

## **PB3C News (31. KW)**

XXI. Jahrgang, Erscheinungstag: 3.8.2020

### **KOMMENTAR**

---

## **Robuste Randlagen, gefährdete Innenstädte**



**Gabriel Khodzitski**

PREA

Zahlreiche institutionelle Anleger sehen in Wohnimmobilien zu Recht eine im Vergleich zu allen anderen Nutzungsarten krisensichere und stabile Assetklasse. Das liegt eben auch daran, dass die Wohnimmobilie – nicht ganz freiwillig – das übernommen hat, was in anderen Immobilienbereichen verloren gegangen ist. Gearbeitet wird in diesen Tagen verstärkt zuhause, eingekauft sowieso. Und selbst der Besuch im Fitnessstudio wird in manchen Fällen durch den Kauf von vernetzten Hometraining-Geräten ersetzt. Doch so viele Gründe gerade für die Wohnimmobilie im Vergleich zu anderen Sachwertanlagen sprechen: Auch sie sind von den aktuellen wirtschaftlichen Verwerfungen betroffen – und zwar in Form von drohenden Mietausfällen. Eine Insolvenzwelle in der deutschen Wirtschaft deutet sich an.

Dem Ifo-Institut zufolge sind hierzulande bereits 7,3 Mio. Menschen in Kurzarbeit. Für die zweite Jahreshälfte wird erwartet, dass mehr als drei Mio. Menschen in Deutschland zusätzlich in die Arbeitslosigkeit rutschen. Für sie und für ihre Vermieter stellt sich dann die unangenehme Frage nach der Mietzahlung. Eine Frage, die sicherlich auch ein Investor gerne beantwortet hätte, am besten noch, bevor er ein Zinshaus erwirbt.

Um kleinräumig Mietausfallgefahren in Frankfurt am Main, Köln, München, Berlin, Stuttgart, Hamburg und Düsseldorf zu ermitteln, haben wir ein Smart-Data-Modell auf Basis aktueller Mietangebote sowie zahlreicher soziodemografischer Informationen aus dem Jahr 2019 erstellt. Für Kurzarbeitergehälter wurde pauschal eine Lohnhöhe von 60 % des ursprünglichen Nettolohns unterstellt. Eine erhöhte Mietausfallgefahr sollte dann bei jenen Haushalten vorliegen, bei denen mehr als 50 % des Kurzarbeitereinkommens für die Miete anfallen.

Die Analyse zeigt, dass sich die Märkte Berlins, Kölns und Düsseldorfs insgesamt vergleichsweise widerstandsfähig zeigen, und das sogar bei Annahme des Extremfalls, dass sämtliche Menschen nur noch eingeschränkt arbeiteten. Während in Düsseldorf rund 31 % aller Lagen weitgehend krisensicher sind, liegt der Wert für Berlin gar bei rund 56 %. In den übrigen Top-Städten ist der Anteil im Vergleich dazu deutlich geringer. In München sind nur etwas mehr als 2 % der Lagen risikofrei. Entsprechend ist der Anteil der stärker bis sehr stark gefährdeten Lagen mit beinahe 42 % sehr hoch. In Stuttgart existieren ähnlich viele stark gefährdete Lagen.

### **Innenstädte am stärksten betroffen – Szeneviertel vergleichsweise sicher**

Es lassen sich aber auch Muster erkennen: Grundsätzlich hängt das Risiko eines Mietausfallszenarios in allen sieben Metropolen stark von der Mikrolage ab. Vor allem in den Stadtkernen sind Risikogebiete vermehrt zu finden, also beispielsweise die Münchener Innenstadt, Frankfurt-Westend sowie Berlin-Mitte – sprich: Die Lagen, bei denen die Mieten gemessen am Haushaltseinkommen am höchsten sind. Genauso betroffen sind einige Premiulagen wie Hamburg-Winterhude. Im Vergleich dazu finden sich in zahlreichen Szenebezirken wie Berlin-Neukölln, aber auch in den B- und C-Lagen der Metropolen kaum Mietausfallrisiken. Als besonders sicher stellen sich beispielsweise die Randlagen Hamburgs sowie einige aufstrebende Szeneviertel wie jene im Ostteil Berlins dar. Es gibt aber auch Ausnahmen: Das eingangs erwähnte Düsseldorf zeigt auch in der Innenstadt ein eher geringes Risiko für Vermieter.

Ausgerechnet in den Innenstädten der Metropolen – klassischerweise reserviert für Core-Investments – sind die Mietausfallrisiken in vielen Fällen besonders groß. Eine stabile Mietrendite galt und gilt aber als wichtigstes Argument für institutionelle Investoren, die sehr hohen Multiplikatoren in diesen Lagen in Kauf zu nehmen. Dies ist also keine ideale Situation für risikobewusste Anleger. Stattdessen sollten Anleger eine Fokussierung auf die sekundären Lagen zumindest einmal erwägen. Hinzu kommt noch, dass für diejenigen Mieter, die infolge von Corona langfristig aus dem Homeoffice heraus arbeiten, randlagige, größere und günstigere Wohneinheiten infrage kommen. Zukünftig könnte sich der Trend des Ausweichens der Investoren in die üblicherweise als B- und C-Lagen betitelten

Standorte noch verstärken, da zu der vergleichsweise stärkeren Rendite-Performance in den Randlagen nun auch Sicherheitsaspekte der Anleger in die Ankaufentscheidungen einfließen.

Von einem gründlichen Blick aufs Detail und einer gewissenhaften Ankaufs-Due-Diligence befreit ist man dadurch aber immer noch nicht. Zudem darf keinesfalls zu grobkörnig analysiert werden: Die modernen Mikrostandorte sind so komplex, dass sich innerhalb einer einzigen Postleitzahl sämtliche Risikoklassen von „kein Risiko“ bis „hohes Risiko“ finden lassen. Mitunter variiert das Ergebnis sogar innerhalb einzelner Straßen erheblich. Es gilt daher immer, granular statt pauschal zu entscheiden.

**Dieser Artikel erschien am 30.7. auf IMMOBILIENMANAGER.DE.**

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

## MARKTNEWS

---

# Die Nachfrage nach Ferienimmobilien steigt

Wie die **FAZ** und das **HANDELSBLATT** am 31.7. berichten, lässt die Corona-Krise das Interesse am Erwerb einer Ferienimmobilie weiter steigen. Vor allem Ferienhäuser und -wohnungen an der Nord- und Ostsee sind begehrt, schreibt die **FAZ**. Entsprechend stiegen die Preise, vor allem an der Nordsee. McMakler zufolge seien sie im Q1 2020 in zehn von 14 untersuchten Regionen an der Nordsee im Vergleich zum Vorjahresquartal gestiegen, in vielen sogar um 10 % bis 14 %. Wichtig ist, sich vor dem Erwerb darüber klar zu werden, wie man die Ferienimmobilie vorzugsweise nutzen will, schreibt das **HANDELSBLATT**. Wer sie vor allem vermieten und nur wenige Wochen im Jahr selbst nutzen wolle, müsse vor allem auf eine möglichst gute Vermarktbarkeit achten. Ebenso wichtig sei es, die Verwaltung sicherzustellen, also Schlüsselübergaben und Reinigung. Oft helfe hier der Ferienhausanbieter mit Empfehlungen weiter oder habe selbst eine Lösung entwickelt. „Wir nennen Unternehmen vor Ort, die Ferienhausvermietung professionell betreiben und die wir schon lange kennen“, sage Helmut Kunze von Bonava. Primus hingegen verkaufe Komplettpakete aus Ferienwohnung und Betreiber. Wer etwa ein Apartment im Projekt ‚Loev‘ in Binz auf Rügen erwerbe, vermiete es an die Primus-Tochter Vela weiter, die sich um die Verwaltung kümmere. Die Eigentümer erhielten fest vereinbarte jährliche Mieteinnahmen und eine Überschussbeteiligung an den Gewinnen der

Betreiber-gesellschaft. „4 % Rendite pro Jahr auf den Kaufpreis sehen wir im aktuellen Umfeld als eine überaus attraktive Anlage“, sage Primus-Vorstand Sebastian Fischer.

## Preise für Eigentumswohnungen steigen wieder

Dem Wohnungspreisindex von ImmoScout24 zufolge sind im Q2 2020 die inserierten Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Vergleich zum Q1 2020 gestiegen, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 30.7. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand hätten sich um 2,5 % erhöht, die für neu gebaute Eigentumswohnungen um 1,3 %.

## Gute Aussichten am Logistikmarkt trotz Corona

Im H1 2020 sind CBRE zufolge rund 2,95 Mio. qm Logistikfläche neu vermietet oder selbst genutzt worden, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 30.7. Im Vorjahreszeitraum seien es noch 3,3 Mio. qm gewesen, wobei der Rückgang aber vor allem auf das Q1 2020 zurückzuführen sei. Der Flächenumsatz im Q2 2020 hingegen habe sogar 6 % über dem Durchschnittswert aller zweiten Quartale der vergangenen zehn Jahre gelegen.

„Tatsächlich hat sich die Corona-Pandemie nur sehr gering auf den Markt ausgewirkt“, sage Rainer Koepke von CBRE. Vor allem Logistikdienstleister mit Handelskunden seien bislang gut durch die Krise gekommen. Die Höhe der Mieten sei unverändert. „Das Mietniveau ist stabil, da die Nachfrage nicht eingebrochen ist, es keine großen Leerstände gibt und der Flächenmangel weiterhin akut ist“, sage Armin Herrenschneider von CBRE. Die durchschnittliche Spitzenmiete liege in den fünf wichtigsten Märkten bei 6,29 Euro/qm und sei damit 0,8 % höher als im Vorjahreszeitraum. Trotz Corona blicke man bei CBRE zuversichtlich auf das Gesamtjahr und gehe davon aus, dass am Industrie- und Logistikimmobilienmarkt ein Umsatz von deutlich mehr als sechs Mio. qm erreicht werde.

## Ein zweites Leben für Hotelimmobilien

Darüber, wie Hotels, die infolge der Corona-Krise unrentabel geworden sind, umgenutzt werden können und welche Vorbilder es hierfür schon gibt, schreibt die **FAZ** am 31.7. Ein Trend zur Umnutzung von Hotels zeichne sich schon seit Jahren ab und habe sich durch die Corona-Krise verstärkt. Laut dem Statistischen Bundesamt habe es im Mai 2020 bundesweit 74,8 % weniger Übernachtungen gegeben als im Mai 2019, viele Betriebe kämpften um das wirtschaftliche Überleben. „Viele Hotels, die keine gute Lage aufweisen oder in die Jahre gekommen sind, werden die Krise nicht durchhalten“, sage Holger Janß von Dr. Lübke & Kelber. Die Umwandlung in Büros sei aufgrund der deutlich unterschiedlichen Raumstruktur beider Nutzungstypen sehr teuer, leichter umzusetzen sei

eine Umwandlung in kleine Wohneinheiten. John Bothe von Silberlake Real Estate berichte, dass er schon 2008 bei einer Zwangsversteigerung ein kleines Hotel in Essen gekauft habe, um es in Studentenapartments umzuwandeln. Doch ließen sich Bothe zufolge nicht nur Mikroapartments, sondern auch größere Wohnungen schaffen, wenn man nichttragende Wände entferne. Felix von Braun von der DPF AG halte vor allem innerstädtische Businesshotels für sehr gut geeignet, zu Servicewohnungen für Senioren umgebaut zu werden. Holger Janß von Dr. Lübke & Kelber könne sich sogar eine Nachnutzung als Pflegeheim vorstellen, wenn nötige Voraussetzungen wie eine zentrale Lage mit guter Verkehrsanbindung gegeben seien.

## FONDS- UND FINANZ-NEWS

---

### Family Offices interessieren sich verstärkt für Immobilien

UBS zufolge wollen Family Offices in den kommenden zwei bis drei Jahren neben Aktien vor allem in Immobilien investieren, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 30.7. In einer Umfrage von UBS hätten 45 % der befragten Family Offices angegeben, ihre Immobilieninvestments ausbauen zu wollen. Für die Studie seien 121 der weltgrößten Family Offices, die zusammengenommen 142,2 Mrd. USD verwalteten, im Zeitraum Februar bis März 2020 und dann noch einmal im Mai befragt worden. 29 % ihres Vermögens sei zu Jahresbeginn in Aktien investiert gewesen, 17 % in festverzinsliche Wertpapieren, 16 % in Private Equity und 14 % in Immobilien. Im Zeitraum März bis Mai 2020 sei es zu einer Verschiebung der Vermögensallokation gekommen, was vor allem die Liquiditätsreserven betroffen habe, die während der Krisenmonate von 25 % der befragten Family Offices erhöht worden seien. 12 % der Family Offices hätten ihre Investitionen in Immobilien erhöht.

### Österreichische Immobilien für deutsche Anleger

Der österreichische Projektentwickler Soravia hat die One Group, einen deutschen Anbieter von Vermögensanlagen, übernommen, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 30.7. Soravia wolle sich durch die Übernahme ermöglichen, auch deutsche Privatanleger für ihre Immobilienprodukte zu begeistern. Man sei davon überzeugt, dass österreichische Immobilien bei Privatanlegern auf „viel Vertrauen und Zuspruch“ stoßen würden.

## Was muss das Büro der Zukunft leisten?

Wie sich die Bürowelt nach den kollektiven Erfahrungen von Homeoffice und Mobile Office verändern wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt schwer einzuschätzen, doch zeichnen sich erste Szenarien ab und können in die Zukunft weitergedacht werden, schreiben Jens Böhnlein von der Commerz Real und Dr. Stefan Rief vom Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation in ihrem Beitrag in der **FAZ** vom 31.7. Von einer Routine habe sich der Weg ins Büro zu einer bewussten Entscheidung gewandelt, vormals skeptische Arbeitgeber und Arbeitnehmer seien für flexibles Arbeiten offener geworden. Vor diesem Hintergrund sei damit zu rechnen, dass Homeoffice und Mobile Office dauerhaft verbreiteter als vor der Corona-Krise sein würden, was dazu führen werde, dass aufgrund der geringeren Anwesenheitszeiten Arbeitsplätze häufiger geteilt oder gar nicht mehr fest zugewiesen würden. Ob sich räumliche Aufteilungen in Abteilungen vermehrt auflösen oder geschlossene Strukturen und Einzelbüros wieder zunehmen würden, sei noch nicht abzusehen. In jedem Fall aber sei davon auszugehen, dass mit steigender Flexibilität in der Nutzung die Anforderungen an die Asset und Property Manager steigen würden, da die Flächen in Zukunft voraussichtlich je nach Nutzung stärker ausdifferenziert würden.

## Worauf bei Wohninvestments nach Corona zu achten ist

Stefanie Szisch von Vivest schreibt in ihrem Beitrag vom 29.7. auf **FINANZWELT** darüber, wie sich die Wohnungsnachfrage seit Corona verändert hat. Zwar habe sich der Wohnungsmarkt in der Corona-Krise als äußerst stabil erweisen, doch heiße das nicht, dass alles beim Alten bleibe. Wie sich der Markt verändere, müsse jeder berücksichtigen, der in Wohnimmobilien investieren und eine langfristige Wertstabilität sicherstellen wolle. Bereits bestehende Tendenzen hätten sich durch die Entwicklungen der vergangenen Wochen noch einmal beschleunigt, zudem gebe es ganz neue Trends. Dass das Umland der Metropolen immer attraktiver wird, sei schon seit einer Weile zu erkennen, doch die Corona-Pandemie wirke bei diesem Trend wie ein Katalysator. Auch sei zu beobachten, dass sich vermehrt Familien zusammenschlossen und gemeinsam ein Haus anmieteten. Auch das sei eine Folge von Corona, denn durch der Pandemie sei vielen deutlich geworden, wie wichtig es sein kann, Unterstützung in unmittelbarer Nähe finden zu können. Durch diese Entwicklungen würden Ein- und Zweifamilienhäuser in der richtigen Lage auch für Kapitalanleger zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit.

## Büromarkt Frankfurt: neuer Trend zur Untervermietung?



**Morten Hahn**

Dr. Lübke & Kelber GmbH

Der Büromarkt Frankfurt erlebte im H1 2020 mit circa 111.000 qm den bislang schlechtesten Flächenumsatz der letzten 15 Jahre (- 55 % zum Vorjahreshalbjahr). Damit wirkt sich die Corona-Krise schon deutlich stärker auf die Büovermietung aus als seinerzeit die Finanzkrise in den Jahren ab 2009, in deren erstem Halbjahr noch 216.000 qm Bürofläche vermietet worden waren. Durch Corona wächst die Angst vor einem Einbruch des Büromarktes durch die Zunahme der Untermietflächen, weil viele Nutzer ihren Flächenbedarf vor dem Hintergrund neuer Homeoffice-Regelungen sowie smarterer Flächenkonzepte überprüft haben und angemietete Büroetagen bis zum Vertragsende nicht mehr benötigen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

### PB3C News:

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 PB3C News 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](http://www.pb3c.com) oder können Sie unter [info@pb3c.com](mailto:info@pb3c.com) anfordern.