockstarre in Folge der Corona-Pandemie erholte sich das Transaktionsgeschehen bald wieder. Wie sieht die Lage aktuell aus?“, fragte Gastgeber **Peter Ache** von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstücks- werte in Niedersachsen.

„Die Zinspolitik beeinflusst das Transaktionsgeschehen. Das spiegelt sich in der Zweiteilung des Jahres mit einer positiven Entwicklung im ersten Halb- jahr und einer negativen im zweiten Halbjahr. Die EZB wird, wie schon an- gekündigt, die Zinsen weiter anhe- ben. Damit steht die Käuferschicht der bisherigen Mieter vor Problemen. Auch die Energiekrise mit ihren ho- hen Belastungen von Haushalten und Wirtschaft wird uns noch eine Weile begleiten“, lautete die Antwort von **Steffen Bolenz** vom Gutachterausschuss Stuttgart. „Wir sehen, dass die Preise von Bestandswohnungen vor allem in teuren Lagen nachgeben. Investoren haben vor zwei Jahren zu überhöhten Bodenpreisen gekauft und müssen nun die hohen Preise weitergeben. Allerdings treffen sie in diesem Segment auf eine gesunkene Nachfrage. Das werden wir auch in diesem Jahr sehen“, lautete die Ein- schätzung von Debus. „Seit der Jah- resmitte beobachten wir bei neuen Eigentumswohnungen eine Halb- ierung der Fallzahlen“, berichtete Die- ter Hagemann vom Gutachterausschuss Köln.

„Höhere Bau- und Grundstückskosten schlagen sich in steigenden Mieten nieder“, sagte Debus. „Die aus- gebremsten potenziellen Käufer erhö- hen nun die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt. Das führt zu steigenden Mieten“, bestätigte Weindel. „Aufgrund der Mietgesetzgebung differieren Neubau- und Bestandsmie- ten. Das Mietniveau in München ist allerdings auch sehr hoch“, stellte Fittkau fest. „In Frankfurt wird die Stadt in den kommenden Jahren im Segment des preiswerten Wohnens eingreifen müssen. Das wird der Markt nicht al- leine regeln“, prognostizierte Debus. „Wenn im sozialen Wohnungsbau die Wirtschaftlichkeit Mieten von mindes- tens 12 €/m² erfordert, die Bewil- ligungsmiete aber nur bei 6 €/m² liegt, wird dieses Delta von irgend-

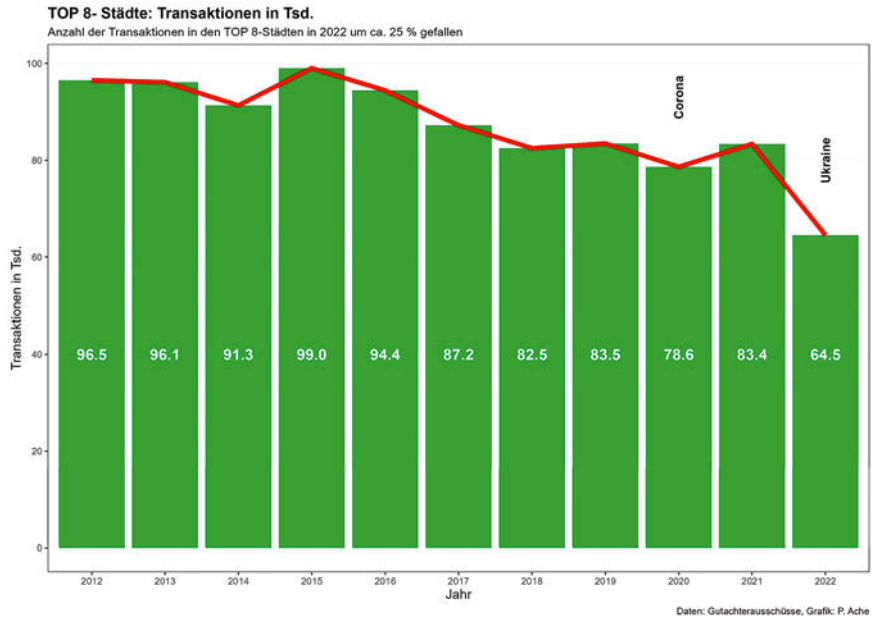


Abb. 2: Anzahl der Transaktionen in den Top-8-Städten; Quelle: DVW-Arbeitskreises Immobilienbewertung.

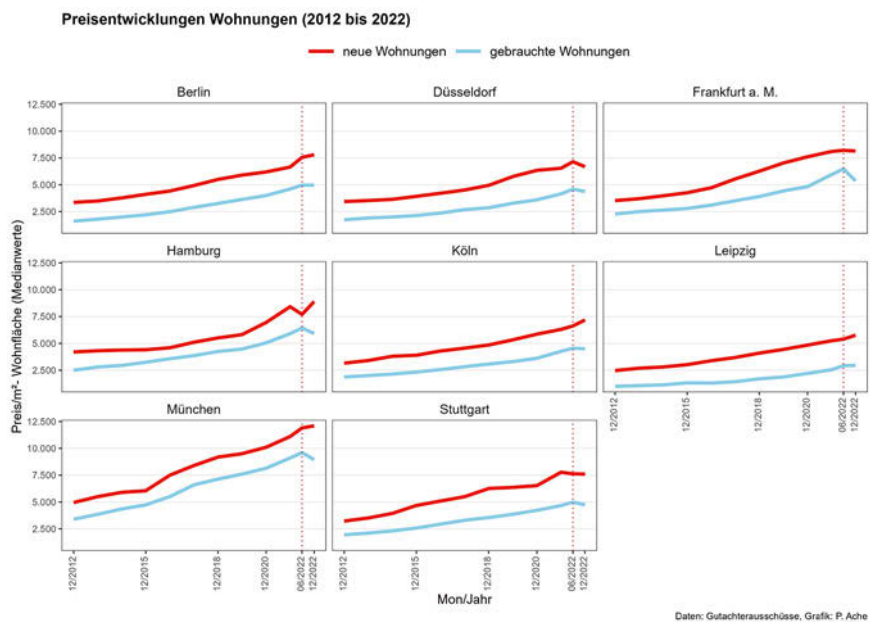


Abb. 3: Preisentwicklung von Wohnungen (2021–2022); Quelle: DVW-Arbeitskreises Immobilienbewertung.

lem preiswertes Wohnen gefragt. Es wird vielleicht nicht mehr jedes Projekt realisiert, das sich in der Pipeline befindet“, bestätigte Kredt. „In München steigt die Bereitschaft der Mieter, auf kleinerer Fläche zu wohnen“, so Fittkau. „In Frankfurt wird die Stadt in den kommenden Jahren im Segment des preiswerten Wohnens eingreifen müssen. Das wird der Markt nicht al- leine regeln“, prognostizierte Debus. „Wenn im sozialen Wohnungsbau die Wirtschaftlichkeit Mieten von mindes- tens 12 €/m² erfordert, die Bewil- ligungsmiete aber nur bei 6 €/m² liegt, wird dieses Delta von irgend-

jemandem geschlossen werden müs- sen“, stellte Sandner fest. Im Hinblick auf die Entwicklung der Wohnungs- preise gingen Weindel und Lüders eher von einer Seitwärtsbewegung aus. „Die langfristigen Zinsen sind ei- nen Tick günstiger als die kurzfristi- gen. Das ist ein Indiz, dass sich der Zinsanstieg zumindest verlangsamt. Auch die Preise steigen nicht mehr um 10 bis 15 % wie in den vergange- nen Jahren, sondern nur noch um 2 bis 3 %. Das deutet alles auf eine Seitwärtsbewegung hin“, schloss sich Fittkau diesen Einschätzungen an. „In Berlin sehe ich eher eine leichte Bewe-

gung der Preise nach unten. Makler berichten bereits über längere Vermarktungszeiten“, sagte Sandner. „Ich gehe auch von einer leichten Abwärtsbewegung aus. In Frankfurt wurden die Preise von den Wohnhochhäusern getrieben, deren Vermarktung inzwischen schleppend verläuft“, berichtete Debus. „Auch wenn Zinsen und Energiekosten weiter steigen, dürften die Preise aufgrund des

hohen Nachfragedrucks in Stuttgart eher eine Seitwärtsbewegung vollziehen“, so Bolenz. Dieser Einschätzung schloss sich auch Dieter Hagemann vom Gutachterausschuss Köln an: „Anspruch und Wirklichkeit klaffen auseinander. Die Ausweisung von Bauland erweist sich als schwierig, es besteht eine hohe Nutzungskonkurrenz und in der Politik herrscht keine klare Meinung.“

Wie es nach 2023 weitergeht, dazu wollten sich die Experten nicht wirklich äußern. „Das wäre vor dem Hintergrund der unsicheren Gesamtsituation auch nicht seriös“, resümierte Ache. Er war sich mit seinem Kollegen **Robert Krägenbring** einig, dass das Thema bei einem der nächsten ImmoTALKs wieder auf der Agenda stehen wird.

Gabriele Bobka

Klinikszenen im Gespräch: Ist Bauen überhaupt kalkulierbar?

Ergänzend zum 21. Europäischen Gesundheitskongress München der WISO Consulting diskutierten je ein Vertreter von Klinikmanagement und Bauwirtschaft im Rahmen eines Webinars über die Perspektiven und Strategien beim Bau und Umbau von Krankenhäusern. Bauen ist nur noch schwer kalkulierbar – gar nicht bauen ist allerdings auch keine Option, so das Fazit der Referenten.

„Im Gesundheitsbau stehen Bauunternehmen vor der Herausforderung, eine Vielzahl parallellaufender Planungs- und Bauausschreibungen zu bearbeiten. Da Investitionssummen von 500 Mio. € und mehr dabei keine Seltenheit sind, gilt es dabei, sehr komplexe Inhalte zusammenzuführen“, führte **Torsten Grätz**, Kaufmännischer Niederlassungsleiter der Zech Bau in Leipzig, aus. Nicht selten stünden Planende vor der Herausforderung, qualifizierte Bauunternehmen zu finden, die zur Umsetzung eines Krankenhausbaus bereit seien. Als Ablehnungsgründe nannte er das Fehlen einer fairen Vertragsgestaltung, unausgewogene Preisgestaltungen und Zahlungsmodalitäten, fehlende Klarheit hinsichtlich der benötigten Unterlagen für das Angebotsverfahren oder auch eine unangemessen niedrige Aufwandsentschädigung für die Angebotsbearbeitung. Die Bauindustrie benötige eine klare Beschreibung der Anforderungen, die Vermeidung von nicht honoriertem

Planungsaufwand, eine realistische Benennung des Kundenbudgets, Regelungen zu Preissteigerungen, eine Beschränkung der Abgabeunterlagen auf ein Minimum sowie auskömmliche Bietervergütungen. Er plädierte dafür, die Interessen und Bedürfnisse der Unternehmen Bau und Krankenhaus besser auf einander abzustimmen und die vorhandenen Ressourcen und Potenziale beider Bereiche besser zu nutzen.

„Der Bau oder Umbau eines Krankenhauses muss betriebsorganisatorisch gut geplant werden. Man braucht die entsprechenden internen Strukturen, um die benötigten Kompetenzen auch zur Verfügung stellen zu können“, stellte Dr. **Uwe Gretsch**, Vorstandsvorsitzender der Kliniken Südostbayern, fest. Die fördernden Behörden müssten erkennen, dass die Prozesse und Strukturen im Krankenhaus dynamischeren Veränderungen unterlägen als die technische Nutzungsdauer von Gebäuden. Der Strukturwandel der Krankenhausland-

schaft müsse auch baulich umgesetzt werden. Dabei stünden Krankenhäuser wie überall im Bau steigenden Kosten, einer hohen Inflation und nun auch noch der geplanten Reform der Krankenhausvergütung gegenüber. Als Herausforderungen bei der Krankenhausplanung nannte Gretsch aus seiner Erfahrung mit dem Neu- und Umbau der Liegenschaften der Klinikgruppe die hohe Komplexität, die Regulierungen im Hinblick auf den Klimaschutz, insbesondere bei Bestandssanierungen, die langen Planungszeiten, den Fachkräfte- und Personalmangel, die strengen formellen Vorgaben, die Kosten- und Preisdynamik sowie die Fördermittelvorgaben. Für eine erfolgreiche Krankenhausplanung bedürfe es im Hinblick auf die internen und externen Ressourcen sowohl Quantität als auch Qualität. Hilfreich seien umfangreiche Partner Netzwerke, die Veränderung der Regulatorik sowie eine modulare bzw. standardisierte Gebäudearchitektur und Gebäudetechnik.