

PB3C News (42. KW)

XXIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 24.10.2022

KOMMENTAR

Weichen stellen für ökologische und menschenfreundliche Innenstädte



Rackham F. Schröder

Engel & Völkers Commercial

Verlief die Veränderung der Innenstädte zunächst schleichend, hat sie seit zwei Jahren eine ungeahnte Dynamik bekommen: Der Einzelhandel verlagert sich in den virtuellen Raum oder auf die grüne Wiese. Menschen arbeiten zu Hause und kommen nur noch zu Meetings ins Büro. Restaurants und Ladenlokale schließen. Viele sehen darin Zeichen des Niedergangs.

Doch warum geschieht das, und warum gerade jetzt? Die Coronapandemie ist nicht die eigentliche Ursache. Sie war nur der Booster für Entwicklungen, die seit Jahrzehnten im Gange sind. Denn es ist nicht nachhaltig, wenn sich die Zahl der Menschen in einer Stadt jeden Morgen verdoppelt und am Nachmittag wieder halbiert. Wenn zur täglichen Rush Hour Zehntausende Autos mit laufenden Motoren stillstehen. Wenn Werktätige jährlich Hunderte Stunden in überfüllten Bahnen sitzen, anstatt produktiv zu sein, Sport zu treiben oder mit ihren Kindern zu spielen. Wenn sich Tausende Menschen samstags gleichzeitig in denselben Geschäften drängen. Wenn riesige Immobilien zwölf Stunden am Tag ungenutzt

bleiben. All das war auch schon vor 50 Jahren weder umweltfreundlich noch ökonomisch, weder sozial noch gesund.

Doch erst seit Kurzem ist Konsens, dass die damit verbundenen ökologischen und sozialen Kosten nicht mehr tolerierbar sind. Und wir haben heute die technischen Mittel, um anders als in den vergangenen 100 Jahren zu arbeiten, zu konsumieren und unsere Freizeit zu gestalten. Dieser Wandel wird dauern. Doch das Gesicht der nachhaltigen Stadt ist bereits in Schemen erkennbar. Klar ist: Die Stadt wird keine öde Wüste sein, denn dafür ist sie zu wertvoll. Sie wird zukünftig besser als bisher die Rolle ausfüllen können, die ihr eigentlich zukommt: ein Zentrum für Kreativität, Kultur und soziale Begegnung zu sein. Für Bildungs-, Unterhaltungs- und Gastronomieangebote gibt es in Zukunft mehr Platz in den Innenstädten, auch in neuen Erscheinungsformen und Kombinationen.

Der Einzelhandel wird nicht verschwinden. Doch Geschäfte müssen mit Sortiment oder Einkaufserlebnis einen Grund liefern, dafür in die Stadt zu kommen. Für den schnellen Einkauf sind der Supermarkt am Wohnort oder der Onlinehändler effizienter. Frei werdende Flächen übernehmen bereits heute neue City-Logistiker. Von sogenannten Micro-Hubs aus bieten sie Läden, Restaurants und Verbrauchern lokale, ökologischere Lieferdienste.

Auch das Büro ist entgegen häufigen Unkenrufen kein Auslaufmodell. Tatsächlich fragen Unternehmen inzwischen wieder fast so viel Bürofläche nach wie vor der Pandemie. Aber ihre Ansprüche haben sich gewandelt. Mitarbeiter werden weniger Stunden im Büro verbringen, für Standardtätigkeiten reicht auch das Homeoffice. Büros werden mehr Begegnungsstätte und Kreativlabor sein. Vieles spricht dafür, diese neuen Büros in den Innenstädten anzusiedeln. Dies in Kombination mit sogenannten Satellitenbüros in der Peripherie, die Mitarbeiter in der Nähe ihres Wohnorts nutzen können, wenn sie einen ruhigen Arbeitsplatz brauchen.

Zwischen den Innenstädten und den Stadtvierteln wird sich in den kommenden Jahren eine klarere Arbeitsteilung herauskristalisieren. Die Peripherie profitiert davon bereits heute. Die Menschen verbringen immer mehr Zeit in dem Viertel, in dem sie wohnen. Dadurch erleben Einzelhandel und Gastronomie eine Renaissance. Auch wenn es im Moment nicht so aussehen mag: Der aktuelle Wandel ist eine große Chance. Werden die richtigen Weichen gestellt, wird die neue Stadt ökologischer und menschenfreundlicher sein.

Dieser Artikel erschien am 21.10. auf HANDELSBLATT INSIDE REAL ESTATE.

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

Transaktionsvolumen am Markt für Pflege-, Senioren- und Gesundheitsimmobilien steigt

CBRE zufolge sind in den ersten drei Quartalen 2022 Pflege-, Senioren- und Gesundheitsimmobilien mit einem Gesamtvolumen von 2,1 Mrd. Euro umgesetzt worden und damit 4 % mehr als im Vorjahreszeitraum, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 20.10. Die aktivsten Markttakteure seien mit einem Volumen von etwa 1,3 Mrd. Euro offene Immobilienfonds und Spezialfonds gewesen. Auf Asset- und Fondsmanager sei ein Anteil von 17 % am Transaktionsvolumen entfallen, was sechs Prozentpunkte mehr als im Vorjahreszeitraum seien. „Angesichts der aktuellen Deal-Pipeline mit zum Teil sehr großvolumigen Portfolios zeichnet sich für das Gesamtjahr 2022 ein Transaktionsvolumen ab, das an die beiden sehr guten Vorjahre anknüpfen, wenn nicht sogar diese überbieten könnte“, sage Dirk Richolt von CBRE. Allerdings stehe auch der Senioren-, Pflege- und Gesundheitsimmobilienmarkt vor Herausforderungen. Projektentwicklungen würden auch hier durch die steigenden Baukosten erschwert, und die Betreiber von Pflegeheimen würden durch die stark gestiegenen Energie- und Personalkosten belastet. „Die öffentliche Hand muss schnell gegensteuern“, fordere Jens Nagel von Hemsö. Investoren wiederum müssten sich auf die veränderten Finanzierungsbedingungen einstellen.

Michael Eisenmann und Prof. Dr. Robert Göötz von Real Blue, der KVG von Drees & Sommer, hätten den offenen Spezial-AIF ‚Real Blue Senior Living‘ aufgelegt und bereits einen dreistelligen Millionenbetrag eingesammelt, um sich von den steigenden Zinsen unabhängiger zu machen. Das Thema Leverage sei derzeit eigentlich nicht mehr möglich, sage Eisenmann: „Insgesamt glauben wir aber, dass mit einigen angepassten Spielregeln in unserem Segment Senior Living auch bei veränderten Rahmenbedingungen ein ertragsstarkes Portfolio aufgebaut werden kann.“ Die Spitzenrendite für Pflegeheime sei CBRE zufolge um 0,1 Prozentpunkte auf 4 % gestiegen. Cushman & Wakefield komme zu ähnlichen Ergebnissen und nenne für das Q3 2022 eine gegenüber dem Vorquartal leicht gestiegene Spitzenrendite von 4 % für Pflegeheime, wie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** online am 17.10. schreibt. Beim Betreuten Wohnen ließen sich bis zu 3 % bis 3,5 % erzielen, und die Spitzenrendite für Ärztehäuser und Medizinische Versorgungszentren liege derzeit zwischen 3,5 % und 4 %.

Baugenehmigungszahlen erneut gesunken

Dem Statistischen Bundesamt zufolge sind im August dieses Jahres 28.180 Wohnungen genehmigt worden, und damit 9,4 % weniger als im Vorjahresmonat, berichtet die **FAZ** am 19.10. Damit seien die Baugenehmigungszahlen den vierten Monat infolge und so stark wie seit November 2021 nicht mehr zurückgegangen. In den ersten drei Quartalen 2022 seien insgesamt 244.605 Baugenehmigungen erteilt worden, was 3 % weniger als im Vorjahreszeitraum seien.

Wo das Berliner Umland für Pendler am attraktivsten ist

In der Serie „Immobilienmärkte“ berichtet das **HANDELSBLATT** am 21.10. über aussichtsreiche Lagen im Umland von Berlin. Daten von von Poll Immobilien und eine Studie des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstitutes (HWWI) im Auftrag der Postbank zeigten, dass für Pendler insbesondere Bernau bei Berlin, Ludwigsfelde im Kreis Teltow-Fläming und Blankenfelde-Mahlow attraktiv seien. Michael Schlatterer von CBRE sei überzeugt, dass sich der Trend ins Berliner Umland fortsetzen werde: „In Berlin wird nach wie vor zu wenig gebaut, auch darum werden die Menschen in den nächsten Jahren verstärkt ins Umland ausweichen.“ Steffen Metzner von Empira zufolge sei neben einer guten Anbindung an Berlin auch eine gute Infrastruktur entscheidend dafür, ob es sich an einem Standort zu investieren lohne: „Es braucht zumindest kleinstädtische Strukturen, damit wir aktiv werden“, sage Metzner. Neben Bernau halte er auch Schönefeld und Grünheide für attraktiv. Bonava wiederum setze auf Frankfurt Oder und habe dort ein Grundstück gekauft, um Wohnungen und Häuser zu bauen.

Wie privates Kapital den Schulbau vorantreiben kann

Laut dem jüngsten Kommunalpanel der staatlichen Förderbank KfW lag der Investitionsrückstand der deutschen Städte und Gemeinden im Bereich der Schulen 2021 bei 45,6 Mrd. Euro, berichtet die **FAZ** am 21.10. Private Investoren könnten helfen, diesen Rückstand aufzuholen, doch gebe es bei den Kommunen immer noch „ideologische Vorbehalte“ gegenüber dem Einsatz von privatem Kapital, sage Jens Nagel von Hemsö. Er gehe aber davon aus, dass diese mit der Zeit zwangsläufig weniger würden: „Das Problem fehlender oder maroder Schulen hat sich weiter verschärft, und wegen der drohenden Rezession müssen die Kommunen mit sinkenden Steuereinnahmen rechnen.“ Eine

Möglichkeit, eine neue Schule zu bauen, sei neben Neubau auch die Umnutzung etwa eines Bürogebäudes, doch sei dies nicht ganz einfach, sage Alexander Eggert von HIH Invest Real Estate: „Weil die Nutzer relativ kostensensibel sind, ist ein Mietvertrag mit einer langen Laufzeit von dreißig Jahren die zwingende Voraussetzung für den wirtschaftlichen Erfolg eines solchen Projekts“, erläutere Nagel. Doch für langfristig orientierte Investoren, die Wert auf Nachhaltigkeit legten, biete ein solches Engagement viele Vorteile.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Bauzinsen steigen auf rund 4 %

Wie das **HANDELSBLATT** und die **FAZ** am 17.10. berichten, sind die Bauzinsen auf den höchsten Stand seit 2011 gestiegen. Der FMH Finanzberatung zufolge lägen die Zinsen für Baukredite mit zehnjähriger Zinsbindung nun bei 4 %, womit sie sich seit Mitte September um mehr als 0,6 Prozentpunkte erhöht hätten. Interhyp nenne 3,98 % und gehe davon aus, dass die Vier-Prozent-Schwelle demnächst überschritten werden würde. Kreditnehmer versuchten vermehrt, durch die Senkung des Tilgungssatzes für Entlastung zu sorgen. Der anfängliche Tilgungssatz bei Erst- sowie Anschlussfinanzierungen sei Dr. Klein zufolge im September auf 2,08 % gesunken, nachdem er ein Jahr zuvor noch bei 2,71 % gelegen habe. Von Kreditinstituten würden zunehmend auch einprozentige Anfangstilgungen angeboten.

Nettofondsvermögen der Immobilien-Spezialfonds steigt deutlich

Das Nettofondsvermögen der Immobilien-Spezialfonds ist einer Auswertung von Daten der Bundesbank durch Intreal zufolge seit Anfang des Jahres um 8,4 % auf 169,4 Mrd. Euro im August 2022 gestiegen, berichtet die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 20.10. Die Nettomittelzuflüsse hätten sich 2022 von Januar bis August 2022 auf 10,2 Mrd. Euro summiert, nachdem es im Vorjahreszeitraum noch 7,6 Mrd. Euro gewesen seien. Dass die Immobilien-Spezialfonds trotz der derzeitigen Verunsicherung am Immobilienmarkt ein so deutliches Wachstum verzeichnen könnten, liege daran, dass bestehende Commitments nun sukzessive durch die Fonds abgerufen sowie neue Fonds aufgelegt und also neue Gelder eingeworben würden.

Warum die Immobilienverrentung bald aus dem Dornröschenschlaf erwacht

Im „Equity Release“, also den verschiedenen Formen der Immobilienverrentung, verbirgt sich in Deutschland ein gewaltiges, bislang jedoch noch praktisch brachliegendes Potential, schreiben Sabine Nass von der Deutschen Teilkauf und Faruk Bulut von Sprengnetter Property Valuation Finance in der **FAZ** vom 21.10. Selbst bei zurückhaltender Bewertung, also einem durchschnittlichen Teilverkaufserlös von 100.000 Euro pro Eigenheim, lasse sich das theoretische Marktvolumen auf 308 Mrd. Euro taxieren. Doch anders als in den Vereinigten Staaten oder in Großbritannien führe der Markt der Immobilienverrentung hierzulande noch ein Nischendasein. Nur 1 % des bestehenden Potentials würden derzeit gehoben, doch spreche vieles dafür, dass sich dies bald ändern werde. Doch damit dieser Markt aus seinem Dornröschenschlaf erwache, müsse er bekannter werden. Das gelte es mit geeigneten Produkten, die vor allem die Rechte und Interessen der Verbraucher angemessen berücksichtigten, zu fördern.

Warum private Kapitalanleger trotz steigender Zinsen entspannt bleiben können

Warum private Kapitalanleger trotz steigender Zinsen entspannt bleiben können, erklärt Daniel Preis von Domicil Real Estate auf [ASS COMPACT](#) an 18.10. Denn anders als Selbstnutzer erzielten Anleger beziehungsweise Vermieter steuerpflichtige Einkünfte und könnten daher die Kosten für die Finanzierung in voller Höhe von der Steuer absetzen, weshalb ein hoher Zinssatz sogar von Vorteil sei. Ebenfalls in voller Höhe absetzbar seien die Erhaltungskosten und die Kosten für die Eintragung der Grundschuld, die im Jahr des Entstehens anfielen, so dass einzig die Tilgungskosten noch selbst getragen werden müssten.

Sehnsuchtsort Büro: Bedürfnisse der Menschen erkennen

Wenn das klassische Büro im Wettbewerb mit dem Home-Office, mit Co-Working-Spaces oder auch dem Arbeiten am Sandstrand bestehen will, muss es das Belohnungssystem der Menschen ansprechen. Das Büro muss derart herausragende Erfahrungen bieten, die man einfach nicht vermissen will. Im Englischen spricht man diesbezüglich vom „Destination-Office“. Wir in Deutschland würden das vielleicht nicht mit „Zielort“ übersetzen – eher mit „Sehnsuchtsort“. Wann erreicht ein Büro dieses Prädikat? Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite von [HB REAVIS](#).

LINKEDIN

Neukölln: Vielfalt auf 4.500 Hektar Bezirksfläche



Stefan Klingsöhr

Klingsöhr Projektentwicklung

Neukölln ist in vielerlei Hinsicht einer der facettenreichsten Bezirke Berlins – und bald entsteht ein Quartier, das die Vielfalt noch einmal erweitert, sagt Stefan Klingsöhr von Klingsöhr Projektentwicklung. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Ein Projekt, das begeistert



Klaus Kirchberger

OFB Projektentwicklung

Manche Projekte begeistern mich persönlich mehr als andere – das ‚Platinum‘ in Wiesbaden gehört zweifelsohne dazu, sagt Klaus Kirchberger von OFB Projektentwicklung. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Ein Rekord-Deal in Australien – dank unseres Teams vor Ort



Dr. Pamela Hoerr

Real I.S.

Gut fünf Monate ist es her, dass ich unser Büro und meine Kollegen in Australien besucht habe und mir dabei unsere Liegenschaften u. a. in Sydney, Melbourne und Canberra anschauen konnte – und eines dieser Objekte, das Headquarter des Umweltdienstleisters Geoscience Australia, haben wir nun verkauft, sagt Dr. Pamela Hoerr von Real I.S. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Ist die Party an den Immobilienmärkten vorbei?



KGAL

Einige Experten prophezeien sinkende Preise, andere Stimmen bleiben optimistisch und gehen davon aus, dass nach einer Preiskorrektur die Party weitergehen könnte. Doch was denken Sie: Ist die Party an den Immobilienmärkten vorbei? Verraten Sie es uns in unserer [LinkedIn-Umfrage](#) (nur mit Login möglich).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. 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, Tauentzienstraße 16, 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.