

II-20

PB3C News: Sonderausgabe

XXI. Jahrgang, Erscheinungstag: 26.3.2020

EDITORIAL

Die neue Sehnsucht nach dem Büro



Kai Gutacker

PB3C

Liebe Leserinnen und Leser,

das Gras ist bekanntlich auf der anderen Seite immer grüner. Eben noch hatten viele den Wunsch, den stressigen Büroalltag hin und wieder gegen Homeoffice und Jogginghose zu tauschen. Nach zwei Wochen Isolation wächst wiederum die Sehnsucht nach dem Büro, nach dem Plausch an der Kaffeemaschine oder der gemeinsamen Zigarettenpause auf dem Balkon.

Jahrelang hat sich die Immobilienwirtschaft mit der Frage beschäftigt, ob das Büro nicht zum Auslaufmodell wird, wenn man dezentral mit dem eigenen Notebook auf die Cloud zurückgreifen kann. Jetzt sehen wir: Wir brauchen unser Büro nicht, die allermeisten Unternehmensabläufe funktionieren auch von daheim und die Abteilungen arbeiten reibungslos über Videochat zusammen. Gleichzeitig übernimmt das Büro eine wichtige soziale Funktion, die uns jetzt fehlt. Die Frage lautet, wie wir Homeoffice und Vor-Ort-Sein

nach der Pandemie besser miteinander verbinden als bislang. Theorien über moderne Bürowelten gibt es schließlich genug – vom Activity-Based-Working bis zum Biophilic-Design.

Natürlich ist das ein Luxusproblem verglichen mit all jenen Menschen, die zurzeit im Supermarkt, im Krankenhaus oder im Kraftwerk arbeiten und unsere Gesellschaft am Leben halten. Oder denen, deren Jobs existenziell bedroht sind. Dennoch sorgt die Pandemie dafür, dass die meisten deutschen Unternehmen und ihre Mitarbeiter aus dem verordneten Homeoffice heraus das eigene Verhältnis zu ihrer Wirkstätte überdenken.

Ich wünsche Ihnen eine informative Lektüre
Kai Gutacker

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

PB3C FRAGT NACH

„Flucht in die Wohnimmobilie“



Jens R. Rautenberg

Conversio Gruppe

Vier Fragen an: Jens R. Rautenberg, Geschäftsführer der Conversio Gruppe.

PB3C: Herr Rautenberg, wie hart wird die Immobilienwirtschaft durch das Corona-Virus langfristig getroffen?

Jens R. Rautenberg: Das kurz- bis langfristige Szenario für die deutsche Immobilienwirtschaft könnte eine V-förmige Entwicklung sein. Es würde demnach sehr steil nach unten gehen. Aber auch wieder verhältnismäßig schnell nach oben, wenn die Konjunkturprogramme und Unterstützungsmaßnahmen greifen. Nach Einschätzung von Bulwiengesa¹ wäre frühestens im zweiten Halbjahr 2020 mit einem konjunkturellen Schub zu rechnen. Ob dieser auch sofort die Immobilienwirtschaft erreicht oder zunächst andere Bereiche, ist schwer zu sagen. Ohnehin ist die Entwicklung so schnell, dass jede Einschätzung innerhalb von Tagen veraltet sein kann. Die Prognoseunsicherheiten hat auch Bulwiengesa ausdrücklich betont. Mir scheinen ein harter Absturz und ein schneller Aufstieg aber ebenfalls als realistisch.

PB3C: Wie schlecht oder gut steht es um Wohnimmobilienprojekte?

Jens R. Rautenberg: Kurzfristig sieht es nicht gut aus. Neubauprojekte in frühen Planungsstadien, etwa im Bebauungsplanverfahren, werden sich verzögern, weil Verfahrensschritte wie Bürgerbeteiligungsverfahren oder Öffentlichkeitsarbeit durch das Kontaktverbot erschwert oder unmöglich werden. Und wenn der Bau schon läuft, könnten Bauarbeiter massenhaft ausfallen, sei es durch Quarantäne- oder sonstige Anordnungen oder schlicht, weil sie aus ihren Heimatländern nicht mehr einreisen dürfen. Die Fertigstellung verzögert sich also auch. Sorge habe ich derzeit vor allem um Bauträger, die verschiedene Projekte gleichzeitig realisieren und dadurch ihre Eigenkapitaldecke vielleicht etwas zu sehr gestreckt haben. Ich befürchte, wir werden zusätzliche, durch die Corona-Krise bedingte, Insolvenzen sehen, gerade weil auch einige Banken bereits ihre Kreditlinien gegenüber Bauträgern angesichts der Krise und entgegen ihrer Beteuerungen überprüfen und verschärfen.

PB3C: Ist auch der Vertrieb von Wohnimmobilien betroffen?

Jens R. Rautenberg: Die gesamte Kette ist durch das eingeschränkte Sozialleben betroffen: Treffen sich die Menschen noch mit Ihrem Finanz- beziehungsweise Anlageberater oder Makler? Und wie unterschreibe ich einen Darlehensvertrag oder gebe meine Unterschrift beim Notar, wenn wir alle Kontakte meiden sollen? Wenn ich eine Wohnung besichtigen möchte, aber Flüge gestrichen sind, muss ich mit dem Zug oder Auto fahren – aber wenn die Hotels keine Gäste aufnehmen dürfen, wird mein Radius schon sehr eingeschränkt. Auch lehnen viele Mieter aktuell Besichtigungstermine ihrer Wohnung ab. Das betrifft dann sowohl die Kaufinteressenten als auch die Gutachter der Banken. Manches kann man natürlich digital auffangen, zum Beispiel Beratungsgespräche. Aber

¹ <https://blog.bulwiengesa.de/de/hintergrund/corona-krise-10-experten-statements>

Selbstnutzer und Kapitalanleger haben jetzt wahrscheinlich einfach auch ganz andere Themen auf dem Tisch, als eine mögliche Eigentumswohnung zu erwerben. Viele Verkäufer, die jetzt warten können, werden wahrscheinlich einfach abwarten und die Entwicklungen beobachten. Wir alle haben derzeit keine klare Sicht; der Vertrieb wird sich in den nächsten Wochen deutlich schwerer tun, um Objekte an den Mann zu bringen.

PB3C: Wie schätzen Sie das künftige Preisniveau ein?

Jens R. Rautenberg: Viele Marktteilnehmer haben vor der Krise lange mit einer Seitwärtsbewegung auf dem bekannt hohen Niveau gerechnet. Jetzt könnten die Preise langfristig doch noch einmal ansteigen. Die allgemeine Unsicherheit wird viele Privatanleger aus Anlageformen wie Aktien herausdrängen. Dadurch und durch die weiter fallenden Zinsen könnte eine „neue“ Flucht in die Wohnimmobilien entstehen. Das sind allerdings mittel- bis langfristige Effekte, kurzfristig wird sich die Seitwärtsbewegung fortsetzen oder sogar eine Preisdelle bilden.

„Die Kunden werden ihr Verhalten im Supermarkt verändern“



Gerald Feig

FLEX Fonds Capital GmbH

Interview mit Gerald Feig, Gründer und Geschäftsführer, FLEX Fonds Capital GmbH

PB3C: Herr Feig, ist der Lebensmitteleinzelhandel der große Gewinner der Corona-Krise?

Gerald Feig: Nein. Dieses Virus hat keine Gewinner, das wäre zynisch. Und ich habe den größten Respekt vor dem, was die Verkäuferinnen und Verkäufer und die Logistik dahinter derzeit leisten, leisten müssen. Aber es stimmt: Wieder einmal zeigt sich – so deutlich wie nie zuvor –, was ich seit mehr als 30 Jahren sage: Der Lebensmitteleinzelhandel ist gemeinsam mit dem Wohnen das mit Abstand krisenfesteste Immobilieninvestment. Und

damit meine ich nicht diese Hamsterorgien der vergangenen Tage: Ein großer Teil der Rekordumsätze wird sich als Strohfeuer entpuppen, denn die gefüllten Kühlschränke, Vorratskammern und Keller werden jetzt erstmal langsam geleert, vor allem wenn das Virus einmal besiegt ist. Vielmehr meine ich, dass die Menschen auch in Krisenzeiten Lebensmittel und andere Dinge des täglichen Bedarfs brauchen – und sich weiterhin hauptsächlich im Supermarkt oder Fachgeschäft wie Bäcker und Metzger damit versorgen. Das macht den Lebensmitteleinzelhandel krisenresistenter als andere Einzelhandelsbereiche, von Hotellerie und Gastronomie gar nicht zu sprechen.

PB3C: Aber könnte es nicht sein, dass der eine oder andere Verbraucher jetzt die Lieferdienste ausprobiert, für sich entdeckt – und auch nach der Krise lieber online einkauft? Die Folge könnte sein, dass der stationäre Lebensmittelhandel dieselben Probleme mit dem Online-Handel bekommt wie andere Handelsbereiche.

Gerald Feig: Ich glaube, das Gegenteil wird der Fall sein: Durch die Krise steigt die Wertschätzung für den stationären Einzelhandel noch mal an. Für viele Menschen ist es derzeit der einzige Ort außerhalb ihrer Wohnung, wo sie noch hingehen können und anderen Menschen begegnen. Das wird im Gedächtnis bleiben. Und was die Lieferdienste betrifft: Ja, die werden jetzt von vielen Verbrauchern ausprobiert. Und viele stellen enttäuscht fest, dass sie mit Lieferzeiten von mehreren Tagen und hohen Kosten rechnen müssen. Dann geht man halt doch lieber wieder kurz in den Supermarkt um die Ecke, wo man sich die Äpfel wenigstens noch selbst aussuchen kann.

PB3C: Wird die Corona-Krise also spurlos am Lebensmitteleinzelhandel vorüberziehen?

Gerald Feig: Nicht ganz. Ich erwarte, dass sich bestimmte Verhaltensmuster ändern werden. Die Kunden werden sich daran gewöhnen, auch in Zukunft mehr Abstand zum Vordermann zu halten – mit der Folge, dass die Schlangen an den Kassen länger werden. Die Leute werden stärker auf Hygiene achten, manche zum Beispiel Einweghandschuhe tragen. Und Kartenzahlungen werden zunehmen, vor allem kontaktlose, weil sie hygienischer sind als Bargeld. Aber dass die Leute in Scharen den stationären Lebensmittelhändlern fernbleiben und den kurzen Feierabendeinkauf oder den großen Wocheneinkauf künftig online erledigen, erwarte ich nicht. Dafür ist der Vorteil des Online-Kaufs einfach nicht überzeugend: Er ist weder preisgünstiger noch schneller noch bequemer. In den Städten gibt es an jeder Ecke einen Supermarkt, und auf dem Land wiederum gibt es (zumeist) keinen Lieferdienst. Von der logistischen Herausforderung – Stichwort Kühlketten – ganz zu schweigen.

PB3C: Die Menschen werden durch die Krise jetzt also nicht auf den Geschmack kommen, sich zu Hause einzugeln und alles online zu bestellen?

Gerald Feig: Ganz im Gegenteil: Wenn dieser Corona-Hausarrest einmal beendet ist, wird es niemanden mehr in seiner Wohnung halten. Alles, was bisher als selbstverständlich galt und nun schmerzlich vermisst wird, wird bewusst und in vollen Zügen genossen. Hoffen wir, dass dieser Ausnahmezustand nicht mehr allzu lange andauert. Bis es so weit ist, hilft uns der Lebensmittelhandel als Konstante durch diese schwierige Zeit.

KOMMENTAR

Mehr Solidarität wagen



Thomas Meyer

WERTGRUND Immobilien AG

Die deutschen Vermieterinnen und Vermieter hatten zuletzt – gelinde gesagt – nicht das beste Image in der Öffentlichkeit. Bezeichnend war ein Satirebeitrag mit einem Journalisten, der in einem übergroßen Hai-Kostüm durch die Hallen der vergangenen Expo Real umherlief und Messebesucher „zur Rede stellen“ wollte.

Während das Bild des habgierigen Vermieters in einzelnen Ausnahmefällen vielleicht passen mag, sieht die Realität für die meisten deutschen Immobilieneigentümer völlig anders aus: Sie müssen mit unsinnigen Gesetzen wie dem Berliner Mietendeckel oder der immer wieder verschärften Mietpreisbremse zurechtkommen, die nicht nur ihr Investment in Schieflage bringen können, sondern auch einen riesigen bürokratischen Aufwand verursachen. Dabei sind die deutschen Mieterinnen und Mieter überwiegend zufrieden – wenn man nur einmal wissenschaftlich korrekt nachfragt.

Solidarität zwischen Mietern und Vermietern

Die jetzige Ausnahmesituation durch COVID-19 kann bewirken, dass sich das Image entweder weiter verschlechtert – oder aber deutlich verbessert. Das liegt zwar nicht vollständig, aber doch zu großen Teilen in den Händen der Vermieterinnen und Vermieter. Grundsätzlich sollten wir uns alle über das gesetzlich vorgegebene Maß hinweg solidarisch zeigen. Vielleicht kann ein Vermieter in Ausnahmefällen die Miete nicht nur für drei Monate stunden, sondern gegebenenfalls für einen oder zwei weitere Monate und falls möglich auf die eigenen Rücklagen zugreifen. Denn vermutlich ist es auch wirtschaftlich nicht der beste Weg, jetzt eine Kündigung auszusprechen. In Zeiten von Kontaktsperrungen und Ausgehbeschränkungen dürften Wohnungsbesichtigungen und Neuvermietungen beinahe ein Ding der Unmöglichkeit darstellen.

Gleichwohl ist auch kein uneingeschränktes Vertrauen angebracht. Es muss verhindert werden, dass Trittbrettfahrer einfach ihre Mietzahlungen einstellen und diese dann – durch ein Gesetz oder durch die Gutmütigkeit der Vermieter – vor Konsequenzen geschützt werden. Mindestens eine schriftliche Begründung mitsamt Nachweis, dass sich der Mieter um finanzielle Hilfe bemüht hat oder einen Aushilfsjob sucht, sollte auch in schwierigen Zeiten erwartet werden können. Im von der Bundesregierung am Montag beschlossenen Maßnahmenpaket wurde diese wichtige Unterscheidung beschlossen und Kündigungen wegen Zahlungsrückständen sind nur dann unwirksam, wenn die Ursache direkt oder indirekt mit COVID-19 zusammenhängt. Grundsätzlich sollten sich auch Mieter jetzt solidarisch und flexibel zeigen, vor allem dann, wenn es sich bei ihrem Vermieter um eine Privatperson handelt, die die Mieteinnahmen zur Versorgung des eigenen Lebensunterhalts braucht.

Regulierungen zumindest zeitweise stoppen

Genauso sollte die Politik jetzt mehr Solidarität an den Tag legen. Nicht nur den Mietern, sondern eben auch den Vermietern gegenüber. Es ist wichtig, dass in Zeiten von Corona nicht zusätzliche regulatorische Belastungen entstehen, sondern dass den Vermietern der nötige Handlungsspielraum gelassen wird, um eine vernünftige Übereinkunft mit ihren Mietern zu treffen. Weniger Regulierung heißt aktuell eine höhere Planungssicherheit statt Ungewissheit und bürokratische Mehraufwände. Denn obwohl einzelne politische Strömungen über den „Sand im Getriebe“ der Immobilienwirtschaft erfreut sein dürften, sollten sich die bürgerlich-demokratischen Parteien darauf konzentrieren, Entlastung zu schaffen.

Entwicklungen aus Politik und Wirtschaft

- Der Bundestag hat heute ein Corona-Hilfspaket beschlossen. Die Maßnahmen enthalten unter anderem einen verschärften Kündigungsschutz für Wohnungs- und Gewerbemieter. (Spiegel Online, tagesschau.de)
- Änderung des Infektionsschutzgesetzes: Gesundheitsminister Spahn hat den Gesetzentwurf angepasst, der ebenfalls heute im Bundestag verabschiedet worden ist. Unter anderem erhält der Bundestag mehr Mitbestimmung. Handydaten dürfen nicht zur Seuchenbekämpfung verwendet werden. (Zeit Online)
- DAX: Der Index liegt wieder über 10.000 Punkten. Die von der US-Regierung beschlossenen Hilfspakete sorgen für eine positive Stimmung. (Handelsblatt)
- Wirtschaftsleute erwarten Rezession wie in der Finanzkrise. (Handelsblatt)
- Der Handel warnt davor, dass Einzelhändler und Autohäuser bald in Finanznöte geraten. Zwar werden die Hilfsmaßnahmen der Regierung begrüßt, aber es wird auch befürchtet, die Kreditbewilligung könnte zu lange dauern. (Spiegel Online)
- Bundesjustizministerin Christine Lambrecht (SPD) hat sich dafür ausgesprochen, im Notfall Unternehmen komplett zu verstaatlichen. (Handelsblatt)

Einfluss auf die Immobilienbranche

- Immobilienmärkte bleiben bislang von der Krise weitgehend verschont. Auf dem Hotelmarkt ist die Stimmung infolge der Stornierung von Privat- und Geschäftsreisen aber bereits getrübt. (Handelsblatt)
- Das landeseigene Unternehmen Nassauische Heimstätte (Hessen) verschiebt Mieterhöhungen auf das vierte Quartal 2020, kauft für mobilitätseingeschränkte sowie unter Quarantäne stehende Mieter ein und unterstützt die Forderung der Wohnungswirtschaft nach einem „Sicher-Wohnen-Fonds“. (IZ)
- Auch in Berlin sollen kommunale Wohnungsunternehmen bei Mietrückständen kulante Lösungen finden, keine Kündigungen wegen Zahlungsrückständen aussprechen oder Räumungen durchführen, wie der Senat beschlossen hat. Die Regelung soll für Wohnungs- und Gewerbemieter gleichermaßen gelten. (IZ)
- Zweitwohnungseigentümer dürfen in Schleswig-Holstein nur in Ausnahmefällen anreisen. Bereits angereiste Eigentümer dürfen jedoch bleiben. (NDR)
- Die Beratungsgesellschaft F+B hält Neubewertung von Wohnimmobilien für möglich. (IZ)

- Das Bundesministerium des Innern hat aufgrund des Corona-Virus in einem Erlass Regelungen zu bauvertraglichen Fragestellungen an seinen nachgeordneten Bereich bekannt gegeben. Der Erlass thematisiert die Fortführung der Baumaßnahmen, die Handhabung von Bauablaufstörungen und die Zahlungen der Auftraggeber. (Reguvis)
- Airbnb: Die Zahl der Airbnb-Buchungen ist zuletzt stark eingebrochen. Der geplante Börsengang der Plattform könnte in Gefahr sein. (Handelsblatt)

Weitere Medienberichte

- Hamsterkäufe lassen nach: Die Angst der Verbraucher vor einer Versorgungskrise sinkt. Das Angebot in den Supermärkten normalisiert sich allmählich wieder. (Spiegel Online)
- Die Arbeitgeber in Deutschland können im Fall einer finanziellen Notlage aufgrund der Krise ihre Sozialversicherungsbeiträge bis Mai stunden. (Spiegel Online)
- Pflegekräfte: Nach Ostern könnten in Deutschland bis zu 200.000 Pflegekräfte aus Osteuropa fehlen, die aufgrund des Virus nicht wieder in die Bundesrepublik kommen. (Spiegel Online)

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, 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.