

IV-20

PB3C News: Sonderausgabe

XXI. Jahrgang, Erscheinungstag: 21.4.2020

EDITORIAL

COVID-19: Haben wir jetzt keine anderen Themen mehr?



Kai Gutacker

PB3C

Liebe Leserinnen und Leser,

spätestens seit der Bundespressekonferenz am vergangenen Mittwoch ist unmissverständlich klar, dass die COVID-19-Pandemie uns noch monatelang gesellschaftlich einschränken wird. Mit jedem neuen Tag dieses Lockdowns verlieren mehr Menschen ihre Arbeit, stehen mehr Unternehmen und damit auch Mieter vor dem Aus. Und mit jedem neuen Tag wächst verständlicherweise auch das Redebedürfnis über die Krise, die inzwischen immer häufiger „Corona-Rezession“ genannt wird.

Aber was ist mit den anderen Themen, die noch vor wenigen Wochen die Immobilienwirtschaft geprägt haben, und die bei Weitem noch nicht abgeschlossen sind? Denn die Folgen der Reurbanisierung werfen nach wie vor die Frage auf, was dafür nötig ist, dass Immobilienentwickler und Kommunen häufiger dieselbe Sprache sprechen. Und

die Debatte, wie sich die drei Buchstaben E, S und G sinnvoll vom Konzeptpapier auf die Baustellen bringen lassen, steht ebenfalls erst am Anfang. Und dann war da ja noch die Frage nach der Förderung von Wohneigentum und die Sache mit dem Anlagedruck, der Investoren umtreibt.

Das sind nur ein paar Beispiele für all jene Herausforderungen, die unbedingt weiterhin diskutiert werden müssen. Wer diese Themen aktuell anspricht, stößt jedoch zwangsläufig auf den sprichwörtlichen Elefanten, der gerade im Raum steht. Das reicht womöglich bis hin zu einem handfesten Zweifel – sollte man sich nicht stattdessen doch der Pandemie und ihren Folgen widmen? Auch wir fragen uns regelmäßig, ob in einem Text nicht zumindest ein gesonderter Absatz als „Corona-Disclaimer“ wichtig wäre, auch wenn es eigentlich um etwas ganz anderes geht.

Die mögliche Lösung darauf mag vielleicht paradox klingen: Vermutlich ist es das Beste, jetzt intensiv und extensiv über Corona zu debattieren, um schnellstmöglich den Kopf für andere Themen frei zu bekommen. Reden wir, streiten wir im besten Fall sogar miteinander. Wir haben es mit einer Situation zu tun, deren wirtschaftliche Faktenlage einerseits sehr dünn ist und die uns andererseits auch alle in unserer persönlichen Freiheit betrifft. Kein Wunder also, dass es manchmal emotional wird. Zudem erscheint es als das Smalltalk-Thema Nummer eins, obwohl es in Wahrheit gar kein Smalltalk ist. Wo immer es nötig ist, sollte die Coronar-Rezession natürlich in den Kontext mit anderen Immobilienthemen gesetzt werden, um Folgen abschätzbarer zu machen.

Als Ausgleich dazu wiederum helfen die fachbezogenen, technischen und nicht unbedingt mitreißenden Debatten, die unsere Branche langfristig voranbringen – und in denen man dann auch keine präventive Rechtfertigung dafür braucht, dass man das Virus wenigstens einmal für ein paar Momente außen vor lässt.

Kai Gutacker

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

„Für eine seriöse Einschätzung ist es noch zu früh“



Dr. Michael Held

TERRAGON AG

PB3C: Lieber Herr Dr. Held, das Wichtigste vorweg: Wie geht es Ihnen und Ihren Mitarbeitern in der gegenwärtigen Situation rund um die Ausbreitung des Coronavirus?

Dr. Held: Den Umständen entsprechend gut. Einer unserer Mitarbeiter ist Anfang März nach einem Skiurlaub in Italien positiv getestet worden. Ich freue mich sehr, dass er die Infektion inzwischen gut überstanden hat. Außerdem freue ich mich sehr, dass in den gemeinsam mit unserem diakonischen Partner Agaplesion betreuten Wohnanlagen in Berlin bis heute keine der Bewohnerinnen und Bewohner an COVID-19 erkrankt ist. Und ich hoffe, dass das so bleibt – selbstverständlich sind umfassende Vorkehrungen zum Schutz der Betroffenen bereits umgesetzt, etwa was die Besuchsregelungen für Angehörige angeht.

PB3C: Wie stark sind Ihre Projektentwicklungen bisher von den Einschränkungen und dem Stillstand weiter Teile der Wirtschaft betroffen?

Dr. Held: Auch hier gibt es gute Nachrichten. Alle unsere Baustellen laufen weiter und können voraussichtlich mit nur geringen Verzögerungen fertiggestellt werden. Dafür, dass sie in dieser außergewöhnlichen und schwierigen Situation die Projekte fortsetzen, möchte ich allen fleißigen Händen ausdrücklich danken. Das ist nicht selbstverständlich, auch wenn wir natürlich auf den Baustellen versuchen, das Infektionsrisiko für die Mitarbeiter der Auftragnehmer möglichst gering zu halten. Auch am Bau steht der Schutz der Gesundheit für uns an erster Stelle.

PB3C: Niemand kann im Augenblick vorhersagen, wie lange die Ausgangsbeschränkungen und Schließungsverfügungen für Geschäfte andauern werden. Fürchten Sie ökonomische Auswirkungen auf Ihr Unternehmen?

Dr. Held: Für eine seriöse Einschätzung ist es noch zu früh. Welche Auswirkungen das Coronavirus insgesamt auf uns als Unternehmen haben wird, stellt sich erst im Verlauf der kommenden Wochen und Monate heraus. Ich kann leider nicht ausschließen, dass eine Verschärfung der Krise und eine etwaige Verschärfung der Maßnahmen, sollte dies nötig werden, Auswirkungen auf unser Unternehmen haben könnten – verspätete Baufertigstellungen sowie Verzögerungen bei Planungsleistungen und behördlichen Baugenehmigungen sind genauso im Bereich des Möglichen wie eine Störung der Abläufe bei Grundstücksankäufen. Bedauerlich wäre natürlich auch, wenn wir fertiggestellte Wohnungen erst mit Verspätung an die Eigentümer oder Mieter übergeben könnten.

PB3C: Sie entwickeln Projekte im Bereich des gehobenen Service-Wohnens für Senioren – bisher ein starker Wachstumsmarkt, in dem ein Angebotsmangel auf eine permanent steigende Nachfrage getroffen ist. Könnte sich die Ausbreitung des Virus auch negativ auf die grundsätzliche Marktlage auswirken?

Dr. Held: Mittel- und längerfristig ist das nach unserer Einschätzung nicht zu erwarten. Das Coronavirus und COVID-19 ändern nichts daran, dass in Deutschland in den nächsten Jahrzehnten mehr als eine halbe Million Service-Wohnungen für Senioren fehlen. Die Nachfrage nach betreutem Wohnen wird kaum sinken. Schließlich bietet diese Wohnform dank des Service- und Betreuungsangebots ein hohes Maß an Sicherheit. Letztlich bildet sie damit gerade in einer Krisensituation, wie wir sie gerade alle erleben, ein sicheres Fundament zur Bewältigung solcher Herausforderungen. Hinzu kommt, dass Seniorenimmobilien auch strukturell nicht so krisenanfällig sind wie andere Nutzungssegmente der Immobilienwirtschaft – gerade im Bereich Corporate Real Estate. Denn die Bewohner sind in aller Regel nicht mehr auf eine berufliche Tätigkeit und ein laufendes Gehalt angewiesen, ihre Kaufkraft und Mietzahlungsfähigkeit sinkt also bei einem konjunkturellen Einbruch nicht nennenswert.

Wohneigentum: Was kommt nach dem gegenwärtigen Kaufstopp?



Mark Heydenreich

FORTIS Real Estate Investment AG

Während nach wie vor zahlreiche Wohnimmobilien für Selbstnutzer den Eigentümer wechseln, zögern vor allem Kapitalanleger aktuell beim Gedanken an den Erwerb eines Eigenheims. Warum auch zukünftig die Wohnimmobilie für beide Zielgruppen attraktiv bleibt, erklärt FORTIS-Vorstand Mark Heydenreich.

PB3C: Herr Heydenreich, wie wirkt sich die Pandemie aktuell auf Ihr Geschäft aus?

Mark Heydenreich: Zweifelsohne ist die aktuelle Zeit davon geprägt, dass man sich intensiver mit den eigenen vier Wänden auseinandersetzt als je zuvor. Die Lust nach einem selbstbestimmten Zuhause wächst damit in den Köpfen all derjenigen, die nun gezwungenermaßen tagtäglich in einer Mietwohnung sind. Eine Entscheidung für eine eigengenutzte Immobilie bleibt mit der Niedrigzinspolitik im Rücken eine attraktive Option. Kapitalanleger hingegen kämpfen weiterhin mit den Auswirkungen des Mietendeckels, zumindest für unsere Hauptstadt Berlin.

Natürlich erleben auch wir zurzeit, dass deutlich weniger Besichtigungen und Verkaufsgespräche zustande kommen als sonst. Neben einigen Käuferinnen und Käufern, die direkt beruflich betroffen sind und daher zunächst erst einmal die weiteren Entwicklungen abwarten wollen, werden vor allem die Besichtigungen oder andere persönliche Termine gerade zur Herausforderung. Besichtigungen mittels 360°-Kameras sind hier eine attraktive Alternative, die auch aus der Ferne ein Raumgefühl vermitteln kann. Hierbei spielt uns die Digitalisierung in die Karten, die natürlich auch im Immobilienbereich viele tolle Neuerungen bereithält und zum Glück immer kreativer und mutiger wird.

Aufgrund der immens gestiegenen Fördermittelanträge durch die Corona-Krise können einige Bankenhäuser auf absehbare Zeit kaum Kapazitäten freimachen. Das verlängert natürlich die Bearbeitungszeiten, sodass manche Institutionen für sich entschieden haben, zumindest vorerst keine neuen Kreditanträge zuzulassen. Ich bin allerdings fest davon überzeugt, dass die Preise für Altbauwohnungen mittel- bis langfristig zumindest in den Metropolen steigen dürften. Und, dass daher unmittelbar nach dem Lockdown verstärkt Eigennutzer und wahlweise auch wieder mehr Kapitalanleger auf die Immobilienmärkte drängen.

PB3C: Worauf gründet sich Ihre Einschätzung?

Mark Heydenreich: Gerade viele typische Ersterwerber im Alter von 30 bis 40 Jahren sind erstmals direkt von einer Wirtschaftskrise betroffen. Alle bisherigen Krisen haben jedoch gezeigt, dass deutsche Wohnimmobilien in den Wachstumsregionen äußerst wertstabil sind. Das gilt besonders für Altbauwohnungen, die einen besonderen Zusatzeffekt aufweisen. Während die deutschen Städte immer weiter wachsen und daher immer mehr Wohnraum errichtet wird, ist das Kontingent an attraktiven Altbauten automatisch begrenzt. Wachsende Nachfrage bei gleichbleibendem Angebot bedeutet eine positive Preisentwicklung. Mit anderen Worten: Wer in diesen Zeiten sein Kapital verantwortungsvoll anlegen und für das Alter vorsorgen will, sollte den Eigentumserwerb zumindest einmal erwägen.

PB3C: Abgesehen von den Preisen: Worauf kommt es gerade für jüngere Menschen beim Eigentumserwerb jetzt an?

Mark Heydenreich: Auch wenn der mediale Fokus infolge von COVID-19 ein wenig von den Fragen der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes abgerückt ist, handelt es sich dennoch um ein Thema, das noch viele Jahre gesamtgesellschaftlich relevant ist. Beim Immobilienkauf ist daher der ökologische Fußabdruck ein sehr wichtiges Kriterium – gerade für Ersterwerber. Besonders im Segment der Altbauimmobilien gibt es sowohl regelrechte CO₂-Schleudern als auch Objekte, die energetisch auf Neubauniveau sind. Daher schauen viele Käufer bei solchen Aspekten wie Fassadendämmung, Zustand der Heizung oder auch beim Wasserverbrauch sehr viel genauer hin als noch vor einigen Jahren.

Logistikimmobilien – die Rückkehr des grauen Betonriesen?



Philipp Pferschy

GIEAG Immobilien AG

Kein Thema beschäftigt uns derzeit mehr als die andauernde Corona-Pandemie. Und das wird in den kommenden Monaten wohl auch noch so bleiben. Dadurch rücken bisher eher vernachlässigte Themen erfreulicherweise verstärkt in den Fokus, beispielsweise die Rolle und Wertschätzung der systemrelevanten Berufe. Wiederum andere Themen, wie die bis dahin stets präsente Diskussion um den Klimawandel, rücken in den Hintergrund. Gleichzeitig wird die Wirtschaft geschwächt, und diese Parallelentwicklung wirft die Frage auf, inwiefern bereits erfolgreich umgesetzte Maßnahmen für den Klimaschutz wieder in den Hintergrund rücken, um die Wirtschaftlichkeit von Unternehmen zu gewährleisten.

Eine Frage, die aktuell auch viele Logistiker umtreibt. Denn gerade diese Branche verändert sich momentan stark. Die Nachfrage nach Logistikflächen steigt, der Trend geht verstärkt in Richtung Deglobalisierung. Denn durch die Corona-Krise sind nicht nur Lieferketten unterbrochen, die Kosten für internationale Lieferungen haben sich verdoppelt. Damit wächst der Kostendruck. Es gilt: Die Verfügbarkeit attraktiver Flächen wird nicht erst mit dieser verstärkten Nachfrage deutlich knapper – sie war es schon lange vor der jetzigen Krise. Nun heißt es nicht nur attraktive Areale zu erschließen, sondern dort auch möglichst schnell – und möglichst günstig – Objekte zu entwickeln.

Die Abkehr von „Green Buildings“?

Wird damit die richtige und wichtige Entwicklung innerhalb der Logistikbranche obsolet, möglichst klimafreundliche Gebäude zu entwickeln? Davon sollte nicht ausgegangen werden. Denn auch wenn Wirtschaftlichkeit an einigen Stellen wieder eine wichtigere Rolle

einnehmen wird, als manch eine CSR-Maßnahme (Corporate Social Responsibility), so darf nicht unterschätzt werden, dass eben gerade diese „grünen Logistikobjekte“ nicht nur zum Image beitragen, sondern durch intelligente Technologien und den Einsatz von beispielsweise moderner LED-Beleuchtung im Betrieb häufig sogar deutlich günstiger sind als ihre grauen Vorgänger.

Die Energieeffizienz innerhalb der Hallen darf ebenfalls nicht unterschätzt werden. Durch den verstärkten Einsatz von Automatisierungsprozessen und Maschinen wird der Stromverbrauch ein immer zentraleres Thema – und ein nicht unerheblicher Kostenfaktor. Für eben diese Maschinen die richtigen Räume zu finden, um möglichst energieeffizient zu arbeiten, ist ein weiterer Faktor, der für die Entwicklung von „Green Buildings“ spricht. Wenn diese Immobilien bestenfalls ihren Strom selbst produzieren – beispielsweise durch große Solaranlagen auf dem Dach –, dann werden „Green Buildings“ ihren Status als zukunftsfähige Immobilien behalten.

Grünes Arbeiten

Eine nachhaltige Bauweise führt jedoch nicht nur zu einer energieeffizienten Immobilie, sondern erhöht gleichermaßen auch die Arbeitsplatzqualität dieser. Und diese Qualität ist schon heute von hoher Wichtigkeit, denn der Arbeitskräftemangel stellt eine ähnlich größere Herausforderung wie der Flächenmangel dar. Dass die Logistikbranche weiter dynamisch wachsen wird und mehr Arbeitskräfte benötigt werden, zeigt sich durch die aktuelle Corona-Krise einmal mehr. Ein attraktiver Arbeitsplatz ist häufig das entscheidende Kriterium bei der Wahl des passenden Arbeitgebers. Dabei können vermeintliche Kleinigkeiten wie Lichtbänder für eine natürliche Tageslichtbeleuchtung in den Hallen den Ausschlag geben – der Anspruch an einen qualitativ hochwertigen Arbeitsplatz steigt. Und um auf die eingangs erwähnte Wertschätzung der wichtigen Berufsgruppen zurückzukommen, die aktuell – wie zu normalen Zeiten auch – dafür sorgen, dass wir weiterhin mit Waren des alltäglichen Bedarfs versorgt werden, dann sollten gerade diese Menschen es unter den bestmöglichen Bedingungen tun.

Entwicklungen aus Politik und Wirtschaft

- Die Autoindustrie fordert eine Kaufprämie für Neuwagen, um den heimischen Markt stabil zu halten. (Handelsblatt)
- Durch die Krise sind 45 % der mittelgroßen Firmen existenzbedroht. Zu den 35 %, die bereits vor der Krise wirtschaftliche Probleme hatten, zählt nun ein weiteres Zehntel, das zuvor ein gesundes Wachstum aufwies. (Handelsblatt)
- Bundesarbeitsminister Hubertus Heil und Ministerpräsidentin Manuela Schwesig (beide SPD) haben sich für eine Erhöhung des Kurzarbeitergelds ausgesprochen. Von der FDP und dem Wirtschaftsinstitut ZEW wird dies kritisch gesehen. (Handelsblatt)
- Auch der zweite SPD-Vorsitzende Norbert Walter-Borjans fordert eine Mehrbelastung für Vermögende, um die Krise zu finanzieren. (Welt)
- Bundeskanzlerin Angela Merkel (CDU) stellt klar: Erst am 8. oder 9. Mai würde eine Entwicklung in der Wirtschaft und den Schulen sichtbar werden. (Tagesspiegel)

Einfluss auf die Immobilienbranche

- Nach Zahlen des Unternehmens F+B Forschung und Beratung ist das Angebot von Eigentumswohnungen in Hamburg in der ersten Aprilhälfte gegenüber der zweiten Märzhälfte um 95 % eingebrochen. Durch erschwerte Besichtigungen werde die Vermarktungszeit länger. (IZ)
- Ein Gutachten des Instituts für Wirtschaft (IW) Köln prognostiziert einen realistischen Rückgang der Kaufpreise für Wohnimmobilien um bis zu 12 %. Schlimmstenfalls drohe ein Einbruch um 17 %. (IZ)
- Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) stellt Hoteliers und Restaurantbetreibern finanzielle Hilfen in Aussicht. Scholz sagte, er habe vor allem Branchen im Blick, die längerfristig von der Krise betroffen sind. Hotels und Gaststätten zählt er ausdrücklich dazu. (Welt am Sonntag)

Weitere Medienberichte

- Auch Bayern führt eine Mund-Nasen-Schutzpflicht im öffentlichen Nahverkehr und in Geschäften ein. Alternativ zu einer Maske können Mund und Nase auch mit

einem Schal bedeckt werden. Darüber hinaus ist auch in Sachsen und Mecklenburg-Vorpommern ein Mund-Nasen-Schutz vorgeschrieben sowie in den Städten Wolfsburg, Jena, Sulz am Neckar und Hanau. (Süddeutsche Zeitung, t-online.de)

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.