

PB3C News (7. KW)

XXII. Jahrgang, Erscheinungstag: 22.2.2021

PB3C x Clubhouse

Clubhouse Afterhour 23.2.2021

Immer dienstags 19 – 20 Uhr:
Tot & teuer - ist das die Zukunft der
Innenstadt? Einzelhandel,
Revitalisierung, Walkability //
London-Syndrom // dezentrale
Hubs & hybride Modelle u.v.m.

KOMMENTAR

Des Deutschen liebstes Kind



Dirk Wohltorf

IVD

Das Einfamilienhaus, des Deutschen liebstes Kind, steht plötzlich in der Kritik. Politiker meinen, der Neubau von Einfamilienhäusern benötige zu viel Fläche, die Bewohner nutzen pro Person zu viel Wohnraum und verbrauchten überdies mehr Energie. Bei manchen in der Immobilienwirtschaft geht da sofort der Ideologiereflex los: Man wolle Wohlstand und Vermögensaufbau unterbinden, gar den Menschen vorschreiben, wie sie richtig zu leben hätten. So einfach ist das aber nicht, und wir sollten klar trennen.

30 % der deutschen Bevölkerung lebt in Einfamilienhäusern. Eine absolute Mehrheit wünscht sich ein Eigenheim als Wohneigentum – die Umfragen pendeln zwischen 60 % und 96 %. Das Einfamilienhaus bildet damit die Speerspitze der Verwirklichung eines gewissen Lebenstraums. Die Pandemie hat diese Sehnsucht nochmals bekräftigt, das Thema ‚Stadtflucht‘ ist für viele junge Familien wichtiger denn je. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist so hoch wie seit Jahren nicht, und da das Angebot weiterhin gering ist, steigen die Preise fast überall. Zudem tun Eigenheimkäufer etwas für die Entlastung des Sozialstaates: Besitzer von Einfamilienhäusern fallen dem Staat im Alter weitaus seltener zur Last.

Auf der anderen Seite ist die Debatte, wie wir in Zukunft im Wohnsegment mit unseren Ressourcen umgehen werden, längst überfällig. Diese Debatte ist essenziell im Kampf gegen den Klimawandel, und in der Tat: Wohnraum und insbesondere Wohnraum in Einfamilienhäusern verbraucht rein rechnerisch mehr Energie. Wir alle kennen die Bergmannsche Regel: Je näher am Südpol, desto größer der Pinguin, da das Verhältnis zwischen Oberfläche und Volumen und damit auch der relative Energieverbrauch mit zunehmender Größe abnimmt.

Der Wohnungsbau ist aber kein Pinguin, und das ist die große Gefahr der aktuellen Debatte, weil dann Forschung, Wissenschaft und Bau in einen Topf mit Grundkenntnissen in Biologie geworfen werden. Dass Einfamilienhäuser Umweltsünden sind, scheint ein Naturgesetz zu sein, gegen das es nur ein Mittel gibt: ihr Verbot. Das stelle ich infrage. Es lässt sich nicht pauschal sagen, dass neue Einfamilienhäuser weniger nachhaltig sind als Bestände oder als der konventionelle Geschosswohnungsbau. Seit den 1990er Jahren werden in Deutschland immer mehr Null- und Niedrigenergiehäuser gebaut. Es entstehen immer mehr Einfamilienhäuser, die während der Nutzung keine bis kaum zusätzliche Energie verbrauchen und deren Energierücklaufzeit von Jahr zu Jahr kürzer wird. Ihren Neubau zu verbieten, würde der gesellschaftlichen Maßgabe nach ‚Förderung durch Förderung‘ zuwiderlaufen.

Ein weiteres Thema sind etwa die Bestände der 60er und 70er Jahre, als der Traum vom Eigenheim in der Bundesrepublik erstmals Wirklichkeit wurde. Die kleinen Fertighäuser nach heutigen Standards zu ertüchtigen, ist in der Praxis kaum möglich. Eternithaltiger Asbest und Formaldehyd galten seinerzeit als letzter Stand der Bautechnik. Häufig ist da der Abriss bis auf die Grundmauern effizienter und nachhaltiger als der verzweifelte Versuch, die gesundheitsschädlichen Bauteile auszuwechseln.

Die Frage, wann Sanierung und wann Neubau sinnvoll ist, lässt sich nicht in einer Verbotsdiskussion beantworten. Ebenso wenig, wie sich der Wunsch nach dem Eigenheim

verbieten ließe. Beide sind ein Gradmesser dafür, wie wichtig beides für die Menschen in unserem Land ist. Man kann daher nur davor warnen, die Debatte zu verkürzen und die Wohnungsfrage gegen den Klimaschutz auszuspielen. Das ist realitätsfremd und führt nur dazu, Bevölkerung und Politik weiter voneinander zu entfremden.

Dieser Artikel erschien leicht gekürzt am 18.2. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.

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

PB3C RESEARCH

Blitz-Umfrage der Cureus GmbH: Welche Chancen bietet der Pflegeimmobilienmarkt?

Pflegeimmobilien sind nicht erst seit der Pandemie als attraktive Assetklasse etabliert, haben aber gleichwohl in den Augen vieler Akteure an Relevanz gewonnen. Wie sehen Sie die aktuelle Lage und die Aussichten am Pflegeimmobilienmarkt? Teilen Sie Ihre Einschätzungen dazu in unserer Umfrage: [Jetzt teilnehmen](#).

Herzlichen Dank!

Ihr

Cureus-Team

MARKTNEWS

Hat die Hochkonjunktur am britischen Immobilienmarkt ihren Zenit erreicht?

Trotz Corona-Pandemie und entgegen dem allgemeinen Trend hat der britische Immobilienmarkt im vergangenen Jahr eine Hochkonjunktur erlebt und Rekordergebnisse erzielt, berichten die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 15.2. und die **FAZ** am 19.2. Capital Economics zufolge seien im Dezember landesweit 130.000 Transaktionen gezählt worden, während es normalerweise rund 90.000 Transaktionen pro Monat seien. Im Zuge dessen seien 2020 auch die Preise so stark gestiegen wie seit Jahren nicht mehr. Der

Hauspreisindex von Halifax habe bis Ende des Jahres um 7,6 % zugelegt. Befördert worden sei dieser Aufschwung durch eine temporäre Befreiung von der Immobilienkaufsteuer, die in Reaktion auf die Corona-Krise zur Stützung des Häusermarktes gewährt worden sei und im März auslaufe. Im Januar 2021 habe der Halifax-Index im Vergleich zum Vormonat erstmals ein kleines Minus verzeichnet. Dies deute darauf hin, dass der Höhepunkt überschritten sei und es im Laufe des Jahres eventuell zu Preisrückgängen kommen könnte, da neben dem Auslaufen des Steuerrabattes eine steigende Arbeitslosigkeit und höhere Hypothekenkreditzinsen die Preise am Immobilienmarkt unter Druck setzen könnten. Capital Economics erwarte im landesweiten Durchschnitt einen Rückgang der Preise um 4 %, Halifax rechne mit einem Preisrückgang um 2 % bis 5 %. Für London, wo die Preise 2020 um 9,7 % und damit besonders stark gestiegen seien, könnten die Preise Capital Economics zufolge 2021 um durchschnittlich 6 % sinken. Im Zuge der für 2022 und 2023 zu erwartenden wirtschaftlichen Erholung werde aber auch der Immobilienmarkt wieder einen Aufwärtstrend erleben, erwarte Capital Economics. Die weiterhin niedrigen Zinsen würden Preisanstiege befördern und eine kräftige Entwicklung unterstützen.

Weitere Preisanstiege bei Wohnungen zu erwarten

Auch in diesem Jahr werden die Kaufpreise für Wohnungen in Deutschlands Großstädten einer Prognose von Immowelt zufolge weiter steigen, berichtet das **HANDELSBLATT** am 17.2. Für Neubauwohnungen in München, der teuersten Stadt Deutschlands, werde ein Preisanstieg um 8 % auf durchschnittlich 11.130 Euro/qm bis zum Jahresende prognostiziert. In Berlin, wo ein Preisanstieg um 10 % bei Neubauwohnungen erwartet werde, würde man mit 5.860 Euro/qm dann rund halb so viel bezahlen. Die Preise für Frankfurter Neubauwohnungen hingegen würden voraussichtlich nur um 1 % steigen. Grund hierfür sei, dass die Preise mit durchschnittlich 6.780 Euro/qm schon auf einem sehr hohen Niveau lägen und zudem mit zahlreichen Bauprojekten begonnen worden sei, so dass das Angebot merklich zunehmen werde. Bei Bestandswohnungen sei die voraussichtliche Preisentwicklung etwas anders. Für München sei bis Ende 2021 ein Anstieg um 5 % auf 8.150 Euro/qm zu erwarten, in Frankfurt mit einem Anstieg um 6 % auf dann 5.580 Euro/qm. Die Preise für Bestandswohnungen in Stuttgart würden voraussichtlich um 3 % auf 4.720 Euro/qm steigen. Dem Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zufolge werde vor allem selbst genutztes Wohneigentum weiterhin stark nachgefragt, wodurch die Preise 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 7,4 % und im Q4 2020 sogar um 8,5 % gestiegen seien.

Der Mietendeckel wirkt – zum Nachteil der Wohnungssuchenden

Die Angebotsmieten für Berliner Mietwohnungen sind einer Analyse ImmoScout24 zufolge im vergangenen Jahr um knapp 8 % gesunken, schreibt das **HANDELSBLATT** am 19.2. Allerdings liege bei drei von vier Inseraten die Miete noch immer über der zulässigen Obergrenze, im Schnitt um 2,76 Euro/qm. Vor allem aber sei die Zahl der inserierten Mietwohnungen deutlich gesunken, was die Situation für Wohnungssuchende verschlechtert habe. Dass diese Entwicklung nicht auf die Corona-Pandemie zurückzuführen sei, zeige der Umstand, dass das Angebot in anderen Städten im gleichen Zeitraum gestiegen sei, in Stuttgart sogar um 66 %. Zugleich habe sich das Angebot von Eigentumswohnungen in Berlin auf ImmoScout24 um knapp ein Fünftel erhöht. Für die Analyse seien alle neu auf dem Portal eingestellten Inserate des letzten Jahres ausgewertet worden.

Starke Nachfrage nach Logistikimmobilien setzt sich fort

Die starke Nachfrage nach Logistikimmobilien setzt sich fort, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 18.2. Rund 800 Mio. Euro seien Savills und Industrial Port zufolge im Januar dieses Jahres in das Segment investiert worden. Im Zeitraum von Februar 2020 bis Januar 2021 habe das Handelsvolumen von Industrieimmobilien rund 7,5 Mrd. Euro betragen. Auch für das Gesamtjahr 2021 sei ein sehr hohes Transaktionsvolumen zu erwarten. Der Hauptgrund für die gute Entwicklung sei das starke Wachstum des Onlinehandels, schreibt die **DVZ** am 16.2. online. „Vier der fünf größten Neuansiedlungen in Deutschland gehen auf das Konto von E-Commerce-Unternehmen“, sage Kuno Neumeier von Loginvest. Der Flächenmangel in den Top-Logistikregionen führe dazu, dass inzwischen auch jenseits dieser Lagen Logistikstandorte entstünden, und dieser Trend werde sich voraussichtlich fortsetzen. Daneben werde sich das Thema Campuslösungen mit Mischnutzungen im urbanen Bereich an Relevanz gewinnen. „Die Nachfrage hat branchenübergreifend stark angezogen, das hat sich auch in den gemischt genutzten Gewerbeparks widerspiegelt, die deutlich kleinteiliger sind als die Bigbox-Immobilien“, erkläre Tim Rosenbohm von Segro. Diese dynamische Entwicklung gehe allerdings einher mit einer Renditekompression, die sich auch im Laufe des Jahres 2021 fortsetzen werde. Auch sei ein verstärkter Anlage- und Konkurrenzdruck durch neue Investoren, die zunehmend aus dem Ausland kämen, zu verspüren. Die daraus resultierende Angebotsknappheit bewirke Preisanstiege, sage Nikolai A. Mader von Hansainvest Real Assets: „Die Spitzenmieten werden in Toplagen aufgrund der erhöhten Flächennachfrage weiter steigen.“

Innovative Logistik-Lösungen auf dem Vormarsch

Das stetige und durch Corona noch beschleunigte Wachstum des Onlinehandels bringt es mit sich, dass den Kunden ihre Ware immer schneller zugestellt wird und dafür logistische Lösungen gefunden werden müssen, berichtet das **HANDELSBLATT** am 19.2. Hierfür brauche es die passende Logistik-Infrastruktur, sowohl große Paketverteilzentren in den Metropolregionen als auch auch kleine City Hubs zur Verteilung der Waren innerhalb der Großstädte. Vor allem Amazon treibe den Same-Day-Delivery-Markt vor sich her, sage Kuno Neumeier von Logivest: „Viele andere sind Amazon gefolgt und haben enorme Summen in Flächen investiert, die keine zehn bis zwanzig Kilometer außerhalb der Stadt liegen.“ Segro vermiete solche und kenne die Herausforderungen, sage Tim Rosenbohm von Segro: „Der gravierende Unterschied zwischen einem Großlogistikzentrum auf der grünen Wiese in der Peripherie und der City-Logistik ist die Gemengelage: Verkehr, Anwohner, Lärmemissionen – da ist es schon deutlich schwieriger, allen gerecht zu werden.“ Eine bereits etablierte Lösung seien Zustellboxen, aus denen Nutzer ihr Paket mit einem Zugangscode abholen könnten, auch gebe es erste Versuche der Zustellung per Drohne oder Roboter. Auf eine weitere vielversprechende Lösung setze der Parkhausbetreiber Apcoa, der in acht europäischen Märkten sogenannte ‚Urban Hubs‘ anbiete. Bestehende Parkhäuser rüste Apcoa nicht nur mit Ladesäulen, Carsharing-Diensten, Photovoltaikanlagen und weiteren Technologien aus, sondern vermiete auch Stellplätze als Umschlagplatz für Waren. Hierüber berichten auch die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 17.2. und die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 18.2. Apcoa schwebe dabei eine Art ‚Shop-in-Shop‘-Konzept in Anlehnung an große Kaufhäuser vor. Kleine Anbieter sollten die Parkflächen entweder dauerhaft oder auch für kürzere Zeiträume mieten können, um dort ihre Produkte oder Dienstleistungen anzubieten. Aus der Sicht von Frank van der Sants von Apcoa profitierten davon beide Seiten: „Wir gewinnen mehr Auslastung, die können die Flächen flexibel nutzen.“

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Top 5 der geschlossenen Publikums-AIF behaupten sich

Das Platzierungsvolumen geschlossener Publikums-AIF lag Scope zufolge 2020 bei rund 1,2 Mrd. Euro, berichtet das **DEAL MAGAZIN** online am 18.2. Damit sei das platzierte Eigenkapitalvolumen der Publikums-AIF gegenüber 2019 um rund 21 % gesunken. Einige

Anbieter allerdings hätten sich trotz Corona-Krise mit stabilen Platzierungsergebnissen bzw. Platzierungszahlen auf einem unverändert hohen Niveau behaupten können. Eine Auswertung der Top-5-Anbieter habe gezeigt, dass diese 2020 rund 60 % des Platzierungsvolumens auf sich vereinten hätten. Den ersten Platz nehme Wealthcap mit einem Platzierungsvolumen von rund 166 Mio. Euro ein, gefolgt von Jamestown mit 161 Mio. Euro. Dahinter reihten sich ZBI (160 Mio. Euro), DF Deutsche Finance (144 Mio. Euro) und Project (96 Mio. Euro) in die Top 5 ein. Alle fünf zusammen hätten ein Eigenkapitalvolumen von rund 727 Mio. Euro, was mehr als der Hälfte des gesamten Marktes entspreche. Auch 2020 seien Immobilien die dominierende Assetklasse gewesen, auf die mit 842 Mio. Euro rund 69 % des platzierten Eigenkapitals entfallen sei. Dahinter folgten die Assetklassen Private-Equity-AIF mit rund 249 Mio. Euro platziertem Eigenkapital (rund 20 %), Multi-Asset mit 73 Mio. Euro (rund 6 %) und erneuerbare Energien mit 50 Mio. Euro (rund 4 %).

Immobilienkreditfonds werden immer beliebter

Immobilienkreditfonds werden bei institutionellen Investoren immer beliebter, schreibt die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 19.2. unter Berufung auf ein Gespräch mit Torsten Hollstein von CR Investment Management. Zwar gebe es infolge der Kontaktbeschränkungen in Reaktion auf die Corona-Pandemie Probleme mit einzelnen Nutzungsarten wie Einzelhandelsimmobilien (außer für den Lebensmittelhandel) und Hotels. Unangefochten blieben aller Voraussicht nach jedoch Wohnimmobilienkreditfonds, die bis zu 97 % Kreditauslauf finanziert hätten und auf Wohnen im normalpreisigen Bereich fokussiert seien. Diese Nutzungsart sei auch jene, auf die der größte Teil des Gesamtvolumens der Kreditfonds entfalle.

Aventos nutzt Diskrepanzen zwischen Marktpreis und Börsenkurs

100 Mio. Euro wollen die Initiatoren von Aventos innerhalb eines Jahres für den im Oktober 2020 aufgelegten ‚Aventos Global Real Estate Securities Fund‘ einsammeln, berichtet die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 19.2. Der von Hansainvest verwaltete Fonds richte sich an professionelle und semiprofessionelle Anleger mit einer Mindestanlage von 250.000 Euro, gemeinnützige Stiftungen und Non-Profit-Organisationen mit einer Mindestanlage von 100.000 Euro und werde sich nach einer mehrjährigen, erfolgreichen Laufzeit auch für institutionelle Anleger wie Versicherer und Pensionskassen öffnen. Im Laufe dieses Jahres solle außerdem eine Tranche für Privatpersonen aufgelegt werden, die sich dann ab 10.000 Euro beteiligen könnten. Investiert werde in börsennotierte Immobilien-

Gesellschaften, die über eigene Bestände in transparenten Märkten verfügten und einen gewissen Free Float hätten. Vor dem Hintergrund der Erfahrung, dass Immobilienaktien sich langfristig eher wie Immobilienbestände und weniger wie der Aktienmarkt verhielten, nutze Aventos Diskrepanzen zwischen Marktpreis und Börsenkurs, um zu investieren und die Bestände langfristig zu halten.

VERSCHIEDENES

Wie aus Büros Wohnungen werden

Obwohl nichts näher läge, als alte Büroimmobilien, die nicht mehr an die Bedürfnisse der modernen Arbeitswelten angepasst werden können, bis auf den Rohbau zurückzubauen und zu revitalisieren, um sie für hochwertige Wohnungen zu nutzen, tut sich in dieser Hinsicht erstaunlich wenig, schreibt Sebastian Nitsch von 6B47 in der **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 18.2., und geht den Gründen hierfür nach. Tatsächlich lägen die Hemmnisse nicht etwa in zu hohen Kosten, sondern seien hausgemacht. Denn oft scheiterten solche Projekte daran, dass die nötigen Kompetenzen aus den Bereichen Wohnen und Gewerbe nicht gebündelt würden und beide für sich genommen schnell an ihre Grenzen stießen. Deshalb dürfe interdisziplinäres Arbeiten nicht nur Lippenbekenntnis bleiben, denn nur durch Überwindung dieser Grenzen könnten die sozialen Mehrwerte geschaffen werden, über die in der Branche gern philosophiert werde.

Warum das Erbbaurecht voll im Trend liegt

Obwohl erst etwa 5 % aller Grundstücke in Deutschland mit Wohnungsbebauung heute in die Kategorie Erbbaurecht fallen, wird die Zahl der Projekte auf Grundlage dieses alten Prinzips künftig auch hierzulande steigen, schreibt Jens R. Rautenberg von Conversio im **IMMOBILIENMANAGER** online am 17.2. Dies habe drei Gründe. Erstens liege das Erbbaurecht insbesondere bei Städten und Kommunen immer mehr im Trend. Denn dies hätten damit ein städtebauliches Instrument wiederentdeckt, mit dem sich die Grundstücksspekulation eindämmen und günstiger Wohnraum fördern ließe. Zweitens machten die sehr niedrigen Zinsen den Verkauf für Immobilieneigentümer zunehmend unattraktiv – dafür jedoch die langfristige Verpachtung attraktiver. Und drittens führten die hohen Bodenpreise dazu, dass auch jene, die in Neubauprojekte investieren wollten, die Pacht dem klassischen Erwerb immer häufiger vorzögen.

Die Krise als Chance begreifen

Marcus Eggers von der Münchener IPH spricht im Interview vom 19.2. mit **HI-HEUTE**-Chefredakteur Thorsten Müller über die Herausforderungen, vor die ihn das Center Management stellt, sowie darüber, wie sich die Welt der Einkaufszentren nicht zuletzt aufgrund der Corona-Pandemie wandeln wird – und welche Chancen das mit sich bringt. Hören Sie das komplette Interview als [HI Potential-Talk](#).

BLOG

Wohnen – der Fels in der ‚Corona-Brandung‘

In unsicheren Zeiten zeigen sich vor allem Wohnimmobilien als stabile und sichere Wertanlage. Mietausfälle gibt es kaum, und trotz Corona-Pandemie ziehen die Mieten weiter an. Auch für professionelle Anleger macht das die Anlageklasse zunehmend attraktiv. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite von [Real I.S.](#)

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 Researchedokumenten 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.