

19-20

PB3C News (19. KW)

XXI. Jahrgang, Erscheinungstag: 11.5.2020

KOMMENTAR

In der Krise werden die Vorteile von Wohneigentum noch sichtbarer



Jürgen Michael Schick

IVD

Neben den gesundheitlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie sind es vor allem die wirtschaftlichen Folgen, über die viel diskutiert wird und über die sich viele Sorgen machen. Die finanzielle Unsicherheit treibt nicht nur Ökonomen und Wirtschaftspolitiker um, sondern natürlich auch viele private Haushalte. Gerade diese Unsicherheit ist es, die in einer Krisenzeit wie dieser umso sichtbarer macht, welche Vorteile – finanzielle ebenso wie emotionale – Wohneigentum für Privathaushalte bereithält.

Vermögen effizient aufbauen

Wenn es darum geht, warum man sich Wohneigentum anschaffen sollte, wird neben der Bedeutung für die Altersvorsorge häufig betont, dass es ein sehr guter und effizienter Weg für den privaten Vermögensaufbau ist. Das stimmt: Zehn bis fünfundzwanzig Jahre lang tilgen Wohneigentümer ihren Immobilienkredit und zahlen so Stück für Stück, Monat für Monat in ihr eigenes Vermögen ein. Dass das Medianvermögen von

Immobilieeigentümern einer Bundesbankstudie zufolge 2017 bei 277.000 Euro lag, das von Mietern dagegen nur bei 10.400 Euro, kommt nicht von ungefähr.

Wichtiger Sicherheitsfaktor

In der Krise ist dieses Vermögen ein Segen, ein wichtiger finanzieller Sicherheitsfaktor. Die wirtschaftliche Ungewissheit der aktuellen Zeit lässt sich natürlich viel leichter ertragen, wenn man ein gewisses Vermögen hinter sich weiß und sich nicht um seine Alterssicherung sorgen muss. Hinzu kommt, dass Wohneigentümer die monatlichen Aufwendungen für den Immobilienkredit langfristig planen und die Tilgungshöhe beeinflussen können: Sie haben alles in der eigenen Hand. Das sorgt für finanzielle Stabilität und das wiederum für emotionale Stabilität. Die eigenen vier Wände bekommen in der Krise eine umso bedeutendere Rolle als Sicherheitsanker.

Es zeigt sich jetzt außerdem, dass Wohnimmobilien eine stabile und krisenfeste Anlageform darstellen. Seit die Corona-Pandemie begonnen hat, werden ihre Auswirkungen auf die Wirtschaft im Allgemeinen und die Immobilienbranche im Speziellen analysiert und diskutiert. Von Anfang an war man sich weitestgehend einig darüber, dass der Wohnimmobiliensektor wohl mit am besten durch diese Krise gelangen dürfte.

An der Nachfrage nach Wohnraum ändert Corona nichts

Diese Einschätzung ist über die Phrase „Gewohnt wird immer“ hinaus gut begründet: An der hohen Nachfrage nach Wohnraum vor allem in den Ballungsregionen wird sich durch die Corona-Pandemie nicht viel ändern. Gleichzeitig herrscht schon seit Längerem Angebotsmangel, der künftig vielleicht sogar noch größer wird, weil der Wohnungsbau derzeit eingeschränkt ist. Die Mietpreise werden zwar voraussichtlich langsamer ansteigen – eine Entwicklung, die bereits vor der Krise zu beobachten war –, aber großflächige Ausfälle von Mieteinnahmen für Vermieter sind kaum zu befürchten.

Während die Aktienmärkte eine enorme Volatilität aufweisen und zwischen Absturz und Erholung hin- und herpendeln, bleibt die Wertentwicklung deutscher Wohnimmobilien stabil. Sie werden ihrem Ruf als „sicherer Hafen“ gerecht.

Finanzielle Stabilität vieler Haushalte

Die aktuelle Krise zeigt deshalb die große Bedeutung von Wohneigentum für den privaten Vermögensaufbau und somit für die finanzielle Stabilität vieler privater Haushalte. Umso schwerer wiegt der Mangel, dass nicht einmal die Hälfte der deutschen Haushalte in den eigenen vier Wänden lebt – in allen anderen EU-Ländern ist die Wohneigentumsquote zumeist deutlich höher. Das ist ein Mangel, für den auch die Politik Verantwortung trägt,

die die Förderung von Wohneigentum jahrelang vernachlässigt hat. Es ist zu hoffen, dass sich das nach der Krise ändern wird.

Dieser Artikel erschien am 4.5. auf CASH.ONLINE.

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

MARKTNEWS

Wie verändert Corona den Büroimmobilienmarkt?

Wie die Corona-Krise die Bürowelt und damit den Büroimmobilienmarkt verändern wird, ist Thema im **HANDELSBLATT** vom 8.5. Über Art und Ausmaß der zu erwartenden Veränderungen gingen die Meinungen der Immobilienexperten auseinander. Manche erwarteten infolge der Abstandsregeln eine Zunahme der Flächennachfrage, andere aufgrund einer Zunahme des Homeoffice einen sinkenden Flächenbedarf. Derzeit jedenfalls sei das Vermietungsgeschäft stark zurückgegangen, laut Colliers im April um 50 % gegenüber dem Vorjahr. In der Folge könnten die Leerstandsquoten in den Top-7-Städten von 2,9 % auf bis zu 5,5 % im Jahr 2021 ansteigen. Zu einem massiven Anstieg der Leerstandsquote werde es aber bulwiengesa zufolge nicht kommen, da voraussichtlich rund ein Drittel weniger neue Bürofläche gebaut werde, als vor der Krise geplant worden sei. CBRE mache sich bereits Gedanken über ‚Covid-19 und die Zukunft der Möbel‘, wie eine Präsentation des Unternehmens betitelt sei. Denkbar seien Schreibtische mit integriertem Desinfektionsmittelspender, neue Oberflächen von Büromöbeln, die aggressive Chlorreiniger vertragen, oder Spinde, die deutlich höher als der Schreibtisch seien und zwischen den Tischen als Abgrenzung zum Kollegen dienen könnten. Auch neue Lüftungssysteme und Meetingräume, die es erlaubten, Abstand zu halten, seien sinnvoll.

Der New Yorker Immobilienmarkt im Corona-Schlaf

Über die Auswirkungen der Corona-Krise auf den New Yorker Immobilienmarkt berichtet das **HANDELSBLATT** am 8.5. Die Zahl der Mietausfälle bei Büroimmobilien nehme bereits seit Wochen zu. So habe der Empire State Realty Trust, der neben dem Empire State Building noch 13 weitere Gewerbeimmobilien besitze, im April nur 73 % der Büro- und 46 % der Einzelhandelsmieten verbuchen können. Auch auf den New Yorker Wohnimmobilienmarkt wirkt sich die Krise aus, schreibt das **HANDELSBLATT** am 8.5. in

einem weiteren Artikel. Vor allem Wohnungen in Hochhäusern, bei denen sich die Mieter die Zugangswege teilen, seien unattraktiver geworden, hingegen sei das Interesse an Einfamilienhäusern innerhalb und außerhalb der Stadt gestiegen. Vor allem am Markt für Premiumwohnimmobilien seien deutliche Preiserückgänge festzustellen, auch deshalb, weil in den Jahren zuvor in New York sehr viele Hochhäuser mit Premiumwohnungen gebaut worden seien.

Bundestagsabgeordnete klagen gegen Mietendeckel

Bundestagsabgeordnete von Union und FDP haben gegen den Berliner Mietendeckel Klage beim Bundesverfassungsgericht eingereicht, schreiben das **HANDELSBLATT**, die **FAZ** und **DIE WELT** am 7.5. Die rot-rot-grüne Berliner Regierung habe ein „beispielloses Chaos auf dem Berliner Wohnungsmarkt verursacht“, sage Jan-Marco Luczak (CDU). Der Mietendeckel sei verfassungswidrig. Daniel Föst (FDP) kritisiere: „Der Mietendeckel ist Gift für den Berliner Wohnungsmarkt und muss schnellstmöglich unschädlich gemacht werden.“ Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft begrüße die Klage. Jürgen Michael Schick vom IVD hoffe darauf, dass die Verunsicherung der Investoren durch das neue Gesetz bald ein Ende haben werde. „Es muss Klarheit darüber herrschen, dass Mietrecht Bundesrecht ist“, sage Schick.

Mietendeckel verunsichert institutionelle Investoren

Die Einführung des Berliner Mietendeckels hat Michael Schlatterer von CBRE zufolge risikoaverse Investoren wie Versicherungen und Pensionskassen als Hauptabnehmer von Forward Deals zum Abwarten veranlasst, schreibt die **BÖRSEN ZEITUNG** am 7.5. Die Bautätigkeit in Berlin nehme zwar zu, habe Schlatterer anlässlich der Präsentation des diesjährigen Wohnmarktreports Berlin von Berlin Hyp und CBRE berichtet, doch sei der Bedarf deutlich größer. Zudem gehe die Zahl der Baugenehmigungen zurück. Schlatterer zufolge mangle es an einem klaren politischen Bekenntnis zu einer wachsenden Stadt, vor allem aber kritisiere er: „Es gibt hier in der Stadt keine kommunikative Mediation zwischen den unterschiedlichen Interessen, insbesondere den Partikularinteressen.“

Wohnimmobilienentwickler trotzen der Krise

Den Wohnungsbauunternehmen scheint es nach einem ersten Schock infolge der Auswirkungen der Corona-Pandemie zunehmend besser zu gelingen, die Schwierigkeiten zu überwinden, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 7.5. Die akuten Probleme am Bau

seien inzwischen weitestgehend behoben. So berichte Bonava, dass Mitarbeiter von Nachunternehmern nur noch in Einzelfällen Schwierigkeiten bei Grenzübertritten hätten. Auch bei den Materiallieferungen gebe es nur noch selten Probleme. Verzögerungen gebe es teils noch bei den Baugenehmigungen, doch sei es Bonava dennoch gelungen, ein Projekt in Berlin-Oberschöneweide mit 45 Wohnungen zur Baureife zu bringen. Auch Pandion zufolge blieben Baugenehmigungsanträge derzeit häufig liegen; die Ämter seien unterbesetzt, Sprechzeiten fielen mitunter komplett aus. Hinzu komme, dass auch auf politischer Ebene Entscheidungen vertagt würden, da beispielsweise Stadtratssitzungen oder Ausschusssitzungen nicht oder nur noch eingeschränkt stattfänden.

Deutliche Mietanstiege bei Logistikflächen

Die Mieten für neu gebaute Logistikimmobilien im Umkreis der Ballungszentren sind Realogis zufolge von 2018 bis 2019 um mehr als 8 % gestiegen, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 7.5. Am höchsten seien die Spitzenmietpreise für Logistikflächen mit 7,25 Euro/qm in München, gefolgt von Berlin mit 7 Euro/qm. In Stuttgart würden bis zu 6,95 Euro/qm verlangt, in Frankfurt in der Spitze bei 6,50 Euro/qm. Laut Savills und IndustrialPort könne es infolge der Corona-Krise und der kurzfristig steigenden Nachfrage im Lebensmitteleinzelhandel und dem Pharma- und Gesundheitssektor zu weiteren Mietanstiegen kommen. Ob dies den zu erwartenden Rückgang in anderen Bereichen, z. B. in der Industrie und dem Non-Food-Einzelhandel, werde ausgleichen können, bleibe abzuwarten.

Branchenvertreter fordern beschleunigte Digitalisierung

In einem gemeinsamen Positionspapier fordern Immobilienverbände, darunter der Bundesverband für die Immobilienwirtschaft (bvfi), der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) und der Immobilienverband IVD, sowie eine Reihe von Immobilienunternehmen, die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft in allen Bereichen voranzutreiben. Das berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 7.5. „Angesichts der Corona-Pandemie zeigt sich verstärkt, wie wichtig die Digitalisierung der Prozesse und Services ist, um die in den vergangenen 70 Jahren erreichte Stabilität des Marktes nicht zu gefährden“, heiße es in dem Papier. Knapp die Hälfte der angemahnten Verbesserungen bezieht sich auf den Digitalisierungstau in der öffentlichen Verwaltung. Weitere Forderungen beträfen Gesetzesänderungen, mit denen von der Immobilienwirtschaft teils schon heute angewandte digitale Prozesse rechtssicher gemacht werden sollen. Sich selbst verpflichteten die Unterzeichner u. a. zur papierlosen

Bearbeitung von Vertragsunterlagen, zu mehr virtuellen Besichtigungen und zur Durchführung von Onlineschulungen für Immobilienvermittler und -Verwalter, um dem gegenwärtigen Stillstand der Branche entgegenzuwirken.

„Supertrend“ Infrastruktur bietet langfristige Investitionschancen

Die Credit Suisse hat ihre langfristigen „Supertrends“ für die Aktienanlage, also die Liste ihrer langfristigen Investitionsempfehlungen, die sie auf Grundlage einer Einschätzung der gesellschaftlichen Umbrüche formuliert, erweitert, schreibt die **BÖRSEN ZEITUNG** am 7.5. Der Kampf gegen den Klimawandel werde aller Voraussicht nach künftig große Investitionschancen bieten. Neben klimafreundlichen Unternehmungen böten Gesundheitstechnologie und vor allem Infrastrukturinvestitionen große Chancen. Gas bleibe zur Überbrückung während der Energiewende ein gefragter Treibstoff, weshalb Investitionen in die Gasinfrastruktur aussichtsreich seien, zumal die Welt insgesamt vor einer gewaltigen Infrastrukturlücke stehen werde. Die Differenz zwischen den bis 2040 benötigten globalen Infrastrukturinvestitionen und die derzeit erwarteten Ausgaben hierfür lägen der Credit Suisse zufolge bei rund 15 Bio. Dollar. Großes Potenzial für Infrastrukturinvestitionen gebe es auch bei Beteiligungen an Sendemasten und Datacentern sowie den sogenannten Smart Cities.

Wohnimmobilienfinanzierung – kleine Delle oder großer Einbruch?

Der vierteljährlich von der Bundesbank durchgeführten Umfrage zum Kreditgeschäft zufolge geht etwas mehr als die Hälfte der Immobilienfinanzierer davon aus, dass die Corona-Krise die nunmehr gut zehn Jahre währende Hochkonjunkturphase der Baufinanzierung beenden werde, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 7.5. Von den insgesamt 32 Banken, die im Zeitraum 19. März bis 3. April befragt worden seien, erwarteten 59 % der Kreditinstitute nur noch eine geringe Nachfrage. Die Banken seien verunsichert darüber, wie lange die Corona-Krise noch andauern und wie sie sich auf den Arbeitsmarkt auswirken werde. Die Bereitschaft, einen Wohnungsbaukredit aufzunehmen, werde sich voraussichtlich infolge der negativen Entwicklungen am Arbeitsmarkt und folglich bei den Einkommen privater Haushalte verringern. Da die Banken gleichzeitig ihre

Kreditrichtlinien verschärften, werde das Neugeschäft aller Wahrscheinlichkeit abnehmen, wenn auch noch nicht abzuschätzen sei, in welchem Umfang.

Immobilieninvestor Jagdfeld gibt nicht auf

Über die Urteilsverkündung im Rechtsstreit des Immobilieninvestors Anno August Jagdfeld und der Versicherung Signal Iduna berichten das **HANDELSBLATT** am 4.5. und die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 7.5. Das Landgericht Dortmund habe die Milliardenklage des Immobilieninvestors abgewiesen, da es eine Rufmordkampagne gegen die Familie Jagdfeld als Geschäftsführerin des Adlon-Fonds für nicht erwiesen halte. Ein Sprecher Jagdfelds habe angekündigt, dass Jagdfeld in Berufung gehen werde. „Das Urteil wird in der zweiten Instanz keinen Bestand haben“, heiße es in einer Stellungnahme: „Auch der Prozess von Leo Kirch gegen die Deutsche Bank, zu dem viele Parallelen bestehen, hat gezeigt, dass große Schadenersatzprozesse gegen große Finanzkonzerne über mehrere Instanzen gehen müssen, um am Ende erfolgreich zu sein.“

VERSCHIEDENES

Wer schließt die Lücke nach „Basel IV“?

Rahim Bavandi von Empira schreibt in seinem Beitrag in der **IMMOBILIEN & FINANZIERUNG** 5/2020 über die Folgen, die die letzte Stufe der Umsetzung der Baseler Eigenkapitalregeln für die Immobilienfinanzierung haben wird. Da Markt- und Beleihungswerte schon infolge der niedrigen Zinsen und der sehr hohen Immobilienpreise am Markt weit auseinanderklafften, werde die Immobilienfinanzierung infolge der ‚Basel IV‘ genannten verschärften Eigenkapitalregeln nach Basel III aufgrund zu hoher Eigenkapitalanforderungen aller Voraussicht nach für Banken noch unattraktiver werden. Klar sei, dass Banken und Sparkassen auch in Zukunft die ersten Adressen für den Abschluss einer Seniotranche (bis 60 %) bleiben würden. Spannend sei aber die Frage, wer die größer werdende Lücke zwischen Beleihungs- und Marktwerten füllen und die Juniortranchen mit Beleihungsausläufen oberhalb von 60 % übernehmen werde.

Immobilienfinanzierung im Wandel

Die Immobilienfinanzierung steht auch ganz unabhängig von den Folgen der Corona-Pandemie vor einem Wendepunkt, schreibt Marcus Buder von der Berliner Sparkasse in der **IMMOBILIEN & FINANZIERUNG** 5/2020. Die Kreditvergabe und ihre Konditionen

würden in den kommenden Jahren stärker als von den Folgen der Krise von regulatorischen Maßnahmen wie dem Berliner Mietendeckel für Wohnimmobilien beeinflusst werden, da dieser zu einer weiteren Vergrößerung des Abstands zwischen Beleihungs- und tatsächlichen Marktwerten führen werde. Gleichzeitig werde die geplante Verschärfung der Eigenkapitalregeln nach Basel III dafür sorgen, dass gerade für die höheren Beleihungsausläufe mehr regulatorisches Eigenkapital in den Bankbilanzen vorgehalten werden müsse.

LINKEDIN

Property Management: Veränderungen in Zeiten von Corona



Sabine Giesen-Kirchhofer

IC Immobilien

Dass die Gesundheit und das Wohl der Mitarbeiter an erster Stelle stehen, ist in der Corona-Pandemie selbstverständlich. Doch gleichzeitig steht die Immobilienbranche vor großen wirtschaftlichen Herausforderungen, die zwingend eine unternehmerische Denkweise erfordern. Besonders im Property Management – bei dem neben einer effizienten Arbeit im Office die Termine vor Ort im Objekt wichtig sind – ergeben sich aus Covid-19 einige notwendige Folgen, um das Tagesgeschäft weiterhin sicherzustellen. Dabei geht es keineswegs nur um den Umzug einzelner Meetings vom realen in den virtuellen Raum. Vielmehr zeigt sich, dass sowohl in der Kundenkommunikation als auch in den internen Strukturen teilweise ein Umdenken gefragt ist. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Wohnen im Alter

Exklusiv für die PB3C News sprechen der Immobilienjournalist Christian Hunziker, Dr. Michael Held (Terragon), Anna Schingen (DPF) und Ursula Kremer-Preiß (KDA) darüber, wie die Anbieter von Seniorenimmobilien deren Bewohner bei einem aktiven, selbstständigen und selbstbestimmten Leben unterstützen, welche neuen Konzepte und Wohnformen sich in den letzten Jahre entwickelt haben und wie die Zukunft des Wohnens im Alter sich gestalten wird. Hören Sie mehr darüber im [Podcast der Woche](#).

ImmoNews 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.