

11-20

PB3C News (11. KW)

XXI. Jahrgang, Erscheinungstag: 16.3.2020

KOMMENTAR

Vier Trends, die 2020 bestimmen werden



Henning Koch

Commerz Real

Für den Jahresrückblick 2020 steht das globale Ereignis des ersten Quartals schon mal fest: das Coronavirus. Ob nun berechtigte Vorsicht oder übertriebene Panikmache – die Auswirkungen auf das Wirtschaftsleben waren in den vergangenen Wochen überraschend heftig. Abgesehen von der Verschiebung der MIPIM auf Juni werden sich die Folgen für die Immobilienwirtschaft jedoch voraussichtlich in Grenzen halten. Nach Jahren des Aufschwungs sehen wir auch in diesem Jahr keine Trendwende, im Gegenteil: Unserer Einschätzung nach werden andere Faktoren die Immobilienwirtschaft stärker beeinflussen, und zwar vor allem die folgenden vier Trends.

Schnelligkeit ist Trumpf

Der Immobilienmarkt ist mehr als je zuvor ein Verkäufermarkt. Der einzige limitierende Faktor für das Transaktionsgeschehen sind geeignete Kaufgelegenheiten am Markt. Die potenziellen Verkäufer können deshalb viel verlangen – nicht nur beim Preis. Sie erwarten Schnelligkeit und Transaktionssicherheit. Wer zu lange zögert oder mit Finanzierungsvorbehalt bietet, zieht bei ansonsten gleichen Bedingungen den Kürzeren.

Deshalb sind Bieter mit großem Liquiditätspolster im Vorteil, die eine Transaktion zügig mit viel Eigenkapital abschließen können. Mit unserem ‚hausInvest‘ waren wir bei den größten Transaktionen der vergangenen beiden Jahre nicht zuletzt aus diesem Grund erfolgreich. Eine Beleihung des angekauften Objekts mit Fremdkapital kann in einem zweiten Schritt erfolgen.

Wohninvestments sind als Stabilitätsanker gefragt

Mit nochmals gesunkenen Renditen – in München und Berlin liegen die Median-Nettoanfangsrenditen lediglich bei knapp über 1 % – sind Investments in Bestandswohnungen in den A-Städten absolut keine Renditeturbos. Trotzdem kaufen institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland nahezu alles, was an Wohninvestments in den größten Städten auf den Markt kommt. Für sie stellen regelmäßige und verlässliche Mieteinkünfte ein ideales Zinssubstitut dar. Gleichzeitig verleiht eine Beimischung von Core-Wohninvestments jedem Immobilienportfolio zusätzliche Stabilität. Der Wohnungsleerstand liegt in jeder der Top-7-Städte unter 1 %. Gleichzeitig ist der Zuzug in die größten deutschen Städte ein Megatrend, der anhalten wird. Diese Einschätzung teilen auch viele Investoren – und beurteilen diese Investments wie ehemals deutsche Staatsanleihen: als eine Art Benchmark für stabile Immobilieninvestments.

Spezialsegmente geraten in den Investorenfokus

Ob Hotels, Mikroapartments oder betreutes Wohnen: Solche Investments haben sich in den vergangenen Jahren von exotischen Teilmärkten zu ernstzunehmenden Immobiliensegmenten entwickelt. Dieser Trend bleibt grundsätzlich ungebrochen. Während Wohnimmobilien die Stabilitätsanker für diversifizierte Immobilienportfolios darstellen, weisen diese Spezialsegmente zumeist höhere Renditepotenziale auf. Allerdings gilt es in manchen Märkten inzwischen genauer hinzuschauen, da die fundamentalen Rahmenbedingungen die Bäume nicht mehr in den Himmel wachsen lassen. Und auch bei den Betreibern muss man genau hinsehen.

Nachhaltigkeit wird zu einem entscheidenden Faktor

Wann kommt die Nachhaltigkeitsampel für Immobilienfonds? Die neue EU-Kommission wird ihren Aktionsplan für ein nachhaltiges Finanzwesen vorantreiben. Aktuell wird über die Taxonomie verhandelt, also die Klassifizierung nachhaltiger Anlagen. Der Legislativprozess steht noch am Anfang, doch am Ende dieses Prozesses erwarten wir für Retailprodukte wie Publikumsfonds ein übersichtliches Nachhaltigkeitsscoring, beispielsweise in Form einer Ampel. Bei illiquiden Assetklassen wie Immobilien ist das durchaus eine Herausforderung: Müssen dazu für jedes Fondsobjekt umfangreiche Checklisten abgearbeitet werden oder genügen die gängigen Nachhaltigkeitszertifikate? In jedem Fall werden Transparenzpflichten für alle Finanzprodukte begründet und Nachhaltigkeitserwägungen

gewinnen zunehmend an Bedeutung. Es lohnt sich, diesen Prozess genau zu beobachten, denn er entscheidet langfristig über die Marktgängigkeit jeder Immobilie in Europa.

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an den Leiter unserer Redaktion
[Dr. Josef Girshovich](#).

MARKTNEWS

Wie sich Corona auf die Immobilienbranche auswirkt

Wie sich das Coronavirus auf die Immobilienbranche auswirkt, ist Thema in der **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 12.3. und in der **FAZ** vom 13.3. Immobilienvermittler und Eigentümer vor allem der Logistik-, aber auch der Bürobranche erhielten mehr Absagen bei Besichtigungen oder Vertragsunterzeichnungen, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG**. Insbesondere Unternehmen mit Beziehungen nach China hielten sich derzeit mit Vertragsabschlüssen zwecks geplanter Vergrößerungen zurück. Viele Firmen sagten aber auch selbst nicht zwingend notwendige Termine ab oder hätten die Reisetätigkeiten ihrer Mitarbeiter stark eingeschränkt. Messen und Branchenveranstaltungen fielen aus oder würden auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Auf den deutschen Immobilienmarkt insgesamt habe die Coronavirus-Epidemie BayernLB Research zufolge allerdings bislang kaum Auswirkungen. Eine konjunkturelle Delle sei zwar absehbar, sage Michael Heming vom Dachverband immobilienwirtschaftlicher Berufe (Fiabci): „Dennoch schauen wir – gerade in der Assetklasse Wohnen – optimistisch nach vorne. Hier wird sich die Nachfrage – anders als es im Bereich Büro sein könnte – nicht verändern. Gewohnt wird immer.“ Die stabilisierenden Sofortmaßnahmen der Regierungen und der Notenbanken könnten sogar dazu beitragen, den Immobilienboom zu verlängern. Das Baugeld habe sich Dr. Klein zufolge bereits weiter verbilligt. Avison Young rechne damit, dass sich Trends wie die Deglobalisierung der Lieferketten, die Zunahme des Online-Einzelhandels und flexible Arbeitsmodelle schneller durchsetzten. Die Coworkingbranche rechne mit einer verstärkten Nachfrage infolge der Erfahrungen, die die Unternehmen nun mit flexiblen Bürokonzepten machten. Derzeit allerdings habe die Branche mit dem Virus zu kämpfen, in China habe WeWork vorübergehend Standorte schließen müssen. Immobiliensparten, die auf Reisen, Tourismus und Handel ausgerichtet seien, treffe das Virus hart. Insgesamt bleibe die Branche aber gelassen, da sich die Auswirkungen in Grenzen hielten. Ein Überblick informiert über die Auswirkungen auf die Branchenbereiche im Einzelnen. Deutlich härter trifft es den britischen Immobilienmarkt, dessen Aufschwung bedroht ist, schreibt die **FAZ**

am 13.3. Nachdem die britischen Immobilienpreise infolge gesteigener Kaufaktivität im Januar deutlich gestiegen seien, lege sich nun das Coronavirus wie eine dunkle Wolke über Wirtschaft und Immobilienmarkt. Der Immobilienvermittler Maskells berichte von einem Einbruch um 40 % bei den Wohnungsbesichtigungen in den vergangenen zwei Wochen.

Entwurf für Gebäudeenergiegesetz erntet Kritik

Am geplanten neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) scheiden sich die Geister von Politik, Wissenschaftlern und Verbänden. Das berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 12.3. Von den 70 Mio. Tonnen CO₂ mehr, die Deutschland 2030 im Vergleich zu heute ausstoßen werde, entfielen 17 Mio. Tonnen auf Gebäude. Um die Klimaziele dennoch einhalten zu können, müssten die Einsparziele im GEG daher deutlich verschärft werden. Der ZIA habe angemahnt, dass die Vereinbarkeit von Klimaschutz mit dem Grundsatz des bezahlbaren Wohnens wichtig sei und wesentlich dazu beitrage, die Akzeptanz der Energie- und Wärmewende in der Bevölkerung zu erhalten. Doch bedürfe es zusätzlicher Fördermittel, um die Klimawende im Gebäudebestand sozialverträglich gestalten zu können.

Zahl der Zwangsversteigerungen geht zurück

Die Hochkonjunktur am Immobilienmarkt und die niedrigen Zinsen bewirken dem Wirtschaftsverband Argetra zufolge, dass die Zahl der Termine für Zwangsversteigerungen seit Jahren sinkt, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 12.3. Im Jahr 2019 seien rund 17.600 Immobilien mit einem Verkehrswert von insgesamt 3,44 Mrd. Euro aufgerufen worden. Das sei gegenüber 2018, als der gesamte Verkehrswert bei 3,85 Mrd. Euro gelegen habe, ein Rückgang um knapp 11 %. Argeta werte regelmäßig die Publikationen von fast 500 deutschen Amtsgerichten aus.

Ist der Berliner Mietendeckel verfassungswidrig?

Der jüngst beschlossene Berliner Mietendeckel ist nach Auffassung des Berliner Landgerichts verfassungswidrig, schreiben die **FAZ**, die **WELT**, der **TAGESSPIEGEL** und weitere Medien am 13.3. Berlin verfüge nicht über die nötige Gesetzgebungskompetenz, habe das Gericht seine Entscheidung begründet, und die neuen Vorschriften für formell verfassungswidrig erklärt. Die 67. Zivilkammer des Landgerichts habe daher beschlossen, die Frage dem Bundesverfassungsgericht vorzulegen. Zuvor habe das Bundesverfassungsgericht einen Antrag mehrerer Berliner Vermieter auf die vorläufige Außerkraftsetzung der im Mietendeckelgesetz enthaltenen Bußgeldvorschriften abgelehnt, worüber auch die **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 12.3. berichtet. Die Antragsteller hätten mit

ihrem Antrag deshalb keinen Erfolg gehabt, weil in solchen Fällen ein „besonders strenger Maßstab“ anzulegen sei. Die Ablehnung des Eilantrags begründe das Bundesverfassungsgericht damit, „dass das Gesetz auf Kriterien abstellt, die den Vermieterinnen und Vermietern bereits bekannt“ seien. Zudem trete die Kappung der Bestandsmieten erst am 23. November dieses Jahres in Kraft, sodass die Vermieter ausreichend Zeit hätten, sich mit den Vorgaben zu befassen. Eine Entscheidung über die Verfassungsmäßigkeit des Berliner Mietendeckels gehe mit der Ablehnung der Eilanträge aber nicht einher.

Umsatzrekord am Berliner Immobilienmarkt

Der Berliner Immobilienmarkt hat mit einem Umsatz von 21,5 Mrd. Euro 2019 ein neues Rekordhoch erreicht, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 12.3. Das Plus sei vor allem auf die gestiegenen Preise von Büro- und Geschäftshäusern zurückzuführen. Obgleich die Zahl der Kauffälle mit insgesamt 26.523 um 3 % niedriger ausgefallen sei als 2018, habe sich der Geldumsatz im gleichen Zeitraum um 13 % auf 21,5 Mrd. Euro erhöht. Der Gutachterausschuss habe die Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2020 entsprechend angepasst. Den Spitzenwert für Wohngrundstücke mit der in der Innenstadt meist üblichen Geschossflächenanzahl von 2,5 habe die Torstraße in Berlin-Mitte mit 9.000 Euro/qm erreicht. Das teuerste Gewerbegrundstück liege mit ebenfalls 9.000 Euro/qm und einer GFZ von 3,0 nahe dem Gleisdreieck, wo ein Großprojekt mit Bürohochhäusern geplant sei.

Büromieten steigen weiter

Dem von der DZ Hyp erstellten Marktbericht ‚Regionale Immobilienzentren 2020‘ zufolge setzt sich der Aufwärtstrend im Marktsegment Büroimmobilien, trotz der konjunkturellen Eintrübung fort, schreibt die **BÖRSEN ZEITUNG** am 10.3. Vor allem der Angebotsmangel präge den Markt. Doch werde im laufenden Jahr das Tempo des Mietanstiegs im Büromarkt nachlassen, weil sich der Beschäftigungszuwachs abschwäche und immer mehr Büroflächen fertiggestellt würden. Ab 2021 könne die Leerstandsquote aufgrund des ausgeweiteten Bürobaus sogar wieder etwas steigen. Ein Überangebot sei aber nicht in Sicht, doch könne sich der Mietanstieg verlangsamen. Der Markt für Gewerbeimmobilien hingegen zeige ein uneinheitliches Bild. Zwar würden verfügbare Gewerbeimmobilien und -flächen insbesondere in den Top-7-Städten zunehmend rar, sodass regionale Oberzentren an Bedeutung gewinnen, doch sei die Entwicklung in diesen Städten differenziert.

Banken verzeichnen Immobilienkreditrekord

Die Banken in Deutschland haben einer Analyse von PwC zufolge im vergangenen Jahr neue Baukredite mit einem Volumen von insgesamt 263 Mrd. Euro an Privatkunden vergeben und damit so viel wie noch nie. Das schreibt das **HANDELSBLATT** am 9.3. Der Baufinanzierungsbestand der Banken habe sich binnen zehn Jahren um 36 % auf 1,3 Bio. Euro erhöht, womit die Banken eindeutig zu den Profiteuren des Immobilienbooms zählten. Die PwC-Analyse, die dem **HANDELSBLATT** exklusiv vorliege, werte Daten von Bundesbank, Europäischer Zentralbank und Barkow Consulting aus. Die Bundesbank und die deutsche Finanzaufsicht Bafin habe schon im vergangenen Jahr festgestellt, dass die Vergabestandards bei Krediten für Wohnimmobilien zunehmend weniger konservativ seien. Die Banken selbst aber blieben entspannt, der Deutsche Sparkassen- und Giroverband (DSGV) bezeichne die Entwicklung als stabil: „Da Sparkassen sehr verantwortungsvoll in der Kreditvergabe sind, rechnen wir auch nicht mit nennenswert steigenden Risiken in der privaten Baufinanzierung für unsere Institute.“ Die genaue Kenntnis der regionalen Immobilienmärkte helfe bei der Einschätzung, ob ein Kunde sich den Kredit leisten könne, und die Bewertungskriterien würden regelmäßig überprüft.

Crowdfunding hat sich etabliert

Crowdfunder zufolge wurden im Jahr 2019 in Deutschland rund 422 Mio. Euro mittels Crowdfunding investiert, schreibt die **FAZ** am 13.3. Vor allem im Bereich der Immobilienfinanzierung sei Crowdfunding inzwischen etabliert, drei Viertel der Gesamtsumme würden hier investiert. „Crowdfunding in Immobilien hat viel Positives“, sage Jens Rautenberg von Conversio. „Es ist eine Chance für Kleinanleger, heute noch verzinsliche Anlagen zu tätigen.“ Rautenberg rate aber, sich nicht allein auf die Analysen der vermittelnden Plattformen zu verlassen, sondern sich im Internet selbst über das jeweilige Unternehmen zu informieren. Die Annahme mancher, über dieses Vehikel würden schwache Projekte teuer finanziert, sei falsch. Wollte ein Entwickler im derzeitigen Immobilienboom wachsen, könne er dies nicht mehr allein über Eigenkapital und Bankkredite finanzieren. Denn ein Crowdfunderleihe sei zwar teurer, aber schneller zu erlangen und ebenso schnell zu tilgen, sodass für die Unternehmen der höhere Zinssatz nicht das Entscheidende sei.

LEG setzt auf Nachhaltigkeit

LEG schlägt einen stärker an den Interessen der Mieter und der Umwelt ausgerichteten Kurs ein, schreibt die **BÖRSEN ZEITUNG** am 10.3. Es gelte, zwischen den Aktionären und den Mietern einen Ausgleich zu schaffen, habe Lars von Lackum von LEG bei der Vorlage des Geschäftsberichts gesagt. Auch künftig sollten jedes Jahr mind. 3 % des Bestands energieeffizient modernisiert werden. Um die soziale und umweltpolitische Verantwortung zu unterstreichen, sollten die ESG-Kriterien künftig auch bei der Vorstandsvergütung berücksichtigt werden.

VERSCHIEDENES

Die Logistik ist das Rückgrat der Städte

Kuno Neumeier von Logivest spricht mit der **FAZ** vom 13.3. über den Mangel an Logistikflächen in den Großstädten. Aufgrund des Flächenmangels werde die Errichtung neuer Logistikimmobilien immer schwerer, zumal die Konkurrenz mit den Projektentwicklern, die Büros und Wohnungen errichteten, immer stärker werde. Natürlich würden auch Wohnraum und Büros benötigt, doch werde so die Versorgung der vielen Menschen in den urbanen Zentren immer schwieriger. Die Zukunft liege in urbanen Campuslösungen, gerade für Innenstädte böten sich Mischnutzungen mit integrierten Logistikflächen an. Es müsse Standards für die Last-Mile-Logistik in den Städten geben, denn so individuell, wie die Logistik derzeit organisiert sei, belaste der Lieferverkehr unnötig die Verkehrswege der Städte.

Gute Ideen und Motivation ...



... mehr muss man bei uns nicht mitbringen! Von der zündenden Idee zum serienreifen Produkt ist es oft ein steiniger Weg. Genau deshalb steht die Frankfurter Agentur Tatcraft jungen Gründern mit Rat und Tat zur Seite. Während die Produktentwickler gemeinsam mit Start-ups in der hauseigenen Werkstatt Prototypen herstellen, testen und verfeinern, kümmern sich die Marketingexperten um das Branding der Produkte. Auf diese Weise nahmen auf der Gewinnerstraße bereits zahlreiche Ideen Gestalt an – und das alles in Rekordzeit. Lesen Sie mehr im Blog der Woche von [Aurelis Real Estate](#).

PB3C News der Woche:

Verantwortlich: Holger Friedrichs und Dr. Josef Girshovich. 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 ImmoNews der Woche: PB3C GmbH, Rankestraße 17, 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, Kapitalmarktcommunication 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.