

PB3C News (44. KW)

XXI. Jahrgang, Erscheinungstag: 2.11.2020

KOMMENTAR

Die Corona-Stadtflucht fällt aus



Dr. Michael Dinkel

Savvy Group

Es vergeht fast keine Woche ohne Studien und Prognosen zu vermeintlich bahnbrechenden Verschiebungen auf den Immobilienmärkten im Zuge der Corona-Krise. High-Street-Retail ist plötzlich tot, das Büro nur noch ein Schatten aus früheren Zeiten und die Menschen streben angeblich ins Grüne und kehren der Stadt den Rücken.

Das widerspricht aber jeder empathischen Annäherung ans Thema. Die Frage ist doch, weshalb die Menschen weltweit in die Städte ziehen und ob diese Gründe durch die Pandemie tatsächlich weggefallen sind. Ich bin mir sicher, dass das nicht so ist. Denn viel stärker als ökonomische Gründe fallen für mich die sozialen Rahmenbedingungen ins Gewicht. Wer in der Stadt mehr verdient, hätte auf dem Land meist geringere Wohnkosten, rein rationale Abwägungen können den Megatrend Urbanisierung nicht erklären. Vielmehr geht es um die oft zitierten weichen Standortfaktoren: Die Nähe zu Kultur und öffentlichem Leben, das gastronomische Angebot, die Belebtheit unserer Städte.

Auch wenn Cafés, Restaurants und Theater noch immer nicht in den Normalbetrieb zurückgekehrt sind, entfalten die urbanen Zentren weiterhin einen Großteil ihrer Stärken.

Auch und gerade dank der vielfältigen Begegnungsräume. Denn ebenso viel wie vom Abgesang der Städte war in den vergangenen Monaten von der Vereinsamung vieler Menschen zu lesen, die ihrer sozialen Kontakte in Büro und Vereinsleben beraubt wurden. Natürlich ist das kein neues Phänomen – doch wo ließe sich dieses gesamtgesellschaftliche Problem für den Einzelnen besser lösen als in der Stadt? Wo gibt es täglich zahllose Gelegenheiten für ein warmes Lächeln im Vorbeigehen und ein kurzes Gespräch an der Straßenecke? Sicherlich eher in belebten Innenstadtkiezen als in dünn besiedelten Landstrichen.

Ich bin mir deshalb sicher, dass sich – selbst wenn die Prognose eintreten sollte, dass die Corona-Krise ein Katalysator für neue Arbeitsmodelle ist – die Städte weiter positiv entwickeln und wachsen werden.

Die Wohnungswirtschaft kann dies mit den richtigen Konzepten unterstützen. Die Menschen möchten einerseits einen geschützten privaten Rückzugsort, andererseits aber das urbane Leben auf der Straße, in Restaurants und Cafés spüren. WG-Wohnen oder Coliving, also das Teilen von Dusche, Kühlschrank und Staubsauger, werden künftig von vielen kritischer gesehen werden. Das eigene Apartment in der Großstadt wird als Lebensform gestärkt aus der Corona-Krise hervorgehen.

Dieser Artikel erschien am 29.10. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.

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

IHRE MEINUNG

Kurz gefragt: Was ist die DNA des zeitgemäßen Büros?

Das richtige Büro ist die perfekte Basis für die Geschäftsstrategie. Es ist Ausdruck der Werte und der Philosophie eines Unternehmens – und in der Regel Hauptarbeitsort der meisten Mitarbeiter. Für Start-ups wie für Global Player sind Büroräume daher der Dreh- und Angelpunkt der täglichen Arbeit und der langfristigen Ausrichtung – auch und gerade in Zeiten disruptiver Veränderung. Doch was muss das ‚Büro 4.0‘ können? Bleibt der feste Arbeitsplatz oder zeichnet sich der Triumph des Desksharing schon in der Breite ab? Wie wichtig sind Lage und Umgebung? Und was erwarten Unternehmen ganz allgemein von

einem zeitgemäßen Unternehmensstandort? Sagen Sie uns, welche Anforderungen ein attraktiver Bürostandort und moderne Büroflächen für Sie erfüllen müssen: [Direkt teilnehmen](#).

Wir bedanken uns herzlich für Ihre Unterstützung!

Ihr

Stefan Klingsöhr

Klingsöhr Unternehmensgruppe

MARKTNEWS

Der Mietendeckel hat vorerst Bestand

Das Bundesverfassungsgericht hat am Donnerstag einen Eilantrag abgelehnt, mit dem das Inkrafttreten der zweiten Stufe des Berliner Mietendeckels am 23. November verhindert werden sollte. Darüber berichten unter anderem die **BERLINER MORGENPOST**, die **FAZ** und **DER TAGESSPIEGEL** am 30.11. Die Beschwerdeführer hätten dem Gericht zufolge nicht hinreichend dargelegt, dass ihnen „im Fall der Ablehnung ihres Antrags ein schwerer Nachteil von besonderem Gewicht droht“. Auch würden „für die Gesamtheit oder eine erhebliche Zahl der Vermieter Berlins keine solchen Nachteile aufgezeigt“, heiße es in der Begründung weiter. Kläger seien die Eigentümer eines Hauses mit 24 Wohnungen, das 2009 erworben worden sei. Mit dem Inkrafttreten des Mietendeckelgesetzes hätten sie die Mieten in 13 der Wohnungen senken müssen. Die Entscheidung über den Eilantrag betreffe aber ausdrücklich nicht die Kernfrage, ob der Mietendeckel gegen die Verfassung verstößt oder nicht. „Zur Verfassungsgemäßheit des Mietendeckels hat das Gericht nichts gesagt, es hat allein aufgrund einer Folgenabwägung entschieden“, sage der rechtspolitische Sprecher der CDU/CSU-Fraktion im Bundestag Jan-Marco Luczak: „Der Mietendeckel ist und bleibt verfassungswidrig.“ Erst im kommenden Jahr werde das Bundesverfassungsgericht grundsätzlich über die Gültigkeit des Mietendeckels entscheiden.

Müssen ausländische Käufer bald draußen bleiben?

Wie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 29.10. berichtet, prüfen das Bundesinnenministerium und das Bundesbauministerium derzeit, ob Wohnungskäufe ausländischer Käufer beschränkt werden müssten. Das gehe aus einem Sitzungsprotokoll der Ministerien hervor. Zunächst plane man ein gemeinsames Forschungsprojekt mit dem Bundesamt für

Bauwesen und Raumordnung (BBSR), in dem die Bedeutung ausländischer Käufer für den deutschen Wohnungsmarkt untersucht werden sollte. Der ZIA übe scharfe Kritik an dem Vorhaben. Statt Daten über Ausländer zu sammeln, sollte der Staat dafür sorgen, dass die Gutachterausschüsse endlich zuverlässigere Daten zu den Immobilienmärkten lieferten.

Überlastung durch Wohnungsmieten geht zurück

Dem Statistischen Bundesamt zufolge lebten im vergangenen 13,8 % der Deutschen mit Wohnkosten, die sie sich nicht hätten leisten können, und damit 0,4 Prozentpunkte weniger als 2018, berichtet die **FAZ** am 30.10. Als überlastet gelte ein Haushalt, wenn er mehr als 40 % seines Haushalts für das Wohnen ausgeben müsse. Besonders stark sei die Überlastung bei Mietern zurückgegangen, nämlich von 23,1 % der Haushalte im Jahr 2014 auf 18,3 %. Unter den Eigentümern sei der Anteil der überlasteten Haushalte von 11,3 % auf 9 % gesunken.

Jede Krise ist auch eine Chance an Markt für Hotelimmobilien

Das Transaktionsvolumen am deutschen Hotelinvestmentmarkt sei CBRE zufolge in den ersten drei Quartalen 2020 um mehr als ein Drittel auf 1,6 Mrd. Euro gefallen, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 29.10. „Die Investoren setzen derzeit auf Sicherheit und interessieren sich besonders für Core-Objekte. Zudem achten sie verstärkt auf die Quadratmeterpreise“, erläutere Olivia Kausen von CBRE. Dem ZIA-Herbstgutachten zufolge sei davon auszugehen, dass der deutsche Hotelmarkt frühestens in den Jahren 2023 oder 2024 zur Normalität zurückkehren werde. Doch wie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 29.10. in einem weiteren Artikel schreibt, eröffnen sich vor diesem Hintergrund für Hotelimmobilien auch neue Chancen. Die Akteure am Markt für Mikro- und Servicewohnen sondierten den Markt und schauten sich nach Gelegenheiten, die sich aus Hotelpleiten ergäben. Bislang sei das Problem der Grundstücksmangel gewesen, doch jetzt stehe der Hotelmarkt unter Druck, sage John Bothe von Silberlake: „Die ersten Häuser sind deshalb auch schon auf den Markt gekommen, aber die Preise stimmen noch nicht.“ Felix von Braun von der DPF AG berichte von ersten Verhandlungen mit interessierten Verkäufern: „Wir sind in konkreten Gesprächen mit Eigentümern von Hotels, die für eine Umnutzung ihres Objekts offen sind und uns proaktiv angesprochen haben.“ Baulich gebe es viele Anknüpfungspunkte, die eine Nachnutzung vergleichsweise leicht möglich machten. Alexander Eckmann von der Savvy Group warne vor baurechtlichen Fallstricken. Doch trotz solcher Hindernisse wolle die Savvy Group sich bietende Chancen nutzen, interessiere sich

vor allem für „absolut zentral gelegene Objekte in lebendigen Vierteln mit einem vielfältigen gastronomischen und kulturellen Angebot“ und prüfe bereits einzelne Objekte.

Pflegeheiminvestments trotzen Corona

Pflegeheime waren schon vor der Pandemie begehrte Investments, in Krisenzeiten wie der gegenwärtigen aber würden sie erst recht gekauft., berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 29.10. CBRE zufolge seien in diesem Jahr bereits 1,94 Mrd. Euro in solche Immobilien investiert worden, davon mehr als die Hälfte davon im Q3 2020. Für das ganze Jahr rechne man mit deutlich mehr als 2,1 Mrd. Euro Transaktionsvolumen. Die Spitzenrenditen für Pflegeheime lägen derzeit bei 4,3 %.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Immobilien-AGs besorgen sich frisches Geld

Nachdem sich Vonovia, Deutsche Wohnen und Grand City Properties bereits vor Monaten mit Geld aus Anleihenemissionen versorgt hatten, sind nun auch kleinere Gesellschaften zu Zug gekommen, berichten die **BÖRSEN ZEITUNG** am 28.10. und die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 29.10. So habe Peach Property für den Kauf von 10.300 Wohnungen eine Anleihe platziert und 300 Mio. Euro aufgenommen. Andere Emittenten seien Noratis mit einem Volumen von 50 Mio. Euro und CA Immo mit 350 Mio. Euro. DIC Asset allerdings habe die geplante Emission neuer Anleihen im Wert von bis zu 500 Mio. Euro vorerst abgesagt, weil das Angebot der Gewerbeimmobiliengesellschaft wohl auch wegen der Verunsicherung durch die Corona-Krise auf zu wenig Interesse gestoßen sei.

Commerz Real startet nachhaltigen Eltif-Fonds

Die Commerz Real will im Fondvertrieb neue Wege gehen und ein Milliardenprodukt für Privatanleger nach dem Eltif-Format aufbauen: einen Infrastrukturfonds für erneuerbare Energien, Mobilität, Forstwirtschaft und ähnliches. Das berichtet die **BÖRSEN ZEITUNG** am 30.10. Der ‚KlimaVest‘ solle eine Laufzeit von mindestens 50 Jahren haben und über ein Portfolio von beachtlichen 25 Mrd. Euro oder mehr verfügen. Das europäische Eltif-Format sei gewählt worden, um Privatleuten über einen offenen Fonds Zugang zu Infrastrukturinvestments zu ermöglichen, was über deutsche Vehikel nicht möglich sei. Der Fonds solle eine Rendite von jährlich 3 % bis 4 % bieten.

Banken werden vorsichtiger

Der Bundesbank zufolge haben die deutschen Kreditinstitute ihre Vergaberichtlinien verschärft. Das berichtet das **HANDELSBLATT** am 28.10. Wie aus dem Credit Lending Survey der Bundesbank hervorgehe, betrage der Nettoanteil der Banken, die häufiger als sonst private Baufinanzierungen ablehnten, derzeit 18 %. Neben der höheren Ablehnungsrate müsse jedoch berücksichtigt werden, dass die Kreditnachfrage nach der ersten Infektionswelle wieder deutlich gestiegen sei.

VERSCHIEDENES

Fehlermachen erwünscht

Fehlerkultur ist Lernkultur, schreibt Inga Kühn von Beos im **HANDELSBLATT INSIDE REAL ESTATE** am 26.19. Disruption sei nur zu erreichen, wenn man immer wieder hin falle und aufstehe. Nicht nur Gründer, auch große Unternehmen sollten daher eine gesunde Fehlerkultur entwickeln und fördern. Wer bei Beos eine gute Idee habe, werde mit Budget versorgt und bekomme Experten zur Seite gestellt. Dabei lege man nicht zu ambitionierte, sondern realistische Ziele fest, frei nach dem Motto: „Wie verspeist man einen Elefanten? Slice the elephant“, schreibt Kühn.

„Shit in, shit out“ – welche Immobiliendaten immer wieder (ent-)täuschen



Titus Albrecht

Co-Founder, realxdata

Nehmen wir eine typische Immobilienbewertung: Sie ist aufwendig, selbst bei einfachen Objekten. Dabei sind die Methoden und Ansätze immer wieder dieselben, sie wiederholen sich. Liegen darin nicht Chancen für eine Automatisierung? Kann künstliche Intelligenz den Menschen entlasten, auch auf anderen Analysefeldern? Die kurze Antwort ist: Nur, wenn die Datengrundlage stimmt. Die lange Antwort lautet: Die automatisierte Immobilienbewertung (Automated Valuation Model, AVM) ist im Ausland verbreitet und auch in Deutschland gibt es seit einigen Jahren AVM-Anbieter. Aber: das Problem ist schlicht und ergreifend: „Shit in, shit out“. Maschinen können noch so gut trainiert sein, ihre künstliche Intelligenz kann noch so ausgereift sein – gibt man schlechte Daten ein, bekommt man ein ungenügendes Ergebnis. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn!](#)

PB3C NEWS PODCAST

Amerika vor der Präsidentschaftswahl

Die Präsidentschaftswahl in den USA steht unmittelbar bevor. Selten war sie so spannend wie im Corona-Jahr 2020. Wird Donald Trump im Amt bestätigt? Was bedeutete ein Wahlsieg von Joe Biden für die Wirtschaft und die Immobilienmärkte? Die Finanzjournalistin Beatrix Boutonnet spricht über diese Fragen mit dem USA-Experten Volker Arndt von der US Treuhand. Hören Sie ihn zu seinen Erwartungen bezüglich der möglichen Folgen des einen oder des anderen Wahlausgangs im [PB3C News Podcast](#).

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 oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.