

PB3C News (1. KW)

XXII. Jahrgang, Erscheinungstag: 11.1.2021

KOMMENTAR

Warum Hotelinvestments gerade jetzt sinnvoll sein können



Tomasz Dukala

EPH European Property Holdings

Hotel- und Gastgewerbe gehören unbestritten zu den am stärksten von der Covid-19-Pandemie und ihren Konsequenzen betroffenen Branchen. Das stark gestiegene Infektionsgeschehen und der nächste Shutdown in Deutschland zeigen: Entwarnung für Hotels kann erst gegeben werden, wenn die Pandemie vollständig und dauerhaft überwunden ist. Dennoch muss man kein Hasardeur sein, um auch in solchen Zeiten eine Hotelimmobilie zu erwerben. Im Gegenteil: Investments in Hotelimmobilien in Deutschland können gerade jetzt sinnvoll sein. Denn angesichts der aktuellen Lage ergeben sich Opportunitäten. Entscheidender denn je ist es, diejenigen Häuser ausfindig zu machen, die einerseits die Corona-Krise überleben und andererseits für die Zeit nach der Pandemie die besten und am schnellsten wieder gefragten Konzepte haben.

Bei jeder Hotelimmobilie lautet derzeit die entscheidende Frage, wie zuverlässig der Betreiber die Pacht bezahlen kann. Auf dem Höhepunkt des partiellen Shutdowns im Frühjahr hatten alle Betriebe sehr schwere Umsatzeinbußen zu verzeichnen, die mitunter bis zum Totalausfall führten. Der Sommer brachte Entlastung, doch nun sind wir im zweiten

Lockdown. Die Betreiber können solche Durststrecken nur überleben, wenn sie in den vergangenen, teils sehr gut gelaufenen Phasen ausreichende Reserven aufgebaut haben. Ihre Kalkulation muss nachhaltig sein und in guten Zeiten einen ausreichenden Spielraum aufweisen. Businesspläne, die selbst in Boomjahren auf Kante genäht waren, werden die Krise nicht überstehen.

Neben der Bonität und der Kalkulation des Betreibers kommt noch ein weiteres wichtiges Kriterium hinzu: das konkrete Geschäftsmodell und die dazu passende Lage. Das heißt konkret, dass Häuser im Vorteil sind, die ein diversifiziertes Gästepotenzial haben, möglichst geringe saisonale Schwankungen aufweisen und deren Geschäftsmodell in unterschiedlichen Marktphasen funktioniert. Stadthotels in den Metropolen beispielsweise profitieren von mehreren potenziellen Kundengruppen wie Sightseeing- und Kulturtouristen, Geschäftsleuten und Messebesuchern, und zwar zu allen Jahreszeiten.

Doch auch diese Hotels verzeichnen derzeit drastische Buchungsrückgänge, Diversifizierung ist kein Garant für das Überleben in dieser Krise. Doch sobald es wieder Lockerungen gibt, können sie am ehesten wieder mehr Gäste empfangen – zumal im Inland, da in diesem auch schneller Spontanreisen unternommen werden. Ein weiterer ausschlaggebender Faktor ist eine moderne, auf Einheitlichkeit und maximale Raumeffizienz ausgerichtete Zimmerausstattung. Zum einen erleichtern solche Hotelzimmer die Umsetzung von Hygienemaßnahmen. Zum anderen sprechen sie jüngere Hotelgäste an, die weniger Corona-sensibel sind.

Die Frage ist jedoch nicht nur, ob und wie die jeweiligen Hotelkonzepte dabei helfen, die Corona-Krise zu überstehen. Ebenfalls entscheidend ist, welche Konzepte als erste wieder gefragt sein werden, wenn die Pandemie überwunden ist. Denn es wird eine ganze Weile dauern, bis die Übernachtungszahlen in Deutschland und Europa wieder die Niveaus der Zeit vor der Pandemie erreichen. Auch dann sehen wir weder das saisonal betriebene Urlaubsressort noch das reine Business-Hotel im Vorteil, sondern ganzjährig gefragte, moderne Stadthotels mit diversifizierter Kundschaft. Zudem werden viele Gäste zunächst Buchungen im Inland bevorzugen, da es einige Zeit dauern wird, bis die Reise- und Tourismusbranche auch international wieder Fahrt aufnehmen wird.

Nach überstandener Krise werden wieder diejenigen Herausforderungen in den Fokus treten, die den Hotelmarkt schon zuvor stark beeinflusst haben. Dazu zählen die zunehmende Bedeutung von Buchungsplattformen im Internet mit erheblichen Folgen für Preisgestaltung und Transparenz, die wachsenden Erwartungen an ein digitalisiertes Aufenthaltserlebnis oder die zunehmende Beliebtheit von Hotelketten mit bekannten

Marken. Diejenigen Häuser, die sich diesen Herausforderungen erfolgreich stellen, haben zugleich die besten Chancen, die Pandemie zu überstehen.

Dieser Artikel erschien am 30.12. auf INSTITUTIONAL MONEY.COM.

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

IHRE MEINUNG

Blitz-Umfrage der Achtstein Invest AG: Finanzierung in der Immobilienwirtschaft: Durchbruch für Crowdfunding?

Unverändert hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien bei zurückhaltender Darlehensvergabe der Banken – unter diesen Bedingungen müssen Projektentwickler derzeit neue Bauvorhaben stemmen. Alternative Finanzierungsangebote sind deshalb auf dem Vormarsch, u. a. Crowdfunding. Geben Sie uns in zwei Minuten Ihre Einschätzung zu diesem Thema. [Jetzt teilnehmen](#).

Wir veröffentlichen die Ergebnisse in Kürze in den PB3C News!

Herzlichen Dank!

Ihr

Jürgen Mertens

Achtstein Invest AG

Immobilieninvestoren sind zuversichtlich für 2021

Immobilieninvestoren blicken den großen Marktbeobachtern zufolge zuversichtlich auf das noch junge Jahr 2021, berichten das **HANDELSBLATT** am 7.1. und die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 8.1. und am 9.1. Wie die **BÖRSEN-ZEITUNG** schreibt, geht Fabian Klein von CBRE für 2021 von einem Investitionsvolumen von „deutlich über 70 Mrd. Euro“ für den gesamten deutschen Immobilienmarkt aus. Darin eingerechnet seien auch die zu erwartenden Investitionen in das gewerbliche Wohnen ab 50 Wohneinheiten, die wohl kaum unter dem Vorjahreswert von rund 20 Mrd. Euro liegen würden. Diese würden auch von ausländische Investoren kommen, gelte doch Anlageklasse ‚German Resi‘ CBRE zufolge mehr denn je als sicherer Hafen. Am Büroimmobilienmarkt beobachte Klein einen verstärkten Trend hin zu den als ultrasicher angesehenen Core- und Core-plus-Immobilien in etablierten Lagen der großen Büromarktzentren sowie der nachhaltig wertstabilen B-Standorten. Vonseiten der institutionellen Investoren erwarte Klein vermehrte Investitionen in Wohn-, Gesundheits- und Sozialimmobilien sowie in Immobilien für Logistik und Light Industrial. Einer Studie von Engel & Völkers Investment Consulting (EVIC) zufolge hätten 88 % von 221 befragten Investoren angegeben, trotz des erneuten Lockdowns an ihrer Investmentstrategie für 2021 festhalten zu wollen, berichtet das **HANDELSBLATT**. Besonders gefragt seien Wohnimmobilien, aber auch Logistikimmobilien, in die 33 % der Befragten in diesem Jahr investieren wollten. Savills erwarte für den Wohnimmobilienmarkt in diesem Jahr ein „überdurchschnittlich hohes Transaktionsvolumen, welches sogar an das Niveau von 2020 heranreichen könnte“. Und auch BNP Paribas Real Estate gehe von einer Fortsetzung der „positiven Entwicklung“ des vergangenen Jahres aus.

Warum die Wohneigentumsquote sinkt

Einer Auswertung der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des Statistischen Bundesamtes durch empirica zufolge sinkt die Wohneigentumsquote in Deutschland und wird aller Wahrscheinlichkeit nach auch künftig weiter sinken. Das schreibt **DIE WELT** am 6.1. Immer weniger Haushalte könnten sich den Erwerb eines Eigenheimes leisten, denn obwohl die Einkommen zuletzt gestiegen und die Zinsen gesunken seien, hätten sich die Wohnimmobilienpreise letztlich schneller erhöht als das Eigenkapital gewachsen sei. Während nämlich die niedrigen Zinsen auf der Kreditseite von Vorteil seien, machten sie es zugleich immer schwieriger, die nötigen Rücklagen für ein Eigenheim zu bilden. Auch das Baukindergeld helfe hier nur wenig, vor allem, wenn es um den Eigentumserwerb in einer Großstadt gehe. Hinzu komme eine gesellschaftliche Entwicklung: empirica zufolge werde

der typische deutsche ‚Häuslebauer‘ immer seltener. Das hänge zum einen mit der zunehmenden Kinderlosigkeit zusammen, neigten doch Familien eher zur Eigentumbildung als kinderlose Haushalte, zum anderen damit, dass insgesamt mehr Menschen aus ländlichen Regionen, also den Gegenden mit traditionell hohem Eigenheim-Anteil, in die Städte zögen, als umgekehrt.

Wohnimmobilien barrierefrei bauen lohnt sich

Warum es eine gute Idee ist, Wohnimmobilien barrierefrei zu bauen oder Bestandsbauten entsprechend umzurüsten, ist Thema in der **FAZ** vom 8.1. Eine barrierefreie Wohnung könne helfen, den Alltag so lange wie möglich eigenständig zu meistern. Das gelte für Senioren ebenso wie für jüngere Menschen, die etwa chronisch krank oder nach einem Unfall zeitweise oder dauerhaft in ihren Bewegungsmöglichkeiten eingeschränkt seien. Doch auch körperlich nicht eingeschränkten Bewohnern böten ein barrierefreier Eingang, eine ausreichend breite Eingangstür, ein schwellenloser Zugang zu Balkon oder Terrasse und eine bodengleiche, große Dusche mehr Komfort und Vorteile in vielen Alltagssituationen. Zudem erhöhe die barrierefreie Gestaltung den Wert einer Immobilie. Dennoch gebe es in Deutschland noch immer zu wenige barrierefreie Behausungen. Einer Studie der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zufolge hätten Ende 2018 in drei Mio. Haushalten eine oder mehrere Personen mit eingeschränkter Mobilität gelebt, jedoch wiesen von den 37 Mio. Wohneinheiten in Deutschland nur 560.000 eine zumindest teilweise barrierefreie Gestaltung auf. Und das, obwohl eine barrierefreie Bauweise nur gut 1 % der Gesamtbaukosten ausmache, wie die Terragon AG mit einem Musterprojekt gezeigt habe. „Setzt man die Mehrkosten in Beziehung zum Anstieg von Grundstückskosten, Kaufpreisen oder Grunderwerbsteuer, ist das vernachlässigbar gering“, sage Michael Held von Terragon: „Vor allem, wenn man durch kluges Planen und mit preisgünstigen Lieferanten noch mehr Kosten spart.“

Hat das Einfamilienhaus ausgedient?

Das in Deutschland so beliebte Einfamilienhaus droht zum Auslaufmodell zu werden, schreibt **WELT EDITION** am 4.1. Immer mehr Politiker und Bürgermeister wollten weniger Baugebiete für neue Eigenheime ausweisen, da sie diese Bauform für ineffizient und nicht mehr zeitgemäß hielten. Der Gebäudetyp sei unzweckmäßig und benötige zu viel Bauland, doch dieses sei knapp und teuer. Im Rahmen der anstehenden Baugesetzreform werde der nachhaltige Umgang mit Bauflächen an Bedeutung gewinnen. Auch die Vorgaben für energetisches Bauen würden immer strenger und gerade in Sachen Energieeffizienz schneide das Einfamilienhaus im Vergleich zum Mehrfamilienhaus nicht gut ab, denn es verbrauche pro Jahr rund 15 kWh/qm mehr. Daten des Statistischen Bundesamtes zeigten,

dass nur 31 % aller Wohnungen in Deutschland in Einfamilienhäusern zur Verfügung gestellt würden, diese aber 41 % der Fläche in Anspruch nähmen. Bei Mehrfamilienhäusern sei das Verhältnis umgekehrt: Bei einem Anteil von 33 % der Fläche stellten sie 42 % der Wohnungen zur Verfügung.

Das Häuschen im Grünen gewinnt an Attraktivität

Einer Umfrage im Auftrag des Digitalverbands Bitkom unter rund 1.500 Erwerbstätigen zufolge würden 21 % der Berufstätigen umziehen, wenn sie in Zukunft größtenteils im Homeoffice arbeiten könnten. Das schreibt das **HANDELSBLATT** online am 7.1. Die meisten von ihnen wollten ihre Wohnsituation verbessern, fast vier von zehn träumten von einem Häuschen im Grünen. 23 % der umzugswilligen Befragten wünschten sich, in einer attraktiveren Stadt zu wohnen, 28 % in größerer Nähe zu Freunden oder Familie, und jeder fünfte wolle Miete sparen oder mehr Wohnraum für weniger Geld zur Verfügung haben. „Mehr als die Hälfte unserer Makler registriert eine gestiegene Nachfrage im Speckgürtel“, berichtet Jürgen Michael Schick vom IVD. „Berlins neuer Szenekiez ist Brandenburg“, sage auch Jakob Mähren von der Mähren AG. Er sehe die Pandemie als Innovationsbeschleuniger und Treiber dieses Trends: „Es ist für ein Unternehmen doch klüger, dem Mitarbeiter ein etwas höheres Gehalt zu zahlen, damit er sich ein Zimmer mehr leisten kann, als teure Büros vorzuhalten oder die Leute gar in sehr teure Coworking-Spaces zu stecken.“

Wie stark beeinträchtigt Corona den Londoner Büromarkt?

Die Corona-Pandemie hat die Hürden für das Arbeiten im Homeoffice gesenkt, berichtet die **FINANCIAL TIMES** am 4.1. Dies werde einen überdurchschnittlichen Einfluss auf die Nachfrage nach Londoner Büros haben, was zum einen an den im Vergleich zu anderen britischen Städten längeren Pendelwegen und zum anderen an dem hohen Anteil an Arbeitsplätzen in der Dienstleistungsbranche liege, die sich relativ gut für Heimarbeit eigneten. Hinzu kämen der Brexit und weitere wirtschaftlichen Störungen. Vor diesem Hintergrund gehe Colliers davon aus, dass die Büromieten im Zentrum Londons in diesem Jahr um 7 % bis 8 % sinken würden, während die Leerstandsquote im H1 2021 auf 10 % steigen könnte. Dennoch gebe es Grund zu Optimismus, denn selbst wenn viele Arbeitnehmer künftig ein paar Tage pro Woche zu Hause arbeiteten, sei davon auszugehen, dass Arbeitgeber genug Platz zu Verfügung haben wollten, um gelegentlich alle Mitarbeiter im Büro zu versammeln. Dass Büroimmobilien immer noch attraktiv für globale Investoren seien, habe sich erst im letzten Monat gezeigt, als British Land Büros im

Londoner West End für mehr als 400 Mio. GBP an den deutschen Versicherer Allianz verkauft habe.

Der Hotelmarkt wird sich grundsätzlich verändern

Die Krise trifft die Hotelbranche hart, schreibt die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 7.1. Nicht nur die Urlauber, sondern vor allem die Geschäftsleute fehlten. Der Verband Deutsches Reisemanagement (VDR) gehe davon aus, dass die Reisetätigkeit von Geschäftsleuten auch nach Ende der Corona-Pandemie um 10 % bis 30 % niedriger sein werde als vor der Krise. Wie viele Hotels und Pensionen die Krise überleben würden, sei derzeit nicht abzusehen, doch sei damit zu rechnen, dass sich der Markt grundsätzlich verändern werde. Einer Umfrage des Ifo-Institutes im Sommer zufolge hielten es 57 % der deutschen Unternehmen für wahrscheinlich, dass sie ihre Dienstreisen dauerhaft einschränken würden. Der VDR erwarte zwar einen beträchtlichen Nachholbedarf an persönlichen Begegnungen. Doch auch seine zuletzt im Dezember durchgeführte Verbandsumfrage habe ergeben, dass nur noch 8,6 % der Reisemanager mit einer Rückkehr zum Vorkrisenniveau rechneten.

Umsatzrekord im Einzelhandel

Die deutschen Einzelhändler konnten ihren Umsatz 2020 trotz Corona-Krise rasant steigern, berichtet die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 6.1. Einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes zufolge sei der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr um 5,3 % gewachsen. Der zweite Lockdown sei dabei schon eingerechnet. Es sei das elfte Jahr mit steigenden Umsätzen in Folge, doch seien die Zuwächse noch nie seit Beginn der Statistik 1994 höher gewesen. Allerdings sei die Kluft innerhalb des Handels enorm: Während das Online-Geschäft stärker wachse als je zuvor, müsse der stationäre Handel zum Teil heftige Einbußen verkraften. Viele Einzelhändler kämpften angesichts des neuerlichen Lockdowns ums Überleben. Gabriel Felbermay vom Institut für Weltwirtschaft rechne damit, dass dieser Trend sich verstetige, zumal manche Bevölkerungsschichten erstmals im Internet eingekauft und dabei positive Erfahrungen gemacht hätten.

Erwe will attraktiver für internationale Investoren werden

Die Erwe Immobilien AG steigt in den Prime Standard der Deutschen Börse auf, berichtet die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 5.1. Mit dem Aufstieg wolle Erwe, die auf Gewerbeimmobilien in zentralen Lagen deutscher B-Städte spezialisiert sei, attraktiver für internationale Investorengruppen werden. Erwe halte eine Umstrukturierung deutscher Innenstädte für dringend geboten und sehe deshalb erheblichen Bedarf an der Entwicklung und Realisierung intelligenter Immobilien.

VERSCHIEDENES

Wie KI zu einer echten Unterstützung wird

Inga Kühn von Beos beschreibt auf **IMMOBILIENMANAGER** am 6.1., wie man mit Geduld und Spaß den Reifegrad von Künstlicher Intelligenz (KI) erhöhen und diese zu einer echten Unterstützung ausbauen kann. Die Erwartungen an KI in der Immobilienwirtschaft seien hoch, doch stehe die Branche mit der Umsetzung noch ziemlich am Anfang. Erste Verbesserungen durch KI seien zwar bereits spürbar, aber bislang seien die dahingehend unternommenen Schritte noch klein, der Reifegrad der Systeme wenig ausgeprägt. Wie erfolgreich die jeweiligen Digitalvorhaben seien, sei in hohem Maß davon abhängig, wie gesund der Nährboden innerhalb eines Unternehmens sei. Denn eine KI könne immer nur dann besser werden und dazulernen, wenn sich die menschlichen Mitarbeiter regelmäßig um sie kümmerten. Denn KI-Systeme brauchten für den Lernfortschritt umfangreiche Informationen und diese müssten ihnen zur Verfügung gestellt werden. Doch auch für den Menschen seien Digitalisierung und KI Lernreisen, auf denen Umwege in Kauf genommen werden müssten und Scheitern und Neuansätze dazugehörten. Dafür brauche es einen angstfreien Raum ohne Zwang, denn nur in einem solchen entstehe die Bereitschaft, sich auf neue Dinge einzulassen. Und je mehr Menschen eines Unternehmens sich gemeinsam auf diese Reise sowie die damit verbundenen neuen Erfahrungen einließen und die neu eingeführte KI nutzten, desto besser und desto hilfreicher werde diese.

Lockdown als Lackmustest für IT-Strukturen

Bernd Lönner von Real I.S. erklärt im Interview vom 4.1. mit **DPN.ONLINE.COM**, warum er die kapitalverwaltungsaufsichtlichen Anforderungen an die IT (KAIT) der BaFin als einen sinnvollen Schritt auf dem Weg zu einer höheren Stabilität des Finanzsystems begrüßt. Der Corona-Lockdown im Frühjahr habe sich ein halbes Jahr nach Veröffentlichung der KAIT als unfreiwilliger Lackmustest für IT-Strukturen erwiesen. Real I.S. habe den Test bestanden und von heute auf morgen alle Vorgänge aus der Ferne abwickeln können. Dafür sei zwar nicht die KAIT allein verantwortlich, denn wie die meisten Marktteilnehmer habe Real I.S. schon früher begonnen, ihre IT sukzessive zu modernisieren und zu standardisieren. Gleichwohl hätten die aufsichtlichen Vorgaben einen positiven Beitrag zur Schaffung von mehr Transparenz und Klarheit geleistet. Ohne Frage bänden tiefgreifende Änderungen in der IT-Systemlandschaft zwar Ressourcen, die dem Tagesgeschäft einstweilen entzogen würden. Langfristig aber lohne sich der Aufwand der Implementierung, wenn dadurch dauerhafte Effizienzvorteile ausgespielt werden könnten. Und nirgendwo sei das Potenzial von Skaleneffekten größer als im Bereich der IT.

BLOG DER WOCHE

Geht der Büroflächenbedarf wirklich zurück?

Das Thema Homeoffice hat erheblich an Bedeutung gewonnen. Viele rechnen damit, dass das mobile Arbeiten künftig einen deutlich größeren Stellenwert haben wird – und der Büroflächenbedarf im Zuge dessen deutlich sinken könnte. Doch wird es wirklich so kommen? Drei Pro- und drei Contra-Argumente finden Sie im vollständigen Beitrag. Lesen Sie diesen weitere Blogtexte auf der Seite der [Mähren AG](#).

PB3C PODCAST

PB3C Talk #29: 2021 – Wird jetzt alles gut?

Corona prägt den Jahreswechsel und wird vermutlich auch das H1 2021 prägen. Während von Inflation und steigenden Zinsen die Rede ist, zeichnet sich am Markt eine andere Entwicklung ab. Größere Zinserhöhungen sind bislang ausgeblieben, ebenso wie starke Preissprünge. Stabilität, Ruhe und Verlässlichkeit sind für deutsche und internationale

Investoren essenziell. Doch wohin entwickeln sich die Märkte im Superwahljahr 2021? Kann das positive Preis-Zins-Verhältnis dem Immobilienmarkt weiter den Rücken stärken? Und gibt es Alternativen für private und institutionelle Investoren? Darüber sprechen Volker Looman, Finanzanalytiker und FAZ-Autor, Jürgen Michael Schick vom IVD und Dr. Josef Girshovich von PB3C. Hören Sie diesen Jahresausblick rund um Immobilien, Aktien, Anleger und die große Variable der Politik im [PB3C Talk #29](#).

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.