

PB3C News (12. KW)

XXII. Jahrgang, Erscheinungstag: 29.3.2021

KOMMENTAR

Hotels zu Pflegeheimen, warum nicht?



Felix von Braun

DPF AG

Viele Hotelbetreiber sind durch Corona ungewollt in eine Schieflage geraten, manche – auch traditionsreiche – Hotels werden nicht wieder öffnen. Aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Perspektive wirft das die berechtigte Frage auf, was in Zukunft mit den meist zentral gelegenen Gebäuden passieren soll. Denn einfach ist eine Hotelimmobilie nicht – die größte Herausforderung ist deren bauliche Spezialisierung. Auf ein mittelgroßes Gebäude mit 160 Zimmern kommen zahlreiche Abwasserstränge, Warm- und Kaltwasserleitungen, autonome Stromkreise und dementsprechend zig Kilometer Rohre und Kabel. Dadurch sind Hotelimmobilien unflexibel. Hotelzimmer in Büros umzuwandeln, ist aufwendig und mit hohen Investitionen verbunden, da offensichtlich nicht jedes Einzelbüro eine Nasszelle mit Dusche, Waschbecken und WC benötigt.

Vielerorts gibt es Ideen, um Hotelgebäude in Seniorenresidenzen umzuwandeln. Die Baukosten sind je nach bestehender Gebäude-Infrastruktur und Baujahr überschaubar, da aus einem bis zwei Hotelzimmern recht unproblematisch Seniorenwohnungen werden können. Auch die breiteren Gänge, Aufzüge und notwendigen Stränge sind schon vorhanden, was den Umbau erleichtert. Zwar gibt es keinen pauschalen Kostenschlüssel,

aber sofern Hotels die idealen infrastrukturellen Rahmenbedingungen aufweisen, fallen die Umbaukosten je qm deutlich geringer aus als bei den Umbauten anderer Gebäude. Das macht die Prüfung der Zweitverwertung grundsätzlich attraktiv. Eine Herausforderung sind die großen Gemeinschaftsflächen der ehemaligen Hotels, für die kluge Nutzungskonzepte entwickelt werden müssen, sei es durch Restaurants, Bibliotheken, Fitnessbereiche oder auch öffentliche Räume.

Problematisch bleiben die baurechtlichen Hürden für die Umwandlung von Hotels in Seniorenresidenzen, erstere als Gewerbeflächen gelten, letztere aber Wohnraum sind. Städte und Kommunen wären daher gut beraten, die baurechtlichen Hürden für die Umwandlung von Hotels in Seniorenresidenzen nicht zu hoch anzusetzen.

Denn die demografische Entwicklung kennt weiter nur eine Richtung. Die Zahlen rund um das Wohnen im Alter bis hin zu betreutem Wohnen aller Pflegegrade sind eindeutig. Um es einmal hart zu sagen: Wir benötigen dringend mehr seniorengerecht ausgebauten Wohnraum in allen Qualitätsstufen und Preisklassen, während der Hotelbereich noch viele Jahre brauchen wird, bis er sich erholt hat.

Dieser Artikel erschien am 25.3. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.

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

MARKTNEWS

Wie groß ist die Gefahr einer Immobilienblase?

Die staatliche Förderbank KfW warnt in ihrem neuesten Marktbericht davor, dass die Hinweise auf regionale Spekulationsblasen am Wohnimmobilienmarkt zunehmen, schreiben das **HANDELSBLATT** und die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 25.3. Investoren, die darauf spekulierten, dass sich die bisherigen starken Anstiege bei Mieten und Wohnimmobilienpreisen auf Jahre hinaus fortsetzten, liefen Gefahr, sich zu verkalkulieren. Als Hauptgründe für ihre Einschätzung nenne die KfW die nachlassende Zuwanderung in die Ballungszentren, die Zunahme des Wohnraumangebotes infolge von verstärktem Neubau, den starken Anstieg der Durchschnittspreise für Wohnimmobilien in den letzten 15 Jahren und die im Vergleich zu den Mieten teils überhöhten Immobilienpreise in deutschen Großstädten. Das **HANDELSBLATT** gibt einen Überblick über die Signale für

eine Immobilienblase und fragt, wie diese einzuschätzen seien. Tatsächlich gehe die Bertelsmann Stiftung davon aus, dass in Deutschland 2030 eine halbe Mio. Einwohner weniger leben würde, was sich erfahrungsgemäß am Wohnungsmarkt mit sinkenden Immobilienpreise bemerkbar mache. Dabei gebe es allerdings deutliche regionale Unterschiede. Dem Institut für Regionalwirtschaft zufolge sei damit zu rechnen, dass Leipzig bis 2035 einen deutlichen Bevölkerungszuwachs erfahren werde, und auch Metropolen wie Berlin oder Hamburg weiterwüchsen, wenn auch schwächer als bislang. Ein weiteres Signal für eine mögliche Überhitzung des Marktes sei, dass stetig steigende Preise dazu führten, dass die Käufer von Wohnimmobilien immer höhere Darlehen aufnehmen müssten. Dies sei derzeit aufgrund der sehr niedrigen Zinsen unproblematisch, doch stiegen die Zinsen bei der Anschlussfinanzierung wieder deutlich an, könne das langfristig für mehr Kreditausfälle sorgen, was sich auch auf dem Immobilienmarkt bemerkbar machen könne. Auch könnten steigende Zinsen die Nachfrage dämpfen, da der Kauf einer Wohnimmobilie dann weniger erschwinglich werde. Doch bedeute all dies nicht, dass der deutsche Immobilienmarkt bereits überhitzt sei und Preiseinbrüche in einigen Regionen bevorstünden. Entsprechend gelassen seien Branchenteilnehmer auch gelassen blieben. So zeigt sich Michael Zahn von der Deutschen Wohnen im Interview mit dem **HANDELSBLATT** vom 26.3. überzeugt, dass in einem Marktumfeld mit niedrigen Zinsen Immobilien weiterhin zu den gefragtesten Anlageklassen gehören werden, und dass die Kaufpreise für Immobilien in den nächsten Jahren wohl nicht sinken würden.

Deutlicher Rückgang der Baugenehmigungszahlen in den A-Städten

Dem Statistischen Bundesamt (Destatis) zufolge ist deutschlandweit die Zahl der Genehmigungen für Wohnungsneubauten 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % gestiegen, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 25.3. Insgesamt seien 368.400 Anträge für neue Wohnungen positiv beschieden worden, was 8.000 genehmigte Wohnungen mehr als 2019 seien. Das sei zwar auf den ersten Blick erfreulich, doch seien vor allem die Genehmigungszahlen bei Zweifamilienhäusern gestiegen (+ 20,5 %), während die Zahl der genehmigten Mehrfamilienhäuser nur um 0,4 % zugelegt habe. Vor allem aber habe es gerade in jenen sieben A-Städten, in denen der Wohnungsmangel am größten sei, einen deutlichen Rückgang der Genehmigungszahlen gegeben. Hervorzuheben sei dabei insbesondere Berlin mit einem Minus von 9,2 %.

Bestandsmieten steigen auch 2020 weiter

F+B zufolge sind die Bestandsmieten im vergangenen Jahr im bundesweiten Schnitt um 1,7 % gestiegen, schreibt **DIE WELT** am 25.3. Doch fielen die Mietpreisanstiege regional sehr unterschiedlich aus. Zu beobachten sei, dass sich die Preisdynamik von Süden nach Norden und aus den teuren Städten ins Umland verlagere. So schwäche sich die Sonderstellung des Münchener Großraums allmählich ab, und Stuttgart und sein Umland hätten ein ähnlich hohes Mietniveau wie München erreicht. Im Durchschnitt zahlten Stuttgarter Mieter für eine typisch geschnittene 65-qm-Wohnung in normaler Lage inzwischen 10,38 Euro/qm.

Die eigenen vier Wände werden immer begehrter

Immoscout 24 zufolge haben die Corona-Pandemie und die allgemeine Marktlage zu einer verstärkten Nachfrage bei Eigentumswohnungen und Häusern geführt, schreiben das **HANDELSBLATT** online am 24.3. und die **FAZ** am 25.3. Dabei führe die wachsende Wertschätzung der eigenen vier Wände auch zu veränderten Präferenzen. Vor allem das Interesse an Eigentumswohnungen, die ausreichend Platz für Homeoffice und Homeschooling böten, sei deutlich gestiegen. So habe die Vermittlungsplattform im Februar dieses Jahres im Vergleich zum Vorjahresmonat bei den Kontaktanfragen für zum Kauf angebotene Häuser einen Zuwachs von 33 % festgestellt, die Zahl der Kontaktanfragen für Eigentumswohnungen sei sogar um 34 % gestiegen. Besonders stark sei die Zahl der Anfragen für große Eigentumswohnungen gestiegen. Im Januar 2021 seien 133 % mehr Kontaktanfragen für Eigentumswohnungen mit einer Fläche von über 150 qm eingegangen als im Vorjahreszeitraum, und im Februar 2021 habe dieser Wert bei 129 % gelegen. Auch die Zahl der Nachfragen nach Eigentumswohnungen in der Kategorie 100 qm bis 150 qm habe im Vergleich zum Vorjahr überproportional zugenommen, ferner seien Wohnungen mit Garten oder Balkon sehr gefragt.

Büro bleibt wichtig

Laut KGAL dürfen Büroinvestoren und Bestandshalter aufatmen, denn einer Auswertung von 7,8 Mio. Jobannoncen zufolge, die zwischen Anfang 2019 und Januar 2021 veröffentlicht wurden, wird nur in 3,5 % der untersuchten Anzeigen die Möglichkeit zum Homeoffice angeboten, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 25.3. Im zeitlichen Verlauf steige der Anteil an Jobs mit expliziter Homeoffice-Option zwar an, von einer regelrechten Explosion könne aber nicht die Rede sein. Im letzten coronafreien Jahr (2019) habe die Zahl solcher Angebote im Schnitt bei etwas über 3 % gelegen und sei bis Dezember 2020

auf 5,5 % gestiegen. Homeoffice sei offensichtlich kein Thema, mit dem die Unternehmen offensiv würben, sage Axel Drwenski von KGAL: „Natürlich ist Homeoffice gekommen, um zu bleiben – nur nicht in einem Ausmaß, dass es große Folgen für den Büromarkt hätte. Und selbst, wenn künftig im Extremfall beispielsweise 20 % Fläche weniger gebraucht wird, kann der Markt das aushalten.“

Nachhaltige Finanzierungen gewinnen an Bedeutung

Einer Umfrage der Berlin Hyp unter Immobilienfachleuten zufolge ist 92 % der Befragten das Thema Nachhaltigkeit wichtig bis sehr wichtig, berichtet die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 25.3. Ähnlich sei es hinsichtlich der Immobilienfinanzierung. Fast vier Fünftel der 230 Befragten gingen davon aus, dass nachhaltige Refinanzierungsprodukte für ihr Unternehmen an Bedeutung gewinnen würden. Nur 15 % erwarteten, dass die Bedeutung des Themas unverändert bleiben werde, und lediglich 2 % gingen davon aus, dass nachhaltige Finanzierung unwichtiger werde. Das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) sehe die Sache ähnlich, berichtet die **FAZ** am 26.3. Eine gute Rendite als einziges Versprechen an die Geldgeber werde in Zukunft nicht mehr ausreichen, denn an den Kapitalmärkten werde das Thema Nachhaltigkeit immer wichtiger. Die deutsche Immobilienwirtschaft brauche daher dringend entsprechende Produkte wie klimafreundliche Gebäude mit sozialem Mehrwert. Gerade im Bereich des Wohnens gebe es reichlich Handlungsbedarf für Social Impact Investing.

Die Deutsche Wohnen will klimaneutral werden

Die Deutsche Wohnen will ihren Bestand bis 2040 klimaneutral machen, wie Michael Zahn von der Deutschen Wohnen ankündigt, schreibt die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 25.3. Hierfür seien Investitionen von 1,5 Mrd. Euro für die energetische Sanierung von Gebäuden und von 500 Mio. Euro für Blockheizkraftwerke und Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien vorgesehen. Die CO₂-Intensität solle binnen der nächsten zwei Jahrzehnte von derzeit 33 kg/qm auf unter 12 kg/qm reduziert werden. Neben der Verringerung der Wärmeverluste von Gebäuden und dem Bau weiterer Blockheizkraftwerke für die dezentrale Wärmeversorgung seien der Ausbau regenerativer Energien wie Fotovoltaik, der

Neubau energieeffizienter Wohnungen sowie Gebäudeautomation und smarte Heizungssteuerungen geplant.

VERSCHIEDENES

Alternative Immobilienfinanzierer werden wählerischer

Aller Voraussicht nach werden die vergangenen Monate in die Geschichte eingehen, denn sie haben den alternativen Immobilienfinanzierern zum Durchbruch verholfen, schreibt Enrico Flath von der Empira Gruppe im **IMMOBILIENMANAGER** 3/2021. Die zunehmende Zurückhaltung der Banken bei der Neukreditvergabe, vor allem im Bereich der gewerblichen Immobilien und der Projektfinanzierungen, habe das Geschäft der alternativen Immobilienfinanzierer beflügelt. Doch angesichts der gestiegenen Marktrisiken stünden auch die professionell aufgestellten Anbieter in diesem Feld vor Herausforderungen, würden wählerischer und achteten verstärkt auf Qualität und Risiko, insbesondere auf stimmige und zukunftsfähige Immobilienkonzepte und erfahrene Partner mit einem ausreichenden Track-Record.

Neugierige Vorsicht bei Kryptowährungen

Über die Frage, ob Kryptowährungen ein ernstzunehmendes Investment oder nur etwas für Zocker seien, schreibt Jürgen Mertens von der Achtstein Invest AG auf **FINANZWELT** am 26.3. Wer in Bitcoins investieren wolle, müsse vorsichtig sein, denn trotz der vermeintlich hohen Sicherheitsstandards würden Bitcoin-Besitzer immer wieder von Hackerangriffen bedroht, daneben gebe es auch Betrugsfällen mit Krypto-Falschgeld. Zudem unterlägen Kryptowährungen teils starken Kursschwankungen, so dass mit einer verlässliche Rendite nicht gerechnet werden dürfe. Und da Bitcoin und Co. weder von Regierungen noch von Zentralbanken reguliert würden, fehle die nötige Expertise, um ihre Entwicklung ebenso wie ihre Gefahren beurteilen zu können. Nichtsdestoweniger lohne es sich aber, die Entwicklung weiter zu beobachten, denn es komme durchaus vor, dass sich solche Nischenprodukte zu attraktiven Investitionsmöglichkeiten entwickelten, wie zuletzt beim Crowdfunding zu beobachten gewesen sei.

Pflegeheimbetreibern drohen existenzgefährdende Mietausfälle

Die politischen Entscheidungen im Pflegebereich gehen völlig an der Realität vorbei, kritisiert Jens Nagel von Hemsö in seinem Beitrag vom 26.3. auf **HANDELSBLATT INSIDE REAL ESTATE**. Zwar sei prinzipiell nachvollziehbar, dass bei Zukäufen, Projektentwicklungen oder Vertragsverhandlungen rechtliche Vorgaben eine wichtige Rolle spielten, denn schließlich werde ein Großteil der Kosten für die Unterbringung in einem Pflegeheim aus der gesetzlichen Pflegeversicherung beziehungsweise der Sozialhilfe gedeckt. Doch Mitte 2021 drohe die Perversion dieses Grundsatzes, denn dann werde es in Nordrhein-Westfalen neue Regeln für die Investitionsfolgekosten (IK) geben, aus denen die Betreiber u. a. die Kosten für Immobilien und Inventar bestritten. Die dann greifende Neuberechnung und Reduzierung der IK-Sätze vermindere die Refinanzierung der Immobilien für alle Betreiber, bei denen das sogenannte Pflegewohngehalt in Anspruch genommen werde, denn die Erhebung von Selbstzahlerzuschlägen sei in diesem Fall ausgeschlossen. Das Ziel, die Altenpflege im Zuge des demografischen Wandels zu stärken und auszubauen, werde so komplett konterkariert und die Folgen absehbar: weniger Neubau, weniger Pflegeheime und mehr Menschen ohne gute Versorgung im Alter.

BLOG

Mehr Homeoffice, mehr Office Space

Es klingt nach einem Widerspruch: Nach Corona werden mehr Menschen im Home Office bleiben. Gleichzeitig werden aber auch mehr Büroflächen benötigt. Da darf man sich schon fragen, wie das zueinander passt. Eigentlich müsste, wenn mehr Menschen von zu Hause arbeiten, die logische Folge sein, dass die Auslastung von Büroflächen und damit auch die Nachfrage in dieser Assetklasse sinkt. Diese Schlussfolgerung ist aber nur auf den ersten Blick richtig. Schaut man sich die Zusammenhänge zwischen Home Office und der zukünftigen Nutzung von Office Space genauer an, wird deutlich, dass das Gegenteil in den kommenden Jahren eintreten wird. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite der [DKW Gruppe](#).

Aus der Corona-Krise lernen und Transformationen vorantreiben

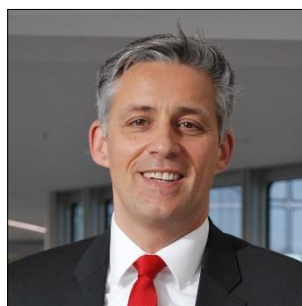


Bernd Lönner

Real I.S.

Die Corona-Pandemie hat weltweit das Leben der Menschen radikal verändert. Die ökonomischen und sozialen Folgen sind dramatisch, dennoch sollten wir die Zeit nutzen, um aus der Krise zu lernen, sagt Bernd Lönner von Real I.S. – lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Ein Plädoyer für mehr Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft



Sven Markus Schmitt

Wealthcap

Maschinengestützte Echtzeitanalysen, künstliche Intelligenz (#KI), #Blockchain und Cloudifizierung sind Handlungsfelder, die Investmentmanager angehen müssen, sagt Sven Markus Schmitt von Wealthcap – lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Die Potenziale von B- und C-Standorten



Jürgen Kelber

Dr. Lübke & Kelber

Wir dürfen uns die Marktsituation der Regionalzentren nicht schlechtreden lassen, sagt Jürgen Kelber von Dr. Lübke & Kelber – lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

PODCAST

PB3C Talk #39: Office, Office, alles Office – nur wie?!

Bestlage oder dezentrale Hubs, Großraum oder Einzelbüro, Home, Flex, Cowork oder doch klassisch – Office Space steht vor der größten Transformation seit der Erfindung des Kontors im 19. Jahrhundert. Und die Frage lautet: Welchen Mix brauchen Angestellte, um erfolgreich zu sein und gut arbeiten zu können? Eines jedenfalls ist nach einem Jahr Corona deutlich: Home Office allein ist nicht die Antwort, das wissen wir alle zu gut aus der Praxis. Nur Office aber auch nicht. Die kommenden Jahre werden den Arbeitsplatz neu definieren und ganz vorn mit dabei wird die wachsende Anzahl der flexiblen Bürobetreiber sein. Katharina von Schacky von WeWork, Peyvand Jafari von CREO und Dr. Josef Girshovich von PB3C sprechen über den Arbeitsplatz von morgen. Hören Sie dieses aktuelle Gespräch als [PB3C Talk #39](#).

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.