

Irgendwas mit Digitalisierung oder doch lieber die Suche nach Immobilien?



Es ist kein Phantasiegespinnst, es ist die Realität. Trotzdem bedarf sie einer Belebung, die Digitalisierung. Denn: Alle können das, nur die Deutschen nicht. Das zeigen Innovationsbarometer, das kann in Kommentaren nachgelesen werden. Trotzdem beschwören alle das Thema, die Zukunft ist nämlich jetzt. Die Defizite gehen dabei so weit, dass inzwischen deutschen Firmen Marktteilnehmer aus Osteuropa als Projektpartner empfohlen werden, damit sie ihre Aufträge erfüllen können. Zumindest hat das Stefan Kögl von der Siemens Real Estate so erfahren. Dabei kann doch diese Kuh ewig gemolken werden, auf dass sie Milch gebe. In diesem Fall: Effizienz, Kostensenkung, Vernetzung. Doch anstatt loszulegen, bemängeln Experten eine Starre. Investitionen in die Digitalisierung gehören nicht gerade zu den schönsten Aufgaben. Dabei wird die Digitalisierung als ein Fast-Allheilmittel gesehen. Was sie denn auch so alles kann – darüber wird gestaunt.

Was Digitalisierung ganz sicher nicht kann: etwas gegen sinkende Baugenehmigungen tun. Denn die befinden sich im Flug nach unten. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurde im Jahr 2017 in Deutschland der Bau von insgesamt 348.100 Wohnungen genehmigt. Das sind 7,3 Prozent oder rund 27.300 Baugenehmigungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Damit war die Zahl erstmals seit 2008 niedriger als im jeweiligen Vorjahr. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW fasst die Engpässe wie folgt zusammen: zu wenig Grundstücke, zu wenig Planungs- und Genehmigungskapazitäten und erschöpfte Kapazitäten am Bau. Die serielle und standardisierte Bauweise benötige mehr Aufmerksamkeit, das Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz muss zügig kommen, steuerliche Verbesserungen sollen in die Umsetzung gehen, die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission aus der letzten Legislaturperiode dringend umgesetzt und die mehr als 20.000 Bauvorschriften und Anforderungen auf den Prüfstand gestellt werden. Nur alles zusammen ergibt ein positives Ergebnis für alle. „Wohnraum wird künftig noch knapper und die Schlangen bei den Wohnungs-

besichtigungen noch länger. Jetzt brauchen wir Taten statt Worte – und zwar auf allen politischen Ebenen“, fordert BFW-Präsident Andreas Ibel. Die Zahlen an geplanten Wohnungen insbesondere im preisgünstigen Segment reichen nicht aus, um den hohen Nachholbedarf gerade in Ballungsregionen wie eben auch in Berlin zu decken.

Die Investoren indes setzen sich mit verändernden Bedingungen auseinander. DAVE, der Zusammenschluss von elf deutschlandweit aktiven Immobilienberatungsunternehmen, erwartet für das Jahr 2018 weiter steigende Preise aufgrund eines hohen Nachfrageüberhangs in allen Immobilienklassen. Ein Trend bleibe bestehen: die Vermischung der Assetklassen. Bei der MIPIM wurde demonstriert, was die Immobilienbranche alles zu bieten hat: eine Menge Kapital beispielsweise. Und Investoren, die händeringend seriöse Anlagemöglichkeiten suchen. Laut AENGEVELT gewinnen in Deutschland angesichts eines deutlich zu geringen Angebots an Core-Immobilien im Baugenehmigungs- und Vorvermietungsverfahren professionell angearbeitete Forward-Deals mit Projekten im acht- bis hohen neunstelligen Eurobereich und einem Fertigstellungshorizont von zwei bis drei Jahren signifikant an Bedeutung. Das ist eine Tatsache. Irgendwie hängt an allem auch immer die Digitalisierung mit drin, das Denken an die Zukunft. Während der Markt eine kraftvolle Performance hinlegt, Kaufentscheidungen beschleunigt werden, wird über Digitalisierung gern und oft geredet. Auch wir haben uns dem Dauerbrenner gewidmet, der in der Theorie wie der rosarote Himmel für Verliebte ist, in der Praxis aber nach schwerem Beziehungsgeläuf aussieht.

In diesem Sinne freue ich mich auf Ihre Anregungen für die kommenden Hefte unter wagner@wundr.de.

Herzliche Grüße,

Redaktionsleiterin Ivette Wagner