

BERICHT

Deutscher Wohnungsmarkt

Deutsche Immobilienführer diskutieren
Herausforderungen und Strategien auf dem
deutschen Wohnungsmarkt.

H1 2024



GRI Club

Editor: Helen Richards
Übersetzerin: Julia Dünner
Designer: Douglas Junqueira
Bild: Freshtea / Freepik

Willkommen bei GRI Europe

Deutschland bleibt weiterhin der größte Immobilienmarkt in Europa, und Investoren auf dem deutschen Markt streben oft langfristig stabile Renditen an. Trotz der aktuellen wirtschaftlichen Turbulenzen des Landes ist dies nach wie vor der Fall, wenn man die Chancen des Landes mit denen vieler seiner europäischen Mitbewerber vergleicht.

Dennoch birgt der deutsche Wohnungsmarkt tiefgreifende Herausforderungen, da das Land weiterhin mit einer Wohnungsnotlage konfrontiert ist, die ernsthafte sozioökonomische Probleme mit sich bringt.

Die GRI-Diskussionsteilnehmer erkannten die Verantwortung der Immobilienbranche bei der Lösung dieses Problems an und betonten, wie wichtig es sei, das Problem bei den führenden deutschen Immobilienunternehmen anzugehen.

Viel Spaß beim Lesen!

GUSTAVO FAVARON
CEO & Managing Partner, GRI Club



EINFÜHRUNG

Seit mehr als 25 Jahren bieten die exklusiven Networking-Veranstaltungen des GRI Club einzigartige Möglichkeiten für Entscheidungsträger der Branche, wertvolle Einblicke und Erfahrungen auszutauschen, um den Deal-Fluss anzukurbeln und den Immobilienmarkt zu potenzieren.

Die Berichte des GRI Clubs präsentieren die wichtigsten Erkenntnisse aus diesen Veranstaltungen, einschließlich der wertvollsten Einsichten, der lebhaftesten Diskussionen und der faszinierendsten Strategien.

Dieser Bericht wurde nach dem exklusiven Treffen des GRI Club Deutscher Wohnungsmarkt Club erstellt, bei dem Deutschlands führende Immobilienexperten zusammenkamen, um die Chancen und Herausforderungen des gegenwärtigen Wohnungsmarktes zu diskutieren.



INHALT

INTERAKTIVE TITEL



- » **Das aktuelle Szenario**
- » **Build-to-Rent-Strategie**
 - » Nachhaltigkeit
 - » Finanzierung
- » **Regulatorisches Umfeld**
- » **Innovation & Technologie**
- » **Deutschland auf der Weltbühne**
- » **Neuentwicklung vs. Sanierung**

Foto: Dennis Jacobsen / Envato Elements



DAS AKTUELLE SZENARIO

Im Jahr 2023 verzeichnete Deutschland den bedeutendsten Rückgang der Hauspreise seit sechs Jahrzehnten, der alle Sektoren des Wohnungsmarktes betraf. Die Preise für Wohnungen sanken um 8,9%, während Einfamilienhäuser einen Rückgang von 11,3% und Mehrfamilienhäuser einen erheblichen Rückgang von 20,1% verzeichneten, wie vom Kieler Institut für Weltwirtschaft berichtet.

Trotz des Preisrückgangs steckt Deutschland weiterhin in einer schweren Wohnungsnot, die durch einen Rückgang der Baugenehmigungen für Wohnungen und historisch hohe Mietpreise gekennzeichnet ist.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland bleibt groß, aber ein kompliziertes und träge wirkendes regulatorisches Umfeld, steigende Baukosten, die erhöhten Kapitalkosten und begrenzte Landverfügbarkeit behindern die Entwicklung.

Um der Komplexität des Wohnungsmarktes gerecht zu werden, sind innovative Lösungen für die Regulierungsreform erforderlich, wie etwa die Anpassung der Umsatzsteuer als Bauanreiz oder die Digitalisierung zur Rationalisierung von Prozessen, ebenso wie Bemühungen zur Senkung der Baukosten.

Bedenken hinsichtlich ESG-Kriterien im Wohnungsbau lösen sozio-politische Debatten in Deutschland und anderen Teilen Europas aus. Die Diskrepanz zwischen Miet- und Eigentumsrechten verschärft die Probleme der Wohnraumbezahlbarkeit und benachteiligt Mieter. Dieses Szenario unterstreicht die Notwendigkeit, Kapitalinteressen mit gesellschaftlichen Bedürfnissen in Einklang zu bringen, wobei Initiativen zur Förderung des Build-to-Rent (BTR)-Wohnens als grundlegendes Recht gelten.

Derzeit leben laut Eurostat im Jahr 2023 53% der deutschen Bevölkerung in Mietwohnungen - mehr als in jedem anderen EU-Land. Dieser Trend hebt den BTR-Sektor auf eine prominente Position innerhalb des deutschen Immobilienmarktes.

Obwohl die Situation mit Herausforderungen beladen ist, bietet sie auch erhebliche Chancen hinsichtlich des Cashflow-Potenzials und steigender Mieten. Investoren in diesem Sektor benötigen eine geduldige und scharfsinnige Perspektive, um kurzfristige Herausforderungen mit langfristigen Chancen in Einklang zu bringen und Innovationen zu nutzen, um nachhaltige und stabile Einnahmen zu erzielen.

BUILD-TO-RENT-STRATEGIE

Die finanzielle Machbarkeit von Wohnbauprojekten bestimmt überwiegend das Investoreninteresse. Während der Diskussion wurde deutlich, dass Strategien im Bereich Build-to-Rent (BTR) in Deutschland realistische Projekte mit machbaren Finanzbilanzen, fairen Mieten und einer sorgfältigen Berücksichtigung der Baukosten erfordern. Wie ein Teilnehmer sagte, "Projekte müssen einfach profitabler sein".

Angesichts der beispiellosen Zinssätze gegenwärtig können Projekte nicht ausschließlich auf Kapital vertrauen. Langfristiger Cashflow und nachhaltige Belegung bieten einen klaren Vorteil, insbesondere wenn es um den Nachweis der langfristigen Rentabilität geht. In den Diskussionen wurde auch die Bedeutung von Flexibilität angesprochen, sei es in Bezug auf den Standort - und die Berücksichtigung verschiedener Standorte jenseits der Stadtzentren - oder die Anpassungsfähigkeit an regulatorische Änderungen und die Anpassung der Zinssätze.

» NACHHALTIGKEIT

„Nachhaltigkeit steht fest auf dem Radar“, sagte ein Teilnehmer, aber es ist keine Überraschung, dass nachhaltiges Bauen eine höhere anfängliche Investition erfordert. Es ist notwendig, kurzfristige Gewinne mit langfristiger Nachhaltigkeit in Einklang zu bringen. Der Wert der langfristigen Rentabilität wird von Kreditgebern und Aufsichtsbehörden sicherlich befürwortet.

Wohnungsbauprojekte müssen zukünftige Aussichten und Einnahmen berücksichtigen und nachhaltige Strategien einbeziehen, um insbesondere in städtischen Gebieten erfolgreich zu sein.

» FINANZIERUNG

Man dürfe nicht erwarten, dass die Finanzierung so frei verfügbar sei wie bisher, erklärten die Diskussionsteilnehmer. Alternative Kreditgeber sind in den letzten Jahren immer wichtiger geworden, und mit der jüngsten Auswirkung der US-Immobilienkrise auf deutsche Banken erfolgt die Finanzierung zunehmend aus Fonds anstelle von Banken.

Die Teilnehmer wiesen auch auf die Anforderungen privater Fonds im Hinblick auf Nachhaltigkeitskriterien hin. Ein Kreditgeber erzählte von der Erfolgsgeschichte eines Preismodells, das grüne Immobilien gegenüber nicht-grünen Immobilien bevorzugt und so Anreize für umweltfreundliche Entwicklungen schafft.

Optimismus herrscht hinsichtlich des eingehenden internationalen Kapitals, da Deutschland zusammen mit dem Vereinigten Königreich als führend im Wiedererstarken des europäischen Immobilienmarktes im grenzüberschreitenden Kapital angesehen wird.

REGULATORISCHES UMFELD

Der Wettbewerb auf dem deutschen Immobilienmarkt ist hart und es gibt vielfältige Investitionsmöglichkeiten. Das Erreichen hoher Ziele, insbesondere im Neubau, bleibt jedoch eine Herausforderung, nicht nur aufgrund der Baukosten und der Finanzierung, sondern auch aufgrund regulatorischer Beschränkungen und der politischen Landschaft.

Im Jahr 2023 sank die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen um 27% im Vergleich zum Vorjahr und war die niedrigste Anzahl an erteilten Genehmigungen seit 2012.

Die Diskussionsteilnehmer betonten die Dringlichkeit, die rechtlichen Planungsprozesse drastisch zu beschleunigen, um diesem Abschwung entgegenzuwirken. Einige Teilnehmer zeigten sich optimistisch in der Hoffnung, dass die Digitalisierung und die Standardisierung von Daten die Effizienz dieser und anderer regulatorischer Prozesse verbessern und steigern können, sowie die Einhaltung sicherstellen können.

ESG-Vorschriften sind eine weitere Hürde sowohl bei Neuentwicklungen als auch bei Sanierungen, und sie entwickeln sich weiter. Finanzinstitute, insbesondere Banken, haben ehrgeizige ESG-Kriterien in ihre Bewertungsprozesse für die Finanzierung von Projekten integriert. Kriterien umfassen erneuerbare Energien und die Modernisierung von Heizsystemen, wobei die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) Standards den Weg als Parameter für das neue Kernprodukt weisen.

Angesichts dieser sich entwickelnden ESG-Vorschriften und Planungsprozesse ist eine flexible Zusammenarbeit zwischen Branchenakteuren, politischen Entscheidungsträgern und Investoren unerlässlich, um der Wohnungsnot des Landes entgegenzuwirken und gleichzeitig Chancen zu nutzen.

Die Teilnehmer wiesen auch auf die Notwendigkeit hin, dass Marktteilnehmer ein gründliches Verständnis der regionsspezifischen lokalen Demografie und Vorschriften erlangen müssen, um erfolgreiche Projekte durchzuführen, obwohl vereinbart wurde, dass die meisten Kernfragen auf nationaler Ebene konsistent bleiben.



INNOVATION & TECHNOLOGIE

Die Förderung von Innovationen in der Immobilienbranche ist entscheidend, insbesondere angesichts der Verzögerung der Branche bei der Umsetzung technologischer Fortschritte.

Es werden Anstrengungen zur Umsetzung der Digitalisierung unternommen, die insbesondere im Supply Chain Management vielversprechende Prozesse sowie eine Verbesserung der Effizienz und Kosteneffizienz verspricht.

Standardisierungs- und Datenvereinheitlichungsbemühungen können Nachhaltigkeitspraktiken verbessern, die für die Einhaltung der strengen ESG-Vorschriften von entscheidender Bedeutung sind. Allerdings stellen Datenmanagement und die Annahme von Technologie Herausforderungen dar, die den Fortschritt in dieser Hinsicht behindern.

Die Überwindung dieser Hindernisse erfordert gemeinsame Anstrengungen zwischen Branchenakteuren und politischen Entscheidungsträgern, um Transparenz und Vertrauen zu fördern.

Foto: Diegograndi / Envato Elements



DEUTSCHLAND AUF DER WELTBÜHNE

Das Investitionsklima in London setzt einen Maßstab, den Deutschland erreichen möchte. Deutschland muss den Zustrom spekulativer Investitionen bewältigen und Kapitalisten anziehen. Die Annahme eines paneuropäischen Ansatzes ist entscheidend, um sicherzustellen, dass das Land ein wichtiger Akteur auf dem europäischen Markt bleibt.

Trotz Herausforderungen sind Deutschlands Stabilität und Marktpotenzial unbestreitbar. Bei der Vorstellung neuer Projekte liegt die Herausforderung darin, Investoren von der Attraktivität Deutschlands im globalen Wettbewerb zu überzeugen. Trotz Deutschlands Ruf als sicherer Hafen bestehen weiterhin Bedenken hinsichtlich der Mietvorschriften und Renditen.

Auch in unsicheren Zeiten gibt es Chancen auf dem deutschen Immobilienmarkt. Die Nutzung des aktuellen Umfelds, um in hochwertige Standorte zu investieren, kann langfristige Vorteile bringen. Investoren abwägen kurzfristige Gewinne gegen langfristige Stabilität, wenn sie zwischen hohen Renditen im Ausland oder stabilen Erträgen in Deutschland wählen. Jeder Markt bietet einzigartige Herausforderungen und Chancen.

Foto: Engel.ac / Shutterstock



NEUENTWICKLUNG VS SANIERUNG

Die Diskrepanz zwischen Neubau und vorhandenem Bestand in Deutschland verdeutlicht die Herausforderungen bei der Preisgestaltung für Entwicklungsrisiken. BTR-Projekte sind mit Unsicherheiten hinsichtlich der Baukosten, der Finanzierung und der Rendite konfrontiert, während die Investition in vorhandene Bestände stabilere Renditen bieten kann.

Die Teilnehmer zeigten Interesse an der Optimierung vorhandener Vermögenswerte, die Möglichkeiten zur Wertsteigerung durch strategische und nachhaltige Modernisierungen sowie resultierende Mietoptimierung bietet.

Allerdings müssen weiterhin regulatorische und umweltbezogene Faktoren berücksichtigt werden. Die Bewältigung von Klima- und Nachhaltigkeitsbedenken umfasst Lösungen nicht nur für den Neubau, sondern auch für vorhandene Immobilien, und diese können kostspielig sein. Auch hier müssen die Kosten sorgfältig geprüft werden, und die finanzielle Machbarkeit eines Projekts steht im Vordergrund.

Die Umgestaltung von Büroflächen in Wohnungen wurde als attraktive Möglichkeit angesichts sich ändernder Marktdynamiken dargestellt. Diese Transition ist jedoch sowohl strukturell als auch regulatorisch komplex und erfordert erneut innovative Lösungen.

Foto: Wirestock / Freepik



GRI CLUB MITGLIEDER WERDEN AUCH AN DER
DEUTSCHEN GRI 2024 TEILNEHMEN

◆
DEUTSCHE
GRI 2024

**Das herausragende Treffen führender
Immobilienakteure zur Förderung deutscher
Investitionsgeschäfte**

15. - 16. MAI
WESTIN GRAND FRANKFURT, FRANKFURT

TEILNAHME AM EVENT

griclub.org/events

GRI *Club*

GRI Club

Der 1998 in London gegründete GRI Club vereint derzeit mehr als 15.000 Führungskräfte aus 100 Ländern, die sowohl auf dem Immobilien- als auch auf dem Infrastrukturmarkt tätig sind.

Das innovative Diskussionsmodell des GRI Club ermöglicht die freie Teilnahme aller Führungskräfte und fördert den Austausch von Erfahrungen und Wissen, Networking und Geschäftsgenerierung.

Mitglieder des GRI Clubs haben außerdem Zugang zu unserer exklusiven Online-Plattform, um mehr über andere Mitglieder und ihre Unternehmen zu erfahren, Korrespondenzen zu führen und Treffen zu planen sowie uneingeschränkten Zugriff auf alle Inhalte des GRI Clubs zu erhalten.

[Erfahren Sie mehr über den GRI Club Europe.](#)

CONTACT



Diego Tavares

Managing Director & Senior Partner

diego.tavares@griclub.org



Kirsty Stevens

UK & Pan-Europe Director

kirsty.stevens@griclub.org

GRI Club



GRI Club Europe



GRI Club



@griclub.europe

griclub.org

GRI CLUB