45-21

PB3C News (44. KW)

XXII. Jahrgang, Erscheinungstag: 8.11.2021

KOMMENTAR

Hotelbetrieb im Umbruch

Christian Gaiser

Numa Group

Corona hat nicht nur, aber auch die Tourismusbranche durcheinandergewirbelt. Viele Menschen reisen schon heute anders, und sie werden das noch konsequenter in Zukunft tun. Weniger, dafür länger, lautet der Makrotrend. Denn Flüge werden auf absehbare Zeit teuer bleiben, also bucht man lieber nur ein- oder zweimal, ist dafür aber länger unterwegs. Denn schon jetzt werden Arbeiten und Reisen miteinander verknüpft, weil die Zeit der dauerhaften Anwesenheit in den Büros vorüber ist. Man kann seinen Videocall auch von Barcelona aus durchführen – um dann nach Feierabend das Flair einer Weltstadt zu erleben.

Dieser Trend verlangt neue Hotels. Keine gesichtslosen großen Häuser mit 100 Zimmern und mehr, dem immer gleichen Frühstück, Zeitvergeudung an Rezeptionen, mittelmäßigen Fitnessräumen. Die modernen Städtereisenden sind mit der preisgünstigen Individualität von Airbnb aufgewachsen. Jetzt haben sie mehr Geld, suchen mehr Komfort – doch der Anspruch an Individualität und Authentizität ist geblieben oder sogar gestiegen. Sie wollen Häuser, die bei Architektur und Einrichtung das Flair einer Stadt aufnehmen, sie wollen sich nicht an feste Frühstückszeiten binden, sondern sich in der eigenen Küche versorgen, sie

wollen eine schnelle und zuverlässige Internetanbindung. Und sie sind digital affin und schätzen es, wenn sie maximal flexibel etwa per App ein- und auschecken können. 80 % der klassischen Hotelprozesse lassen sich digitalisieren, das spart nicht nur kostbare Zeit – sondern auch Ressourcen und Fixkosten. Viele Betreiber klassischer Hotels werden nicht umhinkommen, sich hier anzupassen.

Die Hotelfläche in Deutschland ist im zurückliegenden Jahrzehnt dynamisch gewachsen, im Sommer 2021 erlebten wir den Beginn einer Marktbereinigung – und das ist dem neuen Reisetrend geschuldet. Immer mehr Videokonferenzen ersetzen kostspielige Kongresse, die wiederum Hotels mit großen Sälen benötigt hatten. Tempi passati. Für die Traditionalisten unter den Geschäftsreisenden, mit Anzug und Einstecktuch, gibt es noch genug Hotels der „alten Schule“. Doch die neue Generation der Berufstätigen will so etwas nicht mehr. Sie will smart reisen, in kleinen, individuellen Hotels absteigen und den Herzschlag fremder Städte genießen. Auf keinen Fall will sie abends ihr Bier an einer Hotelbar trinken, sondern lieber in einer trendigen Location in der Nachbarschaft. Die Zukunft gehört Häusern mit individuellem Charme.

Dieser Artikel erschien am 4.11. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an den Leiter unserer Redaktion Dr. Josef Girshovich**.**

MARKTNEWS

Zehn Prozent der Deutschen leben in zu kleinen Wohnungen

Über die neuen Zahlen des Statistischen Bundesamtes zur Nutzung des bestehenden Wohnraums in Deutschland berichten der **TAGESSPIEGEL** und **SPIEGEL ONLINE** am 4.11. sowie die **DIE WELT** am 5.11. Demnach hätten 2020 rund 8,5 Mio. Menschen bzw. 10,3 % der Bevölkerung hierzulande in überbelegten Wohnungen gelebt, also Wohnungen, die nach der europäischen Definition zu wenige Zimmer für die ihre Bewohner aufwiesen. Besonders häufig betroffen seien davon die Einwohner von Städten, Singles sowie Alleinerziehende mit ihren Kindern. Besonders hoch sei die Quote der in beengten Verhältnissen Lebenden mit 29,9 % unter den alleinerziehenden Eltern; und mit 16,4 % sei die Altersgruppe der Minderjährigen ebenfalls besonders stark vertreten. Bei den Erwachsenen zwischen 18 und 65 Jahren liege der Anteil mit 11 % knapp über dem

Durchschnitt, während von den über Sechzigjährigen nur 3 % also ein sehr viel geringerer Anteil in zu kleinen Wohnungen lebe. In den deutschen Städten wohne mit einer Quote von 15 % etwa jeder Siebte in beengten Verhältnissen, in Kleinstädten und Vororten liege der Anteil deutlich niedriger. Auf dem Land seien insgesamt nur 5,8 % der Bevölkerung betroffen.

Corona hat dem Frankfurter Büromietmarkt zugesetzt

Wie die **FAZ** am 2.11. berichtet, bleiben die Mietpreise für Büroräume in Deutschlands Finanzmetropole weiterhin stabil. Das gehe aus dem Gewerbeimmobilienmarktbericht der IHK Frankfurt am Main hervor. Allerdings seien gleichzeitig so wenig neue Büros vermietet worden wie seit Langem nicht mehr. Folglich habe sich 2020 der Flächenumsatz auf 330.000 qm verringert, sogar im Krisenjahr 2009 sei in Frankfurt ein höherer Umsatz verzeichnet worden. Die Ursache hierfür sei allerdings nicht, wie man vermuten könne, ein pandemiebedingter Leerstand, sondern der Mangel an günstigen Flächen und die hohe Preisunterschiede zwischen den Standorten: So kostete die Miete für Büros in der Innenstadt zwischen 38 Euro/qm und 46 Euro/qm, außerhalb hingegen nur 11 Euro/qm bis 20 Euro/qm.

Logistikmarkt in der Hauptstadt wächst kräftig

In Berlin und dem Umland sind in den ersten drei Quartalen 2021 deutlich mehr Flächen umgesetzt worden als 2020, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 4.11. Nach Zahlen des Maklerhauses CBRE habe das Umsatzplus gegenüber dem Vorjahreszeitraum bei 44 % gelegen. „Im Unterschied zu eigentlich allen anderen wichtigen Logistikmärkten Deutschlands bietet das Berliner Umfeld eine größere Auswahl an Flächen für Logistiknutzer“, sage Rainer Koepke von CBRE. Etwas weniger als ein Drittel des Zuwachses entfalle auf das Stadtgebiet selbst, alles andere sei im Umland zu verzeichnen gewesen. Der Anteil von Neubauten sei um etwa ein Drittel auf 153.000 qm und damit ebenfalls deutlich gestiegen.

Vorsicht der Investoren lässt Shoppingcenter-Renditen steigen

Core-Einkaufszentren nähern sich der 5-%-Renditeschwelle, prognostiziert die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 4.11. auf Grundlage einer von bulwiengiesa durchgeführten Studie darüber, wo sich zu investieren am meisten lohne. Demnach brächten es nur

Gewerbeparks, Produktionsimmobilien und Bürogebäude in D-Städten auf 5 % Rendite für Core-Objekte. In den A-Städten hingegen seien in dieser Assetklasse nur Core-Renditen zwischen 0,2 % und 2,9 % zu verzeichnen. Eine gegenläufige Entwicklung lasse sich bei den Shoppingcentern beobachten, die sich nun ebenfalls der 5-%-Marke näherten. Da unklar sei, ob die Vermieter weitere Mietrückgänge zu erwarten hätten, seien Center derzeit allgemein wenig beliebt bei Investoren, so dass sich die Renditespanne von 2,9 % auf 4,6 % erhöht habe.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Auswirkungen der Klimaschutzvorgaben auf Immobilienfonds

Die **BÖRSEN-ZEITUNG** berichtet am 3.11. über eine Tagung der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), bei der es unter anderem um die Auswirkungen der Klimaschutzvorgaben auf Immobilienfonds ging. Grundsätzlich herrsche ein großer Anpassungsdruck, da Assets innerhalb von zwei bis drei Jahren 10 % ihres Wertes verlieren könnten, wenn eine Klimaregulierung zu schnell und ungeordnet implementiert würde. Bezogen auf die Assets under Management habe sich die Hälfte der Fonds deshalb bereits jetzt zu Anpassungen entschlossen und wolle bis 2050 die CO2-Neutralität erreichen. Ziel der Verwalter sei zudem eine verlässliche quantitative Analyse der Klimafolgen. In den meisten Bereichen mangele es bis dato allerdings an verlässlichen Daten, so auch für die Risikobewertung.

Milliarden für deutsche Büroimmobilien

Über die geplante Mehrheitsübernahme des Büroanbieters Alstria durch den kanadischen Investor Brookfield berichtet das **HANDELSBLATT** am 5.11. Der Milliardendeal zeige, dass große Investoren auch nach der Covid-19-Pandemie und trotz des anhaltenden Home-Office-Trends an die Zukunft des Büromarktes glaubten. Das Hamburger Unternehmen halte 111 Büroimmobilien in Deutschlands Top-Städten, die mit einem Gesamtwert von 4,7 Mrd. Euro bewertet seien. Brookfield, bereits größter Einzelaktionär der Firma, strebe an, seinen Anteil an Alstria auf über 50 % zu steigern. Im Raum stehe eine Summe von 3,5 Mrd. Euro. Das Unternehmen sei als Investor bereits seit Jahren in Deutschland aktiv und biete einen Aufschlag von 17 % über dem Schlusskurs der Aktie.

Seniorenwohnen ist komplex, aber attraktiv

Die Potenziale und Risiken des Bereichs Senior Living beleuchten Dr. Michael Held von Terragon und Dr. Reiner Braun von Empirica am 3.11. in einem Gastbeitrag für die **BÖRSEN-ZEITUNG**. Generell kranke die Debatte an einer großen Divergenz zwischen der landläufigen Wahrnehmung und der tatsächlichen Einkommensverteilung der älteren Menschen in Deutschland. Dabei würden vor allem zwei Aspekte unterbewertet, nämlich die finanzielle Leistungsfähigkeit der Senioren und der reale zukünftige Bedarf an Wohnungen. Die aktuelle Rentnergeneration sei die wohlhabendste aller Zeiten, und gleichzeitig erwachse aus dem Ruhestand der sogenannten Babyboomer ein enormer Bedarf, woraus sich Investitionsbedarf und Chancen ergäben, die es, unter Beachtung der Besonderheiten dieser Assetklasse, zu nutzen gelte.

Lebensversicherungen brauchen Zeit für Reallokation

Weshalb sich ein Fünftel der deutschen Lebensversicherungen aktuell Sorgen um ihre Rendite macht und weshalb dennoch die Anpassung von Portfolioallokationen nur langsam vonstatten geht, erläutert Achim von der Lahr von Wealthcap in einem Fachbeitrag für **VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT HEUTE** vom 2.11. Ein entscheidender Faktor sei dabei das schiere Anlagevolumen dieser Gruppe von institutionellen Investoren, die den Anteil an Immobilien in ihren Portfolien seit 2015 von 4,1 % auf 6,1 % gesteigert hätten. Hinter diesem moderat wirkenden Anstieg stecke ein absoluter Betrag von etwa 20 Mrd. Euro – solche Summen könne der Markt nicht innerhalb kurzer Zeiträume absorbieren. Außerdem sei die Regulierung, insbesondere zur Umsetzung der EU-Richtlinie Solvency II, ein wichtiger Grund für die relativ langsame Steigerung des Immobilienengagements der Versicherungen.

Förderung entscheidend für Sozialverträglichkeit

In einem gemeinsamen Interview für die **ZEITSCHRIFT FÜR DAS GESAMTE KREDITWESEN** 21/2021 ordnen Axel Gedaschko vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) und Jörg Kotzenbauer von der ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe die Wohnungspolitik der vergangenen Jahre ein und formulieren Erwartungen für die Zukunft. Dabei spiele die Politik von Bund, Ländern und Kommunen

eine wichtige Rolle für die Bezahlbarkeit des Wohnens. Die öffentliche Hand müsse ausreichend Bauland ausweisen und zudem die Wohnungswirtschaft bei der Umsetzung politischer Ziele unterstützen. Trotz der hohen Relevanz des Wohnens seien dabei zu strenge Regulierungen zu vermeiden. „Das würde nur dazu führen, dass sich Investoren über kurz oder lang aus dem Markt zurückzögen, und das wiederum wäre angesichts der aktuellen Herausforderungen wirklich kontraproduktiv“, sage Kotzenbauer.

BLOG

Nachhaltigkeit spielt bei Immobilieninvestments eine immer größere Rolle

Die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz haben sowohl für Immobilieninvestoren als auch für Fondsdienstleister eine große Bedeutung. Ein Grund dafür sind die regulatorischen Anforderungen, die künftig noch weiter zunehmen werden. Denn beim Erreichen der Klimaziele spielt die Immobilienbranche eine Schlüsselrolle. Schließlich will die EU bis 2050 klimaneutral sein; Deutschland visiert die CO2-Neutralität bereits bis 2045 an. Mehr als ein Drittel der Treibhausgasemissionen und 40 % des Energieverbrauchs in der EU entfallen auf Gebäude. Die Immobilienbranche muss sich also bewegen: eine Herausforderung, aber auch eine Chance, um innovative Prozesse und klimafreundliche Technologien zu etablieren. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite **REAL IN SIDE** von Real I.S.

Die Fed wagt den ersten Schritt zur geldpolitischen Wende

Gert Waltenbauer

KGAL

Möge das sogenannte Tapering beginnen: Ab Mitte November wird die US-Notenbank Fed den Geldhahn langsam zudrehen und ihre monatlichen Anleihekäufe im Volumen von 120 Mrd. USD Monat für Monat um 15 Mrd. USD reduzieren. Bond-Händler erwarten den ersten Zinsschritt der Fed im Juli 2022. Damit rückt eine Normalisierung der Geldpolitik mit potenziell negativen Begleiterscheinungen für Konjunktur und Kapitalmärkte noch stärker in den Blickpunkt. Die Sorge vor den Folgen von Tapering, steigenden Zinsen oder gar Stagflation könnte in den kommenden Monaten noch für Unruhe an den Märkten sorgen. Lesen Sie weiter auf **LinkedIn**.

Der Einstieg in den Ausstieg – und seine Folgen

Axel Vespermann

Universal Investment

Die US-Notenbank FED hat ihre Andeutungen wahr gemacht: Noch in diesem Monat beginnt das Tapering, also der langsame Ausstieg aus den Anleihekäufen, und damit ist die Kehrtwende in der Geldpolitik eingeläutet, die FED dreht langsam den Geldhahn zu, schreibt Axel Vespermann von Universal Investment auf LinkedIn und fragt: Was bedeutet

das für die Kapitalanlage in Sachwerte wie Immobilien? Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf **LinkedIn**.

UN-Klimakonferenz: Die Beschlüsse von heute prägen die Städte von morgen

Stefan Spilker

SORAVIA

Die Klimaneutralität darf kein Papiertiger bleiben, fordert Stefan Spilker von SORAVIA. Was auf der UN-Klimakonferenz bisher zur Sprache kam, ist äußerst wichtig. Aber man könnte fragen: Wie genau betrifft das die Immobilienbranche? Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar 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 oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.