

# DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

## Brief

NR. 554 | 26. KW | 27.06.2023 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

### Sehr geehrte Damen und Herren,

100 Jahre Kissinger, 75 Jahre Währungsunion, 60 Jahre „Ich bin ein Berliner“, 555 Ausgaben „Der Immobilienbrief“, und 30 Jahre vom Langfrist-Peak 1993 zur Zinshype-Wende. Die Welt ist voller Jubiläen. Jetzt werden auch aus Kriegsverbrechern Helden. Was soll's. Sorry, wie angekündigt erscheinen wir diesmal verspätet. Ende letzter Woche hatten wir die Tagung des inoffiziellen Verbandes der Immobilienjournalisten, des **impresseclub e.V.**, in dem die Immobilienfachjournalisten vertreten sind. Seit 2004 bin ich Vorsitzender. Daher bleibt seither die Organisation und Finanzierung bei uns „hängen“. Seit 20 Jahren treffen sich 30 bis 40 Immobilienjournalisten und geladene Gäste mit prominenten Referenten zum **Fachthemen-, Trend- und Gerüchte-Austausch** zweimal im Jahr (ab Seite 3). So richtig aufmunternd waren die Statements der Referenten und Diskussionsteilnehmer nicht. Bei der Fachleute-Diskussion zum Bewertungsthema gab **BIIS** Bewerterverbands-GF **Gernot Archner** allerdings eine Teilentwarnung. Bodenrichtwerte würden wenig reagieren. Erstklassige Immobilien hätten zinsunabhängig auch bei Höchstzinsen immer einen hohen Wert gehabt.

Ganz so einfach ist das aber nicht. Die Investoren der Runde sahen eine notwendige Halbierung der Preise für Entwicklungsgrundstücke. Das sei aktuell auch real. Dabei hätten die Banken bislang ja noch nicht einmal wirklichen Druck gemacht. Bodenrichtwerte interessierten im Investment nicht. **An die zinsunabhängigen, vergleichsweise stabilen Preise traditioneller Investment-Immobilien kann ich mich aber auch erinnern.** Die Zinsabhängigkeit kam erst mit der Abschaffung eines Marktpreises für Geld. Jetzt geht es zurück. Aber, Archner hat recht. Es gab „natürliche Preise“ mit nur kleinen Schwankungen. Investment-Wohnungsportfolios wurden, wenn überhaupt, meist 11- bis 13-fach und im Nullerjahre-Hype bis 15-fach gehandelt. Zu den zinsunabhängigen, „natürlichen Preisen“ (**Adam Smith**) für Büros habe ich einmal in die alte Multiplikatoren-Tabelle von **Immobilien Winter**, später **DB Immobilien** – Gott habe sie alle selig – geschaut. **Prime Office (1a Lage) brachte in den 90ern in der Spitze knapp 19-fach.** Die frühen 90er Jahre Spitzenkalkulationen in der Landmark-Entwicklung, die ich kenne, waren 80 DM Miete (41 Euro) und die 20-fache. Zur „Kranker Mann Europas“-Zeit ab 2003 bröckelte Prime Office Richtung 18-fach. **Respice finem:** Das wiederum korrespondiert super mit „5%-Rendite“ als langfristigen Maßstab, von dem eben auch **Joachim Wieland** oder **Marcus Lütgering** auf der Tagung sprachen. Wenn 20- bis 23-fach mit 25-fach für Landmarks neuer Maßstab wird, liegen 1b oder 2er Lagen tiefer. 1b brachte in der DB-Tabelle im 10-Jahreszeitraum ab 1997 ca. 14,6 bis 16,6-fach. 2er Lage Büros 12,6- bis 14,2-fache. Der Nettorenditen-Durchschnitt lag zwischen 5,3% (90er Jahre) und fiel ab Höchststand 5,26% auf knapp 6% ab 2003. **Die Volatilität war tatsächlich gering. Fazit:** Da die Zinsen nicht mehr auf 90er Jahre Niveau steigen werden, sondern langsam eine neue Normalität zeigen, dürfte das neue Preisniveau ziemlich logisch sein. Höhere Erholungsphantasien bleiben Träumerei, die in der zwangsläufig auftretenden zyklischen Überreaktion noch zusätzliche Dämlichkeits-Opfer fordern wird.

**Den einen der Bau, den anderen die Boni.** So unterschiedlich wird Bilanz-Luft gewertet. Bei **Wirecard** wird klar, dass

niemand die Luftdeals je gesehen hat. **Dafür gibt's Bau.** Anders bei Immo AG's, obwohl in manchen Bilanzen ein Vielfaches an Milliarden-Luft schlummern könnte. Aber das ist ja nur der „faire Wert“, der die wirkliche Marktsituation spiegelt (Fair Value) als legale Luftpumpe. **Fürs Bewertungspumpen gibt's Boni.** Natürlich „zu Recht“. Mit Blick auf die Richtlinien klären auch von uns geschätzte Bewertungsprofis Nörgler wie mich auf, dass die Einzelimmobilie im Vordergrund steht, so dass auch bei Hunderttausend Wohnungen der Blick auf den möglichen Einzelverkauf der Wohnungen eine Bewertung der knappen 30-fachen aus der Zeit heraus rechtfertigen würde. **Mal sehen, was die Nachwelt dazu sagt.** Das Blöde ist nur, dass die Nachwelt bei einem Schaden meist auch einen Schuldigen sucht. Dann zerdeppert Ausnahmeoptimismus schon wieder das Branchenimage auch der Vernünftigen.

**Zur generellen Perspektive** professioneller Immobilienwirtschaft in Deutschland habe ich 6 große, durchaus störende Wellen identifiziert, über die ich in dem erweiterten Editorial unserer nächsten Jubiläumsausgabe nachdenke. **Die Wellen kommen sicher. Unklar ist,** ob sie sich zum „Kawentsmann“ türmen, dann wird's richtig böse, oder ob sie sich nacheinander kreuzen, dann wird's wackelig und lästig, oder ob sie nacheinander ablaufen, dann hätten wir lediglich den Medien-„Sturm im Wasserglas“.

**30 Jahre von historischem Höhepunkt zur historischen Zinshype-Wende** räumen endgültig mit der **ewigen Mär vom Inflationsschutz** durch Immobilien auf. Das Einzige, was daran stimmt, ist, dass nach 30 Jahren meistens alles teurer ist. Selbst das stimmt nicht, wenn man die Gewerbeindizes der letzten 30 Jahre um die Inflation bereinigt (vgl. bulwien/Bundesbank-Chart S. 4). Die grundsätzliche Unsinnigkeit der direkten Inflationsschutzbehauptung wird mit **Blick auf die 4 Nachkriegs-Marktphasen** deutlich: **1)** Bis zu einer Abflachung Anfang der 80er Jahre und einer Wende zum Nachfragermarkt, die aber schnell in die Vereinigungseuphorie mündete, **stimmte die Inflationsschutzthese.** Prosperität, Einkommensentwicklung, Demographie führten gleichgerichtet zu Inflation und Immobilienpreisentwicklung. Mit der Euphorie der Wiedervereinigung wurde 1993 ein Höhepunkt erreicht. **2)** Ab 1994 bis 2006 folgte dann eine **tote Korrektur-Dekade** mit Wertverfall bei Büro und standortabhängig auch bei Wohnen bei gleichzeitig **gegenläufig hoher Inflation.** **3)** Ab 2006 **hypten** die Immobilienwerte zinsinduziert insbesondere bei Wohnen, während die Inflation wieder **gegenläufig Richtung Deflationsrisiko** abtrudelte. Dennoch erreichte erst 2010 bei Wohnen und 2016 bei Gewerbe/Büro der Index wieder den **nominalen** 1993er Höchstwert. **4)** Ab 2021 und insbesondere 2022 explodierte **die Inflation und führte diesmal sogar kausal gegenläufig** über den Zinseffekt zu einem **brutalen Abschmieren der Immobilienwerte. Fazit:** Seit fast 30 Jahren sind Wertentwicklungs- und Inflationshasen gegenläufig. Aber Sie wissen ja: **Immobilien schützen vor Inflation. Träumen Sie weiter.**



Werner Rohmert

*Werner Rohmert*

## Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b> von Werner Rohmert	1
<b>imm</b> presseclub-Tagung am 22.06.2023: Bewerter und Markt kontrovers, Portfolio-Bewertungen „nicht in Ordnung“, Volkswirtschaft bedenklich (Rohmert)	3
<b>JLL / Savills:</b> Büroflächenumsatz weltweit rückläufig (Rohmert)	9
<b>combine Consulting:</b> Durchschnittliche Büroauslastung liegt bei 40% (Wrede)	9
<b>vdp:</b> Geringeres Aktivgeschäft belastet Stimmung bei Banken (Rohmert)	10
<b>FPRE:</b> Branchenumfrage sieht sinkende Preise für Wohnen und Büro (Rohmert)	11
<b>Scope:</b> Fondsbewertungen blieben auch im Hype konservativ (Rohmert)	12
<b>CBRE:</b> Nachhaltigkeit von Gewerbeimmobilien wird zum „Must Have“ (Wrede)	13
<b>BFW NRW:</b> Bauüberhang steigt (Wrede)	14
<b>C&amp;W / CoreNet Global:</b> ESG und HR bestimmen Nutzernachfrage (Rohmert)	14
<b>Real Estate Investment Day:</b> 5 herausfordernde Jahre in Sicht (Wrede)	15
<b>Deutsche Hypo:</b> Immobilienklima schlägt mal wieder auf positiv um (Wrede)	18
<b>Empira:</b> Deutsche Top-Standorte bleiben bei Wohnungsmieten resilient (Rohmert / Wrede)	19
<b>Remax:</b> Armutszeugnis für Deutschland? (Rohmert)	20
<b>Listenchampion:</b> Makler werden kreativer (Wrede)	21
Weiteres <b>Dies</b> und <b>Das</b> von den Maklern	22
<b>Serie:</b> Der*5*Minuten*Hospitality*Experte (Völcker)	22
<b>Impressum</b>	23

### Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

Erhalten PV-Anlagen die Steuerförderung nach § 35c EStG?

17

### Wir danken unseren Partnern und den Firmen, die diese Ausgabe möglich gemacht haben:

Aurelis Real Estate, Deka Immobilien Investment, Deutsche Bank Group, DIC Asset AG, Empira AG, Fahrländer Partner AG, Garbe Unternehmensgruppe, GEG German Estate Group AG, Project Gruppe, Preos Global Office Real Estate & Technology AG, RAG Montan Immobilien, vdp Research GmbH sowie HypZert.

### Autoren der heutigen Ausgabe:

**Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilien-spezialist „Der Platow Brief“; **Constanze Wrede**, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“; **Winfried D.E. Völcker**.

## BEWERTER UND MARKT KONTROVERS, PORTFOLIO-BEWERTUNGEN „NICHT IN ORDNUNG“, VOLKSWIRTSCHAFT BEDENKLICH

**imm**presseclub e.V. Sommertagung 2023

Weder Markt noch Volkswirtschaft sind derzeit für positive Botschaften gut. Der inoffizielle Verband der Immobilienjournalisten, der **imm**presseclub e.V., tagte letzte Woche in Frankfurt. Die Teilnehmer und Referenten (s.u.) gaben dabei durchaus kontroverse Einschätzungen. Die „Rückkehr der heilen Welt“-Berichte der aktuellen Branchen-Webinar-Flut fallen in die Kategorie „Gesundbeten“. Der Markt hat gedreht. Während die Bewerter des BIIS sich eher glättend auf der positiven Seite der Entwicklungen ansiedeln, berichten die Investoren und Marktinsider von harten Preisschnitten. Während der BIIS von einer relativ ruhigen Entwicklung der Bodenrichtwerte ausgeht, kontern die Investoren mit Rechenbarkeitsmathematik und tatsächlich vorliegenden Angeboten bei Grundstücken auf halbiertem Preisniveau. Dabei haben die Banken die Druckwelle noch nicht einmal in Bewegung gebracht, sondern halten sich mit ihren Kreditkunden noch betend an der Hand. Grundstückspreise sind nun einmal, wie jeder „Der Immobilienbrief“-Leser dem Autor seit Jahrzehnten anscheinend nicht glaubt, nur Residualgrößen dessen, was man daraus machen kann, abzüglich aller Kosten. Da gibt es lediglich bei langen Entwicklungszeiten jede Menge Möglichkeiten, sich eine schöne Zukunft mit steigenden Mieten und Multiplikatoren bei gleichzeitig „professionellem Kostenmanagement“ in die Tasche zu lügen. Das kennen die alten Fahrensleute noch aus der Vereinigungseuphorie der frühen 90er Jahre mit den bekannten Flops. Diesmal haben die prominenten Wirtschaftsprüfer gegen Millionenhonorar das Feuer der Grundstückstransaktionen und -spekulationen immer weiter angeheizt.

Wer glaubt, Konjunktur, langfristige volkswirtschaftliche Perspektiven, Immobilienbedarf oder Geldpolitik würden der Branche schnellen Rückenwind verleihen, dürfte dazu lernen. Die Pfeile zeigen eher nicht nach oben. Allerdings dürfte auch hier das Gejammer der Rekordgewinn-Konzerne, das derzeit die Presse flutet, auch politisch motiviert sein. Natürlich steht der Industriestandort Deutschland derzeit zur „grünen Disposition“, jedoch wird Deutschland nicht im Rekordtempo verarmen und noch lange eine relativ wohlhabende Nation sein, bestätigt auch Prof. Rürup (s.u.). Außerdem trifft es mangels Reaktionsmöglichkeiten eher den Mittelstand als die weltweit aufgestellten Konzerne, aber der Mittelstand hat keine Stimme in Politik und Medien.

Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief",  
Immobilien spezialist "Der Platow Brief"

Prominenz der Immobilienjournalisten-Szene und der Branche trafen sich Donnerstag in Frankfurt zur Tagung des **imm**presseclub e.V.. Der Autor und „Der Immobilienbrief“-Gründer **Werner Rohmert** ist seit fast 20 Jahren Vorsitzender und Einladender. Referenten und Diskussionsteilnehmer waren **Brigitte Adam**, ENA und Bewerterverband **BIIS**, **Gernot Archner**, GF BIIS, **Univ.-Prof. Dr. habil Karl-Georg Loritz**, Steuerexperte, **Marcus Lütgering**, erfahrener Investment-Experte mit 500 Deals, **Philip von Mettenheim**, **CBH Rechtsanwälte**, **Prof. Bert Rürup**, Chefökonom **Handelsblatt Research** und **Joachim Wieland**, CEO **Aurelis**. **Researcher Prof. Thomas Beyerle** und **Klaus Franken** als Milliarden-Wohnungsinvestor ergänzten ad hoc aus der Praxis. Themen waren naturgemäß die notwendigen Bewertungskorrekturen, volkswirtschaftliche Perspektiven und auf Basis unserer Berichterstattung der Aspekt „Portfolio-Bewertungen im Spannungsfeld zwischen Bilanzwahrheit, IFRS-Marktwert-Bewertung und Vergleichswert-Prinzip der Bewerter“. Ausgangspunkt des Branchen-Optimismus sind hoher Anlagedruck und stabile Nutzernachfrage, volkswirtschaftliche Stabilität in schwierigem Umfeld, Inflationsschutz durch die Immobilie und nachhaltige Resilienz der Immobilie gegenüber Umfeldentwicklungen.

### Sechs große Wellen in der Immobilienwirtschaft – Laufen sie nacheinander oder türmen sie sich?

In seinem Einführungsstatements als „Verbands-Präsident“ identifiziert der Autor **Werner Rohmert** sechs große Wellen, die die Immobilienwirtschaft jetzt und mittelfristig erreichen werden. **Die große und nicht zu beantwortende Frage ist, ob sich diese Wellen zu einem „Kawentsmann“ auftürmen**, der auch die größten Schiffe der Branche auseinanderbrechen lässt, oder **ob sie sich kreuzen**, was ziemlich wackelig ist und kleinere Boote zum Kentern bringt oder **ob sie nacheinander kommen** und sich der Reihe nach ablaufen lassen, was ohne größere Schäden zu bewältigen wäre. Die verzögerte Akzeptanz der Realität



Werner Rohmert, Präsident des **imm**presseclub e.V., eröffnet die Sommertagung 2023 in Frankfurt.



**Personalien**

**Frankfurt:** **Barbara Lewandowicz** wird Ende Juni ihr Amt als Geschäftsführerin von **NAI apollo** niederlegen. Ihr Nachfolger in der Geschäftsführung wird **Andreas Krone**, der damit als Gesellschafter wieder in das operative Geschäft des Immobilienberatungsunternehmens zurückkehrt.

**Frankfurt:** **CBRE Investment Management** hat **Sebastian Ehrhardt** (40), Head of Transactions DACH, zum Geschäftsführer ernannt. Ehrhardt ist seit knapp 19 Jahren in der Immobilienwirtschaft tätig, die letzten sieben davon bei CBRE IM.

**Wien:** Der Aufsichtsrat der **CA Immobilien Anlagen AG** hat **Keegan Viscius** zum Vorstandsvorsitzenden (CEO) mit Wirkung ab 10. Juni bestellt. Viscius gehört dem Vorstand des Unternehmens seit dem 1. November 2018 an und war zuvor als Chief Investment Officer (CIO) tätig. Neben dem Vorstandsvorsitzenden Viscius, soll auch Finanzvorstand (CFO) **Dr. Andreas Schillhofer**, seit 1. Juni 2019 Mitglied des Vorstands, frühzeitig und längerfristig an das Unternehmen gebunden werden.

**Weiterstadt:** Die **Initiative Logistikimmobilien (Logix)** hat mit **Andreas Brockhaus**, Geschäftsführer der **LIST Bau Holding GmbH**, ein neues Vorstandsmitglied gewonnen.

durch die Branche beruht eben auf der Hoffnung, die Wellen nacheinander absegeln zu können. Rohmert beschreibt Ihnen das Zusammenspiel der 6 großen Wellen im erweiterten Editorial der **Jubiläumsausgabe „Der Immobilienbrief“ Nr. 555. Rohmert fordert aus 35 Jahren Markterfahrung zum Mitdenken auf.** In „traditioneller Überheblichkeit der Erfahrung“ verweist Rohmert darauf, dass ihm oft vorgehalten wird, man habe 25 Jahre Erfahrung, und verstehe etwas vom Markt. Rohmert meint allerdings, dass die nicht ausreichen, um zu verstehen, bzw. erlebt zu haben, was gerade heute geschieht. Es sei ein Unterschied, nach dem Studium mit den bekannten Konsequenzen damaliger Fehlentwicklungen konfrontiert gewesen zu sein und sich zu fragen, wieso man so dämlich gewesen sein konnte, „dabei gewesen“ zu sein. Außer Rohmert und einer Handvoll Realisten hat damals niemand gewarnt. Außerdem kannte man keine nachhaltige Wertkorrektur. Der „Dämlichkeitsrückblick“ müsse also diesmal noch ernüchternder ausfallen.

Neben dem Aspekt der Interaktion der Wellen ist aber auch wichtig zu entscheiden, ob es sich um eine Niveau- oder Markttransformation handelt, die die Immobilienwirtschaft auf ein langfristig hohes oder niedrigeres Niveau hebt oder senkt, oder ob es sich um eine Welle handelt, die abläuft. **Im Fazit kommt Werner Rohmert in seinen immpresseclub-Einführungsstatements zu dem Schluss, dass eine schnelle Rückkehr der Immobilienwirtschaft eher unwahrscheinlich ist. Der geplatzte Hype beinhaltet sogar die Gefahr einer neuen toten Immobilien-Dekade wie zwischen dem Höhepunkt des Vereinigungsbooms 1993 und dem Beginn des neuen Hypes ab 2006. Das aktuell moderne Wehklagen über den Zusammenbruch des Neubaus sei aber immobilienwirtschaftlicher Unsinn. Denn gerade hier birgt Verknappung die Chance, eine der größten strukturellen Branchenverschiebungen zu meistern.**



Insgesamt relativiert Werner Rohmert die einzelnen Branchen-Argumente. Richtig sei, dass der **Immobilien-Kapitalstock wesentlicher Erfolgsfaktor für die Prosperität einer Volkswirtschaft ist.** Das ändert sich grundsätzlich auch nicht in der Zeitenwende einer Bewertungstransformation. Aber, **Geld ist flüchtig.** Alternativenanlagen mit vergleichbarer oder aktuell sogar besserer Sicherheit oder Verzinsung und besserem Headcount schlucken die Immobilienanlage. Immobilien kosten Manpower und verschwinden im Unglück nicht so unauffällig wie Aktien an der Börse. Markt- oder Bewertungs-Probleme oder auch nur verminderte Wertentwicklungschancen lassen Investoren wie Aliens verdampfen. Internationale Investoren agieren oft dichotomisch nach dem „Ein/Aus-Prinzip“. Resilienz der Immobilie hängt von der Assetklasse und der Nutzerentwicklung ab. Bei Büro ist „Der Immobilienbrief“ skeptisch. ▶



immpresseclub e.V. Sommertagung 2023 in Frankfurt - Impressionen



Inflation ist ein Sonderthema. **Das Einzige, was an dem Inflationsschutz-Dogma stimmt, ist, dass meistens nach 30 Jahren alles teurer ist. Die Annahme eines direkten Zusammenhangs zwischen Inflation und Immobilienwerten innerhalb weniger Jahre ist mit Blick auf die echten Nachkriegsmarktphasen Blödsinn** (siehe Editorial). Und auch bei einer schnelleren Rückkehr der Transaktionen, da ja die grundlegenden Sinnhaftigkeitszusammenhänge weiter bestehen, warnt Rohmert nach über 35 Jahren Immobilienanalyse vor einer Überinterpretation eines möglichen Maklerjubelns. Das Wundenlecken der Bestandshalter geht dann noch weiter.

**Prof. Bert Rürup**, Präsident und Chefökonom **Handelsblatt Research**, erläutert im volkswirtschaftlichen Background den „Offenheitsgrad“ der deutschen Wirtschaft, die die internationale Abhängigkeit von einer global Offenen Weltwirtschaft aufzeigt. Deutschland ist die internationalste große Volkswirtschaft der Welt. Selbst die Exportnationen China und Japan sind im Vergleich mit riesigem Abstand au-

**Offenheitsgrad in % des BIP\***

Deutschland	88,7
Südkorea	80,5
Kanada	61,4
Frankreich	60,8
Italien	63,0
Großbritannien	56,7
Russland	52,2
Indien	45,3
Japan	37,4
China	37,5
USA	25,5

Quelle: Weltbank  
\*Summe aus Importen und Exporten im Verhältnis zum BIP

tark – die USA sowieso. Aktuell sei das Wachstum des Welthandels deutlich rückläufig. Deglobalisierung ist Gift für Deutschland. Während der Welthandel von 1970 bis 2008, dem Jahr der Finanzkrise, von 25% auf über 60% des Welt-BIP gestiegen sei, sei er seither deutlich Richtung 50% gesunken. Demographie sei das nächste Damoklesschwert. Ab 2024 werde der Altenquotient deutlich steigen. Damit ginge das Produktionspotential zurück. Gleichzeitig nehme das Alter des Medianwählers zu, so dass politische Reaktionen gegen die zunehmend älteren Wahlbürger erschwert würden. Schließlich müsse lt. **Helmut Schmidt** in einer Demokratie jedem gestaltenden Schritt ein Mehrheiten beschaffender Prozess vorausgehen. ▶



Prof. Bert Rürup zeigte dem **immpresseclub** die gesamtwirtschaftlichen Perspektiven auf.



**PROJECT**  
Investment

Werte für Generationen

Werbemitteilung

**4% p.a.**  
Frühzeichnerbonus  
bis Platzierungsende

## Erfolgreich investieren mit PROJECT Qualitätsimmobilien

- ✓ Immobilienentwicklungen mit **Schwerpunkt Wohnen** in gefragten Metropolregionen
- ✓ Einmalzahlung: **ab 10.000 EUR** zuzüglich 5% Ausgabeaufschlag
- ✓ Hohe Risikostreuung in mindestens **acht Immobilienentwicklungen**
- ✓ Laufzeitende: **30.06.2032**  
(Kapitalrückzahlungen ab 01.02.2030 durch Desinvestitionskonzept möglich)
- ✓ Entnahmooption: **4 oder 6%** auf monatlicher Basis
- ✓ Gesamtmittelrückfluss von **bis zu 165,0%** im MidCase-Szenario

Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft: [www.metropolen22.de](http://www.metropolen22.de)

**PROJECT Investment Gruppe**  
Kirschbacherstraße 25, 96052 Bamberg  
✉ [info@project-vermittlung.de](mailto:info@project-vermittlung.de)  
☎ 0951.91 790 330

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des AIF und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese Dokumente finden Sie in deutscher Sprache auf der Website [www.project-investment.de/private-investoren/produkte/einmalzahlungsangebot-metropolen-22](http://www.project-investment.de/private-investoren/produkte/einmalzahlungsangebot-metropolen-22). Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache finden Sie auf der Website [www.project-investment.de/meta/anlegerrechte](http://www.project-investment.de/meta/anlegerrechte).  
Foto: PROJECT Immobilienentwicklung Krielteler Straße, Frankfurt a. M.



**Deal / Unternehmens-  
News**

**Berlin:** Die **Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH**, bekannt unter dem Kürzel **GSG Berlin**, hat sich umbenannt. Seit Juni heißt das Unternehmen nun offiziell **GSG Berlin GmbH**.

**Stuttgart:** **Katrin Teichert** ist seit 1. Mai 2023 neue Geschäftsführerin bei **APCOA PARKING Deutschland**.

**Köln:** Die **Schultze & Partner GmbH** hat mit **Alien Ochtrop (43)** und **Ralf Braun (53)** eine neue Geschäftsführung. Sie treten in die Nachfolge von **Holger Kirchhof**.

**POTPOURRI DER REFERENTEN-KERNAUSSAGEN**

Wir werden uns mit den einzelnen Vorträgen für die kommende Jubiläumsausgabe noch beschäftigen. Hier vorab schon einmal einige Kernaussagen. Die Veränderungen der Bewertungen blieben Kernthema, das sich durch alle Vorträge und Diskussionen zog. Das aktuelle Geschehen um **Vonovia**, das Werner Rohmert in seinem aus formalen Gründen „ausgewogenen“, dafür aber langweiligen „Sondereditorial ‚Der Immobilienbrief‘ Nr. 548“ zusammenfasste, führte zu einer Diskussionsrunde vor den 35 Journalisten und weiteren Marktteilnehmern zum „Spannungsfeld zwischen Bilanzwahrheit, IFRS-Marktwert-Bewertung und Vergleichswert-Prinzip“. Zur Erinnerung: Die Vonovia-Präsentation der Bilanzzahlen fand statt, als nahezu alle Immobilienjournalisten im Rückkehr-Flugzeug von der Mipim saßen. Gleichzeitig war die deutsche Präsentation für die deutsche Wirtschaftspresse (Im Rohmert-Jargon „Deppen-Präsentation“) wie wohl auch unter Konzernen üblich (andere Konzern-Quelle: „Internationale Journalisten stellen detaillierte Fragen, deutsche nicht“), um die zentrale Bewertungstabelle mit Faktor 29,2 für das deutsche Portfolio bereinigt worden, die in der internationalen Präsentation und auch im Geschäftsbericht vorhanden ist. In der Wirtschafts- und Börsenpresse wurde das Bewertungsthema nicht aufgegriffen, sondern entsprechend der verfügbaren Zeit zur Artikel-Erstellung über Mieterglück und gute Geschäfte in schwierigem Umfeld berichtet. Sowohl Rohmert als auch parallel über den Kurs die Börse ermitteln dagegen ein Bewertungsloch von 30 Milliarden Euro, mit dem man 30.000 Lotto-Millionäre ausstatten könnte. Rohmert ermittelt das Problem dabei sowohl in den aktuell durchzuführenden Bilanz-Korrekturen als auch in der Frage, wie es je zu einer solchen Bewertung

DER  
**IMMOBILIEN**

**555**

FAKTEN ▪ MEINUNGEN ▪ TENDENZEN

*Brief*

**SONDERAUSGABE AM 7. JULI 2023**

Uns steht dieses Jahr ein ganz besonderes Doppel-Jubiläum ins Haus, das wir mit einem Special begehen werden. Am **07. Juli erscheint unsere 555ste Ausgabe** von „Der Immobilienbrief“, mit der wir gleichzeitig unser **22-jähriges Bestehen** feiern dürfen. Die doppelte „Schnapszahl“ sehen wir als Grund zum Feiern – ganz besonders in einem Umfeld, das der Immobilienbranche derzeit das Feiern verleidet.

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns bei dieser Ausgabe mit einer Anzeige unterstützen würden. Gerne können Sie auch einen kleinen Beitrag beisteuern, vielleicht in Form eines Grußwortes oder eines Beitrages zum Thema: Was hat sich seit der ersten Ausgabe von „Der Immobilienbrief“ 2001 in der Immobilienbranche verändert. Wenn Sie einen inhaltlich interessanten Beitrag haben, freuen wir uns auch bei anderen Gelegenheiten darüber.

**Unsere Anzeigenpreise sind, seit es den Euro gibt, unverändert:**

- 1/1 Seite: 3.500,- Euro
- 1/2 Seite: 2.500,- Euro
- 1/4 Seite 1.750,- Euro jeweils zzgl. MwSt.

Gern verlinken wir Ihre Anzeige zu einer URL Ihrer Wahl. Für Buchungen, Fragen und Anregungen kommen Sie einfach auf uns zu: Werner Rohmert, Constanze Wrede und Marion Götza unter [info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de) oder 05242/901250.

kommen konnte. BIIS-GF **Gernot Archner** sieht diese Bewertung aus der Zeit heraus als begründbar an. Die Marktakteure waren eher zurückhaltend, wobei ja auch Vonovia nicht spezielles Thema war, sondern das grundlegende Spannungsfeld, möglichen Stakeholdern die ganze neue Wahrheit erst in Scheiben zu präsentieren und auf zwischenzeitliche Erholung zu hoffen. Schließlich hatte sich **Rolf Buch** schon in der Bilanz-Präsentation dazu geäußert, dass der Kurs von der Zinsschraube abhängt und man sich davon nicht ablenken lasse. Einige angefragte Makler-Bewerter hatten sich sowieso der Diskussion mit Blick auf Kundenbeziehungen verweigert. Das ist verständlich, schließlich geht es ja um Millionen-Honorare.



immpresseclub e.V. Panel: „Portfolio-Bewertung im Spannungsfeld“ mit (v.l.n.r.) Gernot Archner, Brigitte Adam, Werner Rohmert, Prof. Karl-Georg Loritz, Dr. Joachim Wieland und Marcus Lütgering.

Steuerjurist **Prof. Karl-Georg Loritz** hält es aber generell für „nicht in Ordnung“, wenn die Bilanz von etwaigen Bewertungsrealitäten deutlich abweicht. Zu der Bewertungsrealität äußerten sich mit Bezug auf Büro oder Gewerbe die aktiven Marktteilnehmer ziemlich deutlich. Entwicklungsgrundstücke müssten sich rechnerisch bei den neuen Finanzierungs- und Exit-Realitäten deutlich im Preis senken, rechnete Aurelis CEO **Dr. Joachim Wieland** vor. Grundstücke hätten nur einen Residualwert, der sich aus dem späteren Verkaufserlös abzüglich Zinsen und den sonstigen Erstellungskosten und Margen ergäbe (siehe Chart). Das müsste

#### Aktuelle Marktsituation: Grundstückswert

Bauland-/Quartiersentwickler Produkt: erschlossenes Bauland	Projektentwickler/Bauträger Produkt: bebautes Grundstück
Wert des Rohbau-/ Bauerwartungsland	Wert (Verkäufserlös) einer Projektentwicklung
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Kosten für Flächenabgaben</li> <li>+ Kosten der Erschließung</li> <li>+ Kosten des naturschutzrechtlichen Ausgleichs</li> <li>+ Kosten für Altlastensanierung</li> <li>+ (sonstigen) Kosten aus städtebaulichen Verträgen</li> <li>+ Berücksichtigung von Flächenabgaben</li> <li>+ Berücksichtigung der Wartezeit und des Entwicklergewinns</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baukosten (inkl. evtl. Abriss- und Entsorgungskosten)</li> <li>- Baunebenkosten</li> <li>- Grunderwerbsnebenkosten</li> <li>- Vermarktungskosten</li> <li>- Finanzierungskosten</li> <li>- Entwicklergewinn</li> </ul>
<b>= Marktwert des Baulandes</b>	<b>= Residualwert des Grundstücks</b>

mit den Gesamtkosten eines Grundstückes übereinstimmen, sonst gehe es nicht. Grundstückspreise müssten nun einmal

## The spirit to create return on investment

Mit unserer Investment- und Managementexpertise erzielen institutionelle Investoren attraktive Ausschüttungsrenditen. Immobilienpotenziale erschließen wir auf der Basis differenzierter Investmentstrategien – von der Gestaltung passgenauer Investmentstrukturen über aktive Maßnahmen zur Ertragsstärkung und Wertsteigerung. Wir packen es an.

Das DIC-Investment-Universum mit Fokus auf Value Add/Manage-To-ESG, Büro und Logistik.

[www.dic-asset.de](http://www.dic-asset.de)

**DIC** ■

**25 Jahre**

Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt





überdeutlich sinken, wenn die Multiplikatoren um ein Viertel oder ein Drittel zurückgingen und die Zinsen dramatisch stiegen. Auch wenn die BIIS-Bewerter von eher stabilen Bodenrichtwerten ausgingen, machten aber Wieland und **Klaus Franken**, CEO der Catella Project Management, klar, dass Ihnen derzeit die Grundstücke, für deren Angebotspreisfindung sie vor einem Jahr ausgelacht worden seien, heute zu eben den halbierten Werten angeboten würden. Für erstklassige Büros sehen Wieland und auch Investment-Profi

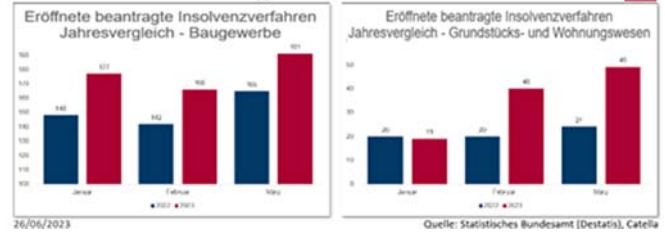


Prof. Dr. Thomas Beyerle zur aktuellen Lage

**Marcus Lütgering**, der für JLL rund 500 Deals abwickelte, ebenso wie zuvor Researcher **Prof. Dr. Thomas Beyerle** die „5% Rendite“ als neuen und alten Wert. Die „Zwanzigfache“ sei auch bei hohen Zinsen immer der Maßstab gewesen. Für absolutes Prime Office sieht Lütgering dann Werte zwischen der 20- und 23-fachen mit einem oberen Wert bis zur 25-fachen Jahresmiete bei Landmarks. Unter Berücksichtigung, dass in

den letzten Jahren auch Immobilien mit längerer Historie – 60 bis 80% erfüllen nicht aktuelle Klimaziele – in viele Bilanzen zu Höchstpreisen gelandet sind, dürfte sich noch erheblicher Korrekturbedarf ergeben, den die Börse meist schon vorweggenommen hat. Klar wurde, so auch **Brigitte Adam, ENA**, dass „Bewertung“ stichtagsbezogen ein Abbild der Gegenwart erstelle. Franken, Wieland und Lütgering sehen eher die Zukunftsprognose im Vordergrund, da spiele es keine Rolle, welche Grundstücksrichtwerte es gäbe, sondern welchen Wert Grundstücke aus der Kalkulation heraus hätten. **Thomas Beyerle** hatte zuvor schon auf den Anstieg

### Insolvenzentwicklung Immobilienwirtschaft



der Insolvenzen hingewiesen, der der Branche zu denken geben sollte. Aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ dreht sich die Todesspirale nach Erfahrungen noch 3 oder 4 Jahre bis zur finalen Bereinigung. □



### WIE WIR IMMOBILIEN KAUFEN?

## SUPERSCHNELL.

#### VERSprochen IST VERSprochen.

Wir bilden alle Prozesse rund um die Immobilienwelt inhouse ab und können dank unserer Finanzstärke Grundstücke und Gewerbeimmobilien schnell und zuverlässig ankaufen. Vertrauensvoll und immer Seite an Seite mit dem Verkäufer. Die oft leerstehenden oder sanierungsbedürftigen Objekte revitalisieren unsere Experten-Teams anschließend und auf den Arealen entwickeln wir moderne Quartiere.

**Win-win-win für alle Beteiligten.**  
**Worauf warten Sie noch?**

KLAR & TRANSPARENT



VERLÄSSLICH & FINANZSTARK



PERSÖNLICH & BERATEND



**AURELIS.DE**





## BÜROFLÄCHENUMSATZ WELTWEIT RÜCKLÄUFIG

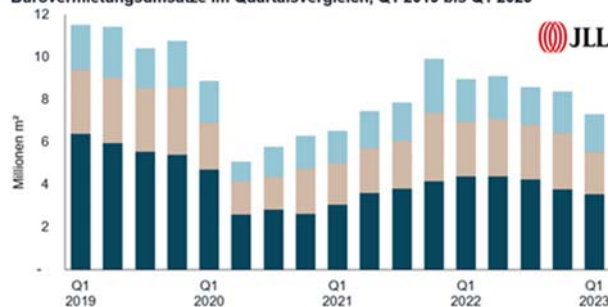
Steigender Leerstand all over the world

Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief"

Der globale Flächenumsatz habe sich im ersten Quartal 2023 im Vorjahresvergleich um 18% auf 7,3 Millionen qm verringert, berichtet der JLL-Report „Global Real Estate Perspectives“, für den weltweit rund 100 Immobilienmärkte analysiert wurden. In allen drei betrachteten Regionen waren die Umsätze rückläufig. Savills tröstet in einer anderen Studie die Europäer trotz deutlichen Abfalls des Gesamtergebnisses mit divergierenden Entwicklungen einzelner Städte. JLL sieht in den USA das Vermietungsergebnis im Jahresvergleich um 19% von 4,4 Mio. qm auf 3,5 Mio. qm geschrumpft. In Europa falle der Rückgang mit 24% bzw. von 2,6 auf nur noch 2 Mio. qm noch etwas größer aus. Der asiatisch-pazifische Raum sei mit -9% bzw. 1,8 Mio. qm noch recht glimpflich davongekommen.

Im Fokus der Nutzer stünden nach wie vor moderne und qualitativ hochwertige Büroflächen, erklärt **Hela Hinrichs**, Senior Director JLL EMEA Research. Die seien knapp.

Die Umsätze am Büromarkt gehen weltweit zurück  
Bürovermietungsumsätze im Quartalsvergleich, Q1 2019 bis Q1 2023



Allerdings sei der Großteil der Bürobestände in den meisten Märkten über 20 Jahre alt, so dass ein zunehmender Anteil der Gebäude funktional veraltet sei, so Hinrichs. Bis 2050 müssen weltweit mehr als eine Milliarde qm Bürofläche saniert oder für neue Zwecke umgewandelt werden. Da verschwindet nach „Der Immobilienbrief“-Abakus leicht ein deutsches BIP oder auch deutlich mehr in der Flächensanierung.

Die Investoren, die sich rund um den Dekadenwechsel zu nie dagewesenen Höchstpreisen „sichere“ und „moderne“ Core-Immobilien in guten Lagen mit oft über 20 Lebensjahren auf dem Buckel von denselben Maklern haben verkaufen lassen, dürften überrascht schauen. Wie wir hören, zucken die Koreaner, die Deutschland erschließen wollten, schon schmerzhaft zusammen. Bei den Versicherungen, die wir schon seit

Jahren verständnislos im Blick haben, dürften Bewertungskorrekturen wohl eher untergehen. Sofern da kein Management-Skandal mit bekannt werdenden Notverkäufen auftritt, dürfte der Focus entweder auf „Aussitzen“ ausgerichtet bleiben oder es werden die notwendigen Sanierungen stillschweigend durchgeführt und die späteren Verkaufserlöse mit dem Einkauf oder abgeschriebenen Buchwerten verglichen.

Positiv werde sich auswirken, dass für die nächsten Jahre ein deutlicher Rückgang der Fertigstellungen insbesondere in den USA zu erwarten sei. Wo es möglich gewesen sei, seien Projekte zurückgestellt worden. Dennoch sei zunächst davon auszugehen, dass aufgrund der noch zahlreichen Fertigstellungen der Leerstand kurzfristig weiter steigen werde.

### Büroerstand kratzt in Nordamerika an der 20%-Marke

Entwicklung der Leerstandsquoten ab 2005



Die weltweite Leerstandsrate habe sich seit Q1 2020 von 10,4% auf 15,3% um fast die Hälfte erhöht, so Hinrichs. Mit einer Quote von 19,7% steht in den USA jeder fünfte Quadratmeter leer. Das ist auch bei den traditionell höheren US-Quoten lästig.

Ergänzend untersuchte Savills die Entwicklung der Untervermietungssituation. Savills geht generell davon aus, dass sich die Schere zwischen der Spitzen- und Durchschnittsmiete weiter öffnen werde. Immer mehr Nutzer würden erstklassige, energieeffiziente Flächen favorisieren. Die Analyse der Aufschlüsselung der leerstehenden Flächen zur Untervermietung zeige noch Stabilität. Es handele sich um insgesamt 1,2% des Gesamtbestands. Anders sehe es in Städten mit hohem Anteil von TECH-Unternehmen aus. Nach Entlassungen hätten Unternehmen ihren Bürobedarf neu justiert. Städte mit einem höheren Anteil an Tech-Nutzern wie Dublin mit einer Verdoppelung und Berlin mit einer Verdreifachung würden einen hohen Anstieg der Untervermietungsangebote zeigen. □

## DURCHSCHNITTLICHE BÜRO-AUSLASTUNG LIEGT BEI 40%

Vor allem Montage und Freitage werden zu Homeoffice-Tagen

Durch den Siegeszug des hybriden Arbeitens nach den Corona-Lockdown-Erfahrungen hat die Büropräsenz weiter massiv abgenommen, wie Messungen der Unternehmensberatung für Workplace-Management combine Con-

## Deals

**Berlin:** Die **Commerz Real (CR)** hat für ihren offenen Immobilienfonds **Hausinvest** das im Bau befindliche Bürohochhaus „Mynd“ und das „Galeria Weltstadthaus“ am Alexanderplatz von **SIGNA Prime** erworben. Bislang war CR an dem Komplex zu 20% beteiligt. SIGNA wird die Realisierung als Projektentwicklungspartner weiterhin federführend begleiten. Nach Fertigstellung im Jahr 2025 soll das Gesamtensemble über mehr als 100.000 qm Mietfläche verfügen.

**Mainz:** **CA Immo** hat zusammen mit dem Joint Venture Partner **Mainzer Stadtwerke AG** das Wohnungsbaugrundstück „Rheinwiesen III“ veräußert. Der Verkauf des rund 3.500 qm großen Grundstücks erfolgte an ein Joint Venture der **BWL Wohnungsbaugesellschaft** und der **Mainzer Volksbank eG**. Das Grundstück verfügt über Baurecht für rund 8.000 qm Geschossfläche. **BNP Paribas Real Estate** war beratend tätig.

**Bochum:** **Baker Tilly** hat die **HIH Invest Real Estate** beim Verkauf des Kortumhauses an die **Wohninvest Holding** rechtlich und steuerlich beraten. Die HIH Invest hielt das Kaufhaus zuletzt im Bestand eines geschlossenen Spezialfonds. Das sechsgeschossige Kaufhaus Kortum ist ein traditionsreiches Warenhaus im Zentrum Bochums. Seit 1996 steht es unter Denkmalschutz. Auf insgesamt 17.511 qm Mietfläche bietet das Gebäude nach Kriegsbeschädigung, Instandsetzung, Umbau und zuletzt vollständiger Sanierung heute eine der größten Büro- und Verkaufsflächen in Bochum.

sulting zeigen. Laut Untersuchung hat die Büroauslastung seit Ende der offiziellen Corona-Schutzmaßnahmen selbst in Hochzeiten selten über 50% erreicht. Im Durchschnitt wurden seit Corona nur Auslastungsquoten von rd. 40% gemessen. (CW)

**combine** hat in den vergangenen 10 Jahren in 12 Unternehmen 5 verschiedener Branchen Messungen zur Büropräsenz an rund 17.000 Arbeitsplätzen durchgeführt. Dazu wurden über einen Zeitraum von jeweils mindestens zwei Wochen in insgesamt rund 357.000 Messungen im Abstand von 1-2 Stunden ermittelt, wie viele Menschen sich tatsächlich in den Büroräumen an den Arbeitsplätzen aufhalten. Seit Beendigung der Corona-Maßnahmen etablierten sich laut Messung vor allem Montag und Freitag als Homeoffice-Tage. **Interessant:** Die Entwicklung nahm erst in diesem Jahr richtig an Fahrt auf. „Der Immobilienbrief“ hatte Sie schon frühzeitig auf die Anpassungszeiten hingewiesen. Die Prozesse in den Konzernen sind noch lange nicht abgeschlossen. Im Jahr 2022 konnte zwischen Montag und den drei Folgetagen noch kein solch signifikanter Unterschied in der Präsenz gemessen werden. Besonders stark ist jedoch die Auslastung von Besprechungsräumen gesunken. Lag die Zahl vor der Pandemie an den meisten Wochentagen noch bei rund 40%, sank dieser Wert im Jahr 2022 auf gerade einmal rund 7%.

Die Kunst besteht nun darin, anhand der gewonnenen Informationen adäquate neue Arbeitswelten zu schaffen. Das tatsächliche Einsparungspotential an Büroflächen zu ermitteln, sei ein komplexer Prozess, der tiefere Einblicke in die tatsächliche Arbeitswelt der Angestellten bedürfe, so **Hendrik Grempe**, GF von **combine Consulting**. Man könne also nicht einfach 1:1 Flächen abbauen. Vielmehr müssten die Flächen an das hybride Arbeiten angepasst werden. □

## GERINGERES AKTIVGESCHÄFT BELASTET STIMMUNG BEI BANKEN

### Rückzug der EZB aus dem Primärmarkt wurde gut verkraftet

Die Stimmung am Kapitalmarkt sei trotz starken Absatzes von Benchmark-Pfandbriefen in den ersten fünf Monaten 2023 etwas eingetrübt, berichtet der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) im „vdp-Emissionsklima“ die Ergebnisse einer Umfrage unter den Mitgliedsinstituten. Erfreulich ist mit 24,5 Mrd. Euro der Absatz von Benchmark-Pfandbriefen mit mindestens 500 Mio. Euro zum Stichtag 12. Juni 2023. Das liege rund 25% über dem Rekord des Vorjahreszeitraums. Der Rückzug der EZB aus dem Primärmarkt sei zudem gut verkraftet worden. Als mögliche Belastungsfaktoren für die Emission von Pfandbriefen werden u. a. das fehlende Wachstum des Aktivgeschäfts sowie die Ankündigung der EZB, ihre Reinvestitionen im Rahmen der Asset Purchase Programme einzustellen, genannt. Damit falle der Ausblick auf das 2 HJ 2023 verhalten aus. (WR)

Hinzu käme, dass sich auch die derzeit starke Investorennachfrage nach Pfandbriefen beruhigen könnte. Das sei an den Teil-Scores für die Investorennachfrage schon erkennbar. Erwartet werde zudem ein weiterhin geringes zu refinanzierendes Aktivgeschäft. Das Immobilienfinanzierungsgeschäft sei nach wie vor von Zurückhaltung geprägt. Im 1Q 2023 ging das Volumen an Immobilienfinanzierungen der **vdp-Mitgliedsinstitute** mit 25,6 Mrd. Euro gegenüber dem Vorjahres Q1-Ergebnis von 49,0 Mrd. Euro um fast 48% zurück. Positiv sei, dass die bisher erfolgten Reduzierungen der Wiederanlagen der EZB vom Markt mühelos durch Käufe traditioneller Real-Money-Investoren wie Lebensversicherungen, Pensionskassen etc. kompensiert worden. ►



Ohne eine Belebung des Immobilienfinanzierungsge-  
schäfts werde es im 2. HJ aber deutlich ruhiger, fasst **Sascha Kullig**, Mitglied der Geschäftsleitung des vdp, seine  
Erwartungen für das zweite Halbjahr 2023 zusammen. Zu-  
dem werde der generelle Ratingtrend für den Bankensektor  
negativ eingeschätzt. Das belaste das Emissionsumfeld ins-  
besondere bei unbesicherten Anleihen. Entspannt wird dage-  
gen die weitere Zinsentwicklung eingeschätzt. Die Mehrheit  
der befragten Institute geht davon aus, dass die Zinserhö-  
hungsschritte der EZB in den nächsten 6 Monaten zu Ende  
gehen dürften. □

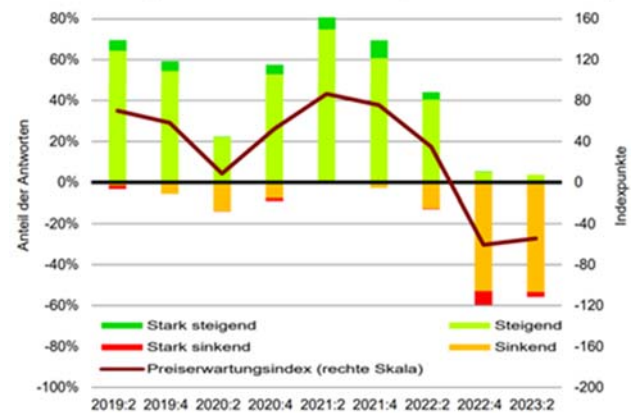
## BRANCHENUMFRAGE SIEHT SINKENDE PREISE FÜR WOHNEN UND BÜRO

Stimmungsbild bleibt pessimistisch

Laut Frühjahrsumfrage von Fahrländer Partner Raum-  
entwicklung (FPRE) sehen 540 befragte Immobilienex-  
perten die weitere Entwicklung der Transaktionspreise  
für Wohn- und Büroimmobilien ähnlich pessimistisch  
wie im vergangenen Herbst. Steigende Wohnungsmieten  
können nach Erwartung befragter Branchenprofis den

weiteren Preisverfall nicht ausgleichen. Allerdings sei es  
nicht weiter nach unten gegangen, tröstet die Studie.  
Wie im vergangenen Herbst gehen rund 60% der Befrag-

Preiserwartungsindex Einfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



ten von sinkenden Preisen für Einfamilienhäuser und  
Eigentumswohnungen aus. Die Preiserwartung für  
Wohneigentum bleibt dabei in allen Bundesländern ne-  
gativ. Besonders negativ ist der Ausblick für die Bun-  
desländer Sachsen-Anhalt, Berlin und Bayern. Bei den  
Wohnungsmieten wird dagegen von 80% der Befragten  
ein Anstieg erwartet. (WR) ►

# Wir schaffen Transparenz für den Immobilienmarkt von morgen.

Marktinformationen zum deutschen Immobilienmarkt.  
Analysestark. Valide. Transparent.

### UNSERE AUFGABE

ist die unabhängige, empirisch fundierte Analyse von Immobilienmärkten. Auf der Basis aktueller Transaktions-  
daten informieren wir die Kreditwirtschaft differenziert und zeitnah über Marktveränderungen. Der interessierten  
Öffentlichkeit unterbreiten wir wichtige Daten zur allgemeinen Entwicklung der Immobilienpreise.

### UNSERE LEISTUNGEN

Bereitstellung von Daten und Systemen für die computergestützte Immobilienbewertung.  
Erfassung der Preisentwicklungen auf den nationalen und internationalen Immobilienmärkten.  
Immobilienmarktanalysen und -prognosen nach Marktsegmenten in unterschiedlicher regionaler Tiefe.



## Deals

**Hamburg:** Union Investment gewinnt vier neue Mieter für eine Fläche von zusammen rund 9.700 qm im Büroensemble TRIIO Hamburg.

**collect.AI**, eine Tochter der **Aareal Bank**, Mitarbeitende der Wasserstoffsparte von **E.ON** sowie die Schiffs-

Klassifikationsgesellschaft **Lloyd's Register** ziehen bis Ende dieses Jahres in das Gebäude in der Willy-Brandt-Straße. Die **Deutsche Giganetz GmbH** bezieht ihre neuen Flächen im zweiten Quartal 2024. Union Investment hat den ehemaligen Hauptsitz der **Reederei Hamburg Süd** im Jahr 2021 von der **Oetker-Gruppe** für den Bestand des Immobilien-Spezialfonds **UII German Prime Select** erworben und das Büroensemble mit Landmark-Charakter zu einem urbanen Quartier umgebaut. Das freistehende Gebäude verfügt nach dem Umbau über eine Mietfläche von rund 19.400 qm.

**BNP Paribas** war für E.ON und die Deutsche Giganetz vermittelnd tätig. **Cushman & Wakefield** vermittelte für Lloyd's Register und die **Hamburg Properties Consulting GmbH & Co. KG** für collect.AI.

**Nienburg:** Bryan Cave Leigh-ton Paisner berät **Bentall-GreenOak** beim Erwerb und der Entwicklung des Industrie- und Logistikparks "Mittelweserpark". Mit einer gestaffelten Fertigstellung zwischen Q1 und Q3 2024 wird der Mittelweserpark eine Gesamtfläche von ca. 127.000 qm modernster Lager- und Büroflächen umfassen. BentallGreenOak arbeitet eng mit der **Thirteen Seven GmbH** als Projektentwickler zusammen.

Bei Büroflächen sieht es lt. FPRE-Recherche wirklich düster aus. Fast die Hälfte der Experten erwartet in den kommenden 12 Monaten sinkende oder sogar stark sinkende Büromieten. Das gleiche gilt für die Transaktionspreise von Büro- und Geschäftshäusern. Nur knapp 5% gehen von steigenden Büromieten aus. Für **Dr. Stefan Fahrländer**, Partner FPRE, ist auf den Transaktionsmärkten der Umschwung vom Verkäufer- zum Käufermarkt offensichtlich. Die erhofften Steigerungen für Büromieten dürften sich lt. Fahrländer trotz gedrosselter Projektentwicklungs-Pipeline nur in absoluten Toplagen der Metropolen erzielen lassen. Das bekräftigt auch die „Der Immobilienbrief“-Erwartungen. Die Umfrageergebnisse stehen schließlich konträr den laufend geäußerten Branchenhoffnungen auf steigende Mieten gegenüber. Das lässt sich eben durch die immer stärkere Spreizung des Marktes erklären. □

## FONDSBEWERTUNGEN BLIEBEN AUCH IM HYPE KONSERVATIV

### Faktor 20,6 im Portfoliodurchschnitt

Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief",  
Immobilienexperte "Der Platow Brief"

Die Offenen Immobilienfonds werden diesmal wohl nicht die Sorgenkinder der Branche sein. Das berichteten wir vor 4 Wochen von der BIIIS-Tagung der Bewerber. Trotzdem hat sich das Marktumfeld verändert. Spurlos geht das nicht am Zahlenwerk vorbei. Die Zinssituation führt bei durchschnittlich geringer Fremdkapitalquote bei gleichzeitig höherer Verzinsung der Liquidität nicht zu Problemen. Offene Immobilienfonds hielten lt. Scope-Studie Ende 2022 flüssige Mittel im Umfang von rund 17 Mrd. Euro bzw. eine Liquiditätsquote von 14,0%, die aktuell auf 14,5% gestiegen sei. Bei einer durchschnittlichen Fremdkapitalquote von 15,3% per Ende April 2023 gleichen sich bei erstklassiger Bonität die Zinseffekte weitgehend aus. Allerdings sinkt die Anlage-Attraktivität vor dem Hintergrund verzinslicher Alternativen.

Scope hat die Beurteilungen von 20 offenen Immobilienfonds aktualisiert. Fünf Fonds wurden herabgestuft. Bei 13 Fonds blieb das Rating stabil. Stabile Vermietungsquoten und niedrige Kreditquoten senkten die Risiken. Geringere Mittelzuflüsse seien erkennbar. Die offenen Immobilienfonds haben 2022 eine durchschnittliche 1-Jahres-Performance (BVI) von 2,5% erzielt. Die Spannweite liegt zwischen 1,5% und 4,9%. Die klassischen Gewerbeimmobilienfonds legten im Mittel um 2,4% (VJ: 2,2%) zu, reine Wohnimmobilienfonds um 3,1% (VJ: 4,7%). Für 2023 rechnet Scope mit einer Durchschnittsrendite von rund 2,5%.

Im Vergleich mit der Vorjahresstudie fällt auf, dass von der im letzten Jahr propagierten Verlagerung von Gewerbe auf Wohnen und Logistik nichts mehr zu lesen ist. Einer sinkenden Wertänderungsrendite stehe eine Erholung der Liquiditäts- und der Mietrendite gegenüber. Die Mietrendite dürfte aber aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ oft auf Indexierung beruhen, bei der der temporäre Effekt auslaufender Mietverträge zu berücksichtigen ist. Schließlich haben auch Offene Immobilienfonds nicht nur Prime Office, sondern auch Bestandsimmobilien, die auch in optimistischen Maklerprognosen unter Druck geraten werden. Die durchschnittliche Vermietungsquote blieb mit 94,1% noch unverändert. Jedoch würden die Anforderungen an das Asset Management weiter steigen, relativiert Scope vorsichtig. Mieterzurückhaltung, steigende Insolvenzen und hohe Kosten der ESG-Ertüchtigung im Bestand führten zu einem Spagat zwischen Vermietungsmarkt und stark steigenden Kosten. Neben Gebäuden mit schwacher Nachhaltigkeitspositionierung machen Scope insgesamt die Bereiche Non-Food-Einzelhandel, US-Büroimmobilien und generell Bürohäuser in B-Lagen als besondere Herausforderungen der kommenden Jahre Sorgen. ►



In welchem Umfang rückläufige Immobilienbewertungen die Performance belasten werden, lässt sich für Scope derzeit noch nicht beziffern. Die Preisfindung sei noch nicht abgeschlossen und daher noch nicht in den Bewertungen der Fondsportfolios abgebildet. Die Multiplikatoren der Immobilien auf Portfolioebene liegen für die offenen Publikumsfonds im Schnitt bei 20,6 (für das Segment Wohnen bei 22,5). Das sei konservativ im Vergleich zu den in der Hochpreisphase gehandelten Objekten mit Multiplikatoren von zum Teil weit über dem 30-fachen.

Aktuell schätzen die Anbieter offener Immobilienpublikumsfonds lt. Scope-Umfrage bei 27 Gesellschaften mit rund 440 Mrd. Euro Anlagen ihre Lage als schlechter ein als im Jahr zuvor. Etwa 40% der befragten Anbieter beurteilen ihre Lage als gut und 47% als neutral. 14% der Teilnehmer schätzen ihre Lage für dieses Jahr als unbefriedigend oder schlecht ein. Vor einem Jahr beurteilten 86% ihre Lage als gut und kein Anbieter beurteilte seine Lage als unbefriedigend oder schlecht. Die Zuflüsse in offene Immobilienfonds seien 2022 mit 4,2 Mrd. Euro nach 5,2 Mrd. im Vorjahr deutlich gesunken. □

## NACHHALTIGKEIT VON GEWERBE-IMMOBILIEN WIRD ZUM „MUST HAVE“

### Schon kurzfristig höhere Mieteinnahmen und Bewertungen realisierbar

**Die klaren ökologischen Ziele der EU für den Immobiliensektor werde den Wert von Immobilien immer stärker beeinflussen. Wer darauf nicht reagiere, müsse mit Stranded Assets rechnen, warnt der CBRE Report „The Value of Sustainable Building Features“. Die Implementierung von Nachhaltigkeit von Gewerbeimmobilien zahle sich aber auch schon kurzfristig aus. Zertifizierte Büroimmobilien erzielten gegenüber herkömmlichen Objekten bereits jetzt eine um 6% bis 8% höhere Miete und würden um 14 bis 16% höher bewertet. (CW)**

Ob dabei die Zertifizierung besonders honoriert wird oder ein Nebenkostenvorteil einer energieeffizienten Immobilie in die Miete eingerechnet wird und inwieweit das geeignet ist, zusätzliche Sanierungsmaßnahmen vorzuziehen, ist für „Der Immobilienbrief“ dabei offen. Dass im Rahmen von



**30** VERTRAUEN.  
JAHRE WERTSCHÖPFUNG.  
WEITBLICK.

#aktiverimmobilienmanager

## Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

Das heißt, immer zuerst wahrzunehmen, was unsere Kunden und Partner brauchen. Wie der Markt sich entwickelt, wie Trends zu bewerten sind. Assets auf dieser Basis anzubinden und erfolgreich zu managen. Unser Weg ist nachhaltig, wir wollen einen Mehrwert für Gesellschaft und Umwelt schaffen. Deshalb haben wir die UNPRI-Initiative der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren unterzeichnet. Die Umsetzung ist spürbar: Mehrere unserer Immobilienfonds für private oder institutionelle Anleger sind bereits nachhaltig ausgerichtet. Eine offene Denkweise, agile Prozesse und zielorientierte Softwarelösungen sind die Grundlage, um unsere Ziele zu erreichen. Unser Weg geht in diese Zukunft.

**Wir laden Sie ein, dabei zu sein!**

[www.realisag.de](http://www.realisag.de)  **Real I.S.**

## Deals

**Dallas:** Die **Empira Group** erwirbt ein rd. 4.450 qm großes Grundstück, auf dem ein Mehrfamilienhaus mit 375 Wohnungen errichtet werden soll. Im Erdgeschoss ist ein Restaurant mit einer Fläche von rund 678 qm und Außenplätzen auf einer Fläche von rund 230 qm vorgesehen. Das Hochhaus wird in der 711 N. Pearl Street errichtet.

**Erfstadt:** Die **HIH Invest Real Estate** hat die **Telos Fachklinik Liblar** für ihren offenen Spezial-AIF „**Vita Invest**“ erworben. Die Core-Neubaumimmobilie in der Radmacherstraße 83 umfasst ca. 3.500 qm Gesamtmietfläche auf drei oberirdischen Stockwerken sowie 21 Autostellplätze. Mit dem Alleinmieter **System GmbH & Co. KG** besteht ein Mietvertrag mit 25 Jahren Laufzeit.

Die rechtliche und steuerliche Ankaufsprüfung wurde von der Anwaltskanzlei **Taylor Wessing** durchgeführt. Die technische sowie die ESG Due Diligence verantwortete **Consulting Partners Hamburg**. Für die Vermittlung des Objekts war **Drommel Immobilien** zuständig.

**Frankfurt:** Insgesamt vermietet **Barings** 4.500 qm Fläche im St Martin Tower in der Franklinstraße 61-63 an den Reifenhersteller **Bridgestone**, die **Radisson Hotel Group** und die Kommunikationsagentur **Edelman**. Der Bestandsmieter **Grüner Fisher Investments** hat seine Flächen im St Martin Tower zudem erweitert. Damit hat Barings die Vollvermietung im 26.000 qm großen St Martin Tower erreicht.

„Sowieso“-Sanierungen allein aus Exit-Gesichtspunkten Zertifizierungs-Standards eingehalten werden, gebietet allein der gesunde Menschenverstand.

Lt. Studie sind 32% der europäischen Investoren bereit, einen Preisaufschlag bis zu 20% für ESG-freundliche Immobilien zu zahlen. Die höhere Zahlungsbereitschaft betrifft sowohl die ökologische Dimension, als auch soziale Aspekte. Rund 67% der europäischen Investoren und Nutzer würden mehr für ein Gebäude zahlen, welches auch die soziale Komponente von Nachhaltigkeit erfülle und die physische und geistige Gesundheit von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verbessere. Die Berücksichtigung von ESG-Kriterien aller Dimensionen sei für Unternehmen längst kein „Nice-to-have“-Aspekt mehr, sondern ein handfester wirtschaftlicher Faktor zur Verbesserung der Reputation und Positionierung im Kampf um qualifizierte und engagierte Mitarbeiter, so **Pamela Villanueva**, CBRE-Head of ESG Strategic. □

## BAU-ÜBERHANG STEIGT

### Aus Spekulation wird Frust

„Der Immobilienbrief“ hatte mit einer Recherche von Prof. Günter Vornholz schon vor geraumer Zeit auf den steigenden Bauüberhang aus genehmigten, aber nicht begonnenen Projekten hingewiesen. Grundstücksspekulation war damals der Hauptgrund. Das rächt sich jetzt. Denn jetzt kommt der Kosten-Frust hinzu. Zinsen, Klimaregulierung, Förderungsunsicherheit und explodierende Baukosten bei abnehmender Finanzierbarkeit der Kaufpreise machen Bau in vielen Bereichen nicht mehr rechenbar. In NRW wurden bis Ende des letzten Jahres zwar 138.298 Wohnungen von den Bauämtern genehmigt, sind von den Bauherren bis dato aber noch nicht gebaut worden. (CW)

Die Zahl der Wohnungen im Bauüberhang ist damit zum achten Mal in Folge angestiegen und hat seit 2008 einen Rekordzuwachs um 128,7% verzeichnet, erörtert **Elisabeth Gendziorra**, Geschäftsführerin des **BFW NRW** (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen) die aktuelle Statistik zum sogenannten Bauüberhang. Wenn aktuell kaum noch Baugenehmigungen beantragt werden und die vorliegenden Genehmigungen nicht umgesetzt werden, sei absehbar, dass die Situation auf den Wohnungsmärkten nicht nur zu steigenden Mieten, sondern zu einem sozialpolitischen und wirtschaftlichen Fiasko führe, so Gendziorra. Vor allem für Menschen mit mittleren Einkommen fordert der BFW NRW deshalb beherzte politische Maßnahmen und Unterstützung beim Eigenheimerwerb durch zinsgünstige Darlehen mit einem Zinssatz von rd. 2%.

Gendziorra weist mit Blick auf die Zahlen von **Information und Technik Nordrhein-Westfalen** auch auf den Sog hin, der durch die mangelnde Nachfrage der Wohnungsbauer entsteht. Bauunternehmen, Handwerker, Ingenieure, Architekten und schließlich auch der Staat als größter Profiteur beim Bauen litten unter einem Rückgang der Nachfrage. Von 1,- Euro Investition in Bauen und Sanieren gehen lt. BFW 0,37 Euro in die Staatskasse. Somit drohten wegen des Nachfragerückgangs schon jetzt enorme Steuerverluste in den kommenden Jahren. □

## ESG UND HR BESTIMMEN NUTZERNACHFRAGE

### Gemeinschaftsflächen in Büros immer wichtiger

**Cushman & Wakefield (C&W)** und der Weltverband der Nutzer, **CoreNet Global**, präsentieren Umfrageergebnisse zur weltweiten Büronutzung: „Was Mieter wollen“. Grundlage sind Antworten von **CoreNet Global-Mitgliedern** aus Nord- und Südamerika, der EMEA-Region und dem asiatisch-pazifischen Raum. Seit der letz-



ten Umfrage hat sich ESG weltweit als wichtiger Treiber für Corporate Real Estate von Platz 8 auf Platz 5 nach vorn geschoben. Zwei Drittel der CRE-Führungskräfte gaben an, dass ihr Unternehmen ESG-Ziele definiert hat, sie bereits umsetzt oder dies plant. Die Gründe für die Anpassung von Immobilienportfolios an ESG-Vorgaben variieren je nach globaler Region. (WR)

In Nord- und Süd-Amerika konzentriert man sich hauptsächlich auf den Ruf des Unternehmens, während in der EMEA-Region ökologisch verantwortliches Handeln in den Mittelpunkt gestellt wird, berichtet **Dimitrios Vlachopoulos**, C&W-Head of Portfolio EMEA. Kosten, Human Resources und operative Exzellenz sind die drei wichtigsten strategischen Faktoren, die Immobilienentscheidungen beeinflussen. Während das Thema „Personal“ in den Amerikas ganz oben auf der Prioritäten-Liste steht, rangiert es in der EMEA-Region an zweiter Stelle. Gemeinschaftsflächen werden in Büros immer wichtiger. Ihr Anteil habe sich im Vergleich zur Zeit vor der Pandemie auf inzwischen 40 und 50% nahezu verdoppelt. Die Mehrheit der Mieter (89%) sehe das Büro als Ort für Kreativität, Innovation, Austausch und mögliche Treffen. □

## 5 HERAUSFORDERNDE JAHRE IN SICHT Real Estate Investment Day 2023 macht wenig Hoffnung auf schnelle Wende

Glaubte man auf dem letztjährigen Real Estate Investment Day im Juni 2022 wenige Monate nach Beginn des Ukraine-Krieges und vor dem Start der Zinsrallye optimistisch noch an ein Zurückkommen des Marktes bis zur Expo Real 2022, steht jetzt „Krise“ mit mehrjähriger Perspektive im Fokus. Vorletzte Woche luden der Frankfurt School Verlag und Targa Communications und zum 4. Real Estate Investment Day nach Frankfurt ein. Rund 200 Teilnehmer tauschten sich bei traditionellem Sonnenschein aus. Schwerpunkte waren Public und Private Debt sowie Public und Private Equity, aber auch rechtliche und steuerliche Fragen, Risikodiversifizierung, Investmentverhalten in Wachstumsmärkten, Dekarbonisierung gewerblicher Immobilienbestände sowie Logistikimmobilien, Serviced Living und Life-Science-Immobilien in den USA. (CW)

Wie managed man die Krise am besten? Welche Risiken und Opportunitäten werden gesehen? Welche Nischen tun



## FLÄCHEN ENTWICKELN, ZUKUNFT GESTALTEN.

Attraktiv, sicher, zukunftsfähig! Wir bieten attraktive Baugrundstücke in NRW und im Saarland sowie ein besonderes Dienstleistungsangebot:

- **Flächenentwicklung** – aus industriellen Brachen werden begehrte Standorte für Wohnen, Büros, Industrie oder Gewerbe.
- **Bodenmanagement** – wir entsorgen oder beschaffen den Rohstoff Boden.
- **Ökologischer Ausgleich** – über unsere Tochter, die Landschaftsagentur Plus, bieten wir Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Bauvorhaben.

Foto: Thomas Stachelhaus, © RAG Montan Immobilien

Das **Stadtquartier Gneisenau** in Dortmund: Gewerbe, Logistik, Einzelhandel, Freizeit und Wohnen auf einem ehemaligen Zechenstandort.



**RAG Montan Immobilien GmbH**

Im Welterbe 1-8 · 45141 Essen

[www.rag-montan-immobilien.de](http://www.rag-montan-immobilien.de)

sich auf? Und welche steuerlichen und ESG-bedingte Aspekte gilt es zukünftig noch stärker zu berücksichtigen? Diese Fragen und mehr wurde auf den Panels des 4. Real Estate Investment Days mit einem beeindruckenden Line-up von internationalen Speakern, darunter **A. Boyd Simpson** (Founder & President **TSO**), **Pertti Vanhanen** (**Cromwell Property Group**), **Dr. Marie-Theres Rämer** (**DLA Piper**), **Alexander Hoff** (**Palmira Capital Partners**), **Nicole Bittlingmayer** (Partner **Luther Rechtsanwaltsgesellschaft**), **Iryna Pylypchuc** (**INREV**), **Gary McLuskey** (**Greystar**), **Lambros Reppas** (**Silvertip**), **Ralph Winter** (**777 Capital Partners**) und **Markus Kreuter** (**Zinsbaustein**) ausgiebig diskutiert.

Die nächsten fünf Jahre werden für die Immobilienbranche eine große Herausforderung sein, erklärte **Pertti Vanhanen**, **Cromwell Property Group**, in seiner Opening Keynote. Wenn der Krieg in der Ukraine zu Ende sei, werde Polen der große Gewinner sein, denn viele Wiederaufbauaktivitäten würden von Polen aus koordiniert werden. Insgesamt sieht Vanhanen zahlreiche Belastungsproben für die Immobilienbranche. Büroimmobilien werden stark betroffen sein. Der Einzelhandel sei es bereits seit vielen Jahren. Qualitativ hochwertige Logistik werde zu den Gewinnern gehören. Über alle Assetklassen hinweg werden die Mieten

und Renditen für Gebäude, die ESG-Standards entsprechen, steigen, so Vanhanen weiter.

Insgesamt schlug der Real Estate Investment Day 2023, in diesem Jahr sehr grundsätzliche Töne an. Der Umgang mit Pandemien, Konflikten, ökologischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten war das Thema der ersten Podiumsdiskussion, kombiniert mit der Frage nach Finanzie-



Opening Panel moderiert von **Charles Kingston**, CEO, REFIRE.  
©Frankfurt School Verlag

rungsstrukturen. **Jan Baumgart**, **Kohlberg Kravis Roberts**, betonte, dass die Märkte sich verändert haben. Debt-Fonds seien heute eine gute Gelegenheit. **Dr. Pamela Hoerr**, **pbb Deutsche Pfandbriefbank**, sieht aber auch Chancen bei Immobilieninvestments. Der Anstieg der Zinsen werde nicht

## Automatisierte Immobilienanalyse in Krisenzeiten

Die Unwägbarkeiten auf den Immobilienmärkten sind größer denn je. Professionelle Marktteilnehmer investieren jetzt in objektive Marktdaten und Prozessautomatisierung. FPRE bietet Ihnen in der Praxis bewährte Daten und Modelle für die Beantwortung Ihrer immobilienökonomischen Fragestellungen.

### Automatisierte Immobilienbewertung

- Vergleichswert / Ertragswert / Sachwert
- Discounted Cash Flow
- Projektentwicklung inklusive Baukosten

### Automatisierte Mietpreisermittlung

- Adressgenaue Marktmieten (Wohnen / Büro / EH)

### Standortdaten für alle Nutzungsarten

- Makro- und Mikrolagedossiers
- Lageratings

### Nutzerspezifische Datenpunkte

- Diskontierung / Renditen / Vervielfältiger

### Individuelle Digitalisierungsprojekte

- Methodik / Umsetzung

Unsere Services stehen Ihnen grundsätzlich webbasiert oder über API-Anbindungen zur Verfügung. Sprechen Sie mit uns über Ihre Digitalisierungsvorhaben oder vereinbaren Sie direkt eine Livepräsentation.

**FP  
RE**

Fahrländer Partner  
Raumentwicklung  
Barckhausstraße 1  
60325 Frankfurt am Main

+49 69 2475 689 250  
+49 170 227 2669  
info@fahrlaenderpartner.de  
www.fahrlaenderpartner.de

## Deals

**Nürnberg:** Die **Aurelis Real Estate** hat die Projektentwicklung der Marienzeile fristgerecht abgeschlossen und den letzten Bauteil Karl an den Käufer **Wealthcap** übergeben. Innerhalb von rund zehn Jahren Planungs- und Bauzeit sind in dem Büroareal insgesamt 30.500 qm Bruttogeschossfläche entstanden. Wealthcap sicherte sich mit den Bauteilen Karl und Ludwig zwei der insgesamt vier freistehenden Bürogebäude. Die Gebäude Wilhelm und Maximilian erwarb **Savills Investment Management**.

Alle vier Bürohäuser sind vollvermietet. Zu den Mietern zählen die Beratungsunternehmen **KPMG** und **Capgemini**, das **Bundesamt für Migration und Flüchtlinge** sowie das **Bayerische Staatsministerium** für Gesundheit und Pflege.

**Berlin:** Der historische Gewölbekeller des ehemaligen **Böhmischen Brauhauses** wurde von **PANDION** an die **RE.START projects AG** verkauft. Der neue Eigentümer plant, die historischen Tunnelgewölbe zum Jahreswechsel in eine urbane Sporteinrichtung mit einer Boulderhalle umzuwandeln.

Das denkmalgeschützte Gewölbe mit einer Fläche von etwa 3.800 qm befindet sich in Friedrichshain. Auf dem ehemaligen Gelände des Böhmischen Brauhauses realisiert PANDION 4 Bauabschnitte mit rund 474 Wohnungen auf einer Bruttogeschossfläche von etwa 44.000 qm. Zusätzlich saniert PANDION ein denkmalgeschütztes Nachbargebäude, das zukünftig eine Kita für 55 Kinder beherbergen wird.

weiter anhalten. Wenn dann Klarheit über das Zinsniveau herrsche, sei ein guter Zeitpunkt gekommen, um in die Immobilien-Märkte einzusteigen. **Manuel Philippe Womer**, **Bayerische Versorgungskammer** (BVK), stellt aber einen gewissen Erklärungsbedarf bei Investments fest. Immobilien seien seit 15 Jahren eine tolle Sache. Jetzt müsse aber gegenüber dem CIO für Immobilien argumentiert werden, die zunehmend im Wettbewerb mit anderen Anlageklassen konkurrieren. Die Landschaft änderte sich.

Für alle Interessierten: Der nächste **Real Estate Investment Day 2024** findet am **18. Juni 2024** in Frankfurt statt. Wir sind gespannt darauf, wie sich der Markt bis dahin entwickelt und welche Themen in einem Jahr als Top-themen behandelt werden.

## AUS UNSERER KOOPERATION MIT IMMOBILIEN INTERN:

immo  
12  
2023

**Fremdreinigung schließt erweiterte Gewerbesteuerkürzung aus** ■ **Aus der Praxis: Nutzung der Familienwohnung durch die Kinder des Mieters** ■ **Unverzügliche Selbstnutzung trotz dreijähriger Sanierungsphase** ■ **Mietspiegel vs. Sachverständigengutachten bei der Mietpreisbremse** ■ **Eigenbedarfskündigung als Druckmittel für eine Mieterhöhung** ■ **'markt intern'-Webinar: Effektiver Umgang mit Rechtsfragen** ■ **Beilage: Die Steuerbefreiung für das Familienheim** ■ **Doch zuerst, liebe Leserin, lieber Leser, müssen wir Hoffnungen auf eine Steuervergünstigung dämpfen:**

## Erhalten PV-Anlagen die Steuerförderung nach § 35c EStG?

Angesichts hoher Strom-, Öl- und Gaskosten amortisieren sich energetische Umrüstungen immer schneller. Außerdem steigt der Wert der (Wohn-)Immobilie. Unsanierete Gebäude unterliegen dagegen einem Preisverfall. Die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage (PV) gehört zu den Maßnahmen, die die Ökobilanz in besonderem Maße steigert, da eine PV-Anlage kostengünstig Öko-Strom aus Sonnenenergie herstellt. Welche steuerliche Förderung gibt es bei der Anschaffung solcher Anlagen, wollten wir vom Bundesfinanzministerium (BMF) wissen. Aktueller Anlass einer Presseanfrage Ihrer Redaktion sind vermehrte Leserfragen sowie ein Fachartikel in der Zeitschrift 'Neue Wirtschafts-Briefe' (NWB Nr. 17 vom 28.4.2023), über den wir in der Ausgabe 10/23 berichtet hatten. Darin macht der BFH-Richter Prof. Dr. Alois Nacke Immobilieneigentümern Hoffnung, die Aufwendungen für eine PV-Anlage seien nach § 35c EStG („*Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen*“) abzugsfähig, sofern mit der Solaranlage der Strom für eine ersatzweise eingebaute, insbesondere neue Wärmepumpe erzeugt werde. Eine unterstützende Stromquelle sei letztlich als Teil einer (gesamten) energetischen Maßnahme zu sehen. Mit unserer Presseanfrage haben wir deshalb beim BMF nachgehakt, wie das Ministerium die Rechtslage bei PV-Anlagen beurteilt, deren Einnahmen seit dem 1.1.2022 nach § 3 Nr. 72 EStG steuerfrei sind.

Die kurze Antwort lautet: „*Photovoltaikanlagen sind – anders als Solarthermieanlagen – nicht von der Förderung nach § 35c EStG erfasst. In Ausnahmefällen kann im Zusammenhang mit der Erschließung der Wärmequelle einer Wärmepumpenanlage auch der Photovoltaik-Anteil einer Photovoltaik-Solarthermie-Hybridanlage steuerlich ge-*



fördert werden, sofern der erzeugte Strom zur überwiegenden Eigenversorgung genutzt und keine Vergütung nach dem EEG in Anspruch genommen wird (vgl. BMF-Schreiben vom 14. Januar 2021 – Einzelfragen zu § 35c EStG, S. 30).“

Damit spricht sich das BMF klar gegen die Forderung des BFH-Richters aus. Laut obigem BMF-Schreiben (Az. IV C 1 – S 2296-c/20/10004 : 006 → ii 03/21-02) sind nur PVT-Anlagen nach § 35c EStG steuerbegünstigt, für die keine EEG-Vergütung in Anspruch genommen wird, die also überwiegend für den Eigenverbrauch Strom erzeugen. Photovoltaisch-thermische Kollektoren (PVT) nutzen die Sonnenenergie, um diese sowohl in Wärme als auch in Strom umzuwandeln. Sie werden auch als Solar-Hybridkollektoren bezeichnet und verbinden damit die Technik von Solarthermie und Photovoltaik in einem System. Rein optisch ähneln sie -einer normalen Photovoltaik-Anlage, aufgrund ihrer dualen Funktionsweise sind sie allerdings anders aufgebaut. Die Oberfläche wandelt Sonnenlicht in Strom um, während an der Unterseite in einem Wärmetauscher die Umgebungswärme gesammelt wird und einer Wärmepumpe als Energiequelle dient.

**'immo'-Fazit:** Sollte der Gesetzgeber hier nicht korrigierend eingreifen, sehen wir derzeit keine hinreichende Chance, den Steuerbonus nach § 35c EStG für „reine“ PV-Anlagen in Anspruch nehmen zu können. □

## IMMOBILIENKLIMA SCHLÄGT MAL WIEDER AUF POSITIV UM

**Deutsche Hypo sieht Abschluss der Preisfindungsphase Anfang nächsten Jahres**

**Das leichte Aufblühen des Deutsche Hypo/ bulwiengesa Immobilienklimas im Juni mag ein leicht positives Signal in einem herausfordernden Umfeld sein. Schwächelnde Wirtschaft, hohe Inflation, weitere leichte Zinsanstiege und eine un abgeschlossenen Phase der Neupreisfindung am Immobilienmarkt kennzeichnen das Umfeld. (CW)**

Zu hoffen bleibe, dass zügig ein stabiles Zinsniveau erreicht werde, sodass mehr Planungssicherheit gegeben sei. Das sollte dann einen positiven Effekt auf die weitere Geschäftsentwicklung haben, so **Ingo Albert, Deutsche Hypo**. Der Transaktionsmarkt ruhe von einigen wenigen Verkäufen abgesehen. Albert geht davon aus, dass Anfang nächsten Jahres die Preisfindungsphase abgeschlossen sein wird und dann eine Belebung der Märkte stattfinden werde. Insbesondere für Projektentwickler sei die Lage momentan schwierig, da eine hohe Unsicherheit darüber herrsche, welcher Verkaufspreis dann erzielt werden kann.

Das Immobilienklima im Juni, für das bulwiengesa i.A. der Deutsche Hypo rund 1.200 Immobilienexperten befragte, erholt sich von seinem Mai-Rückschlag deutlich. Die Stimmung stieg im Juni um 5,4% auf 73,8 Punkte. Sowohl das Investmentklima als auch das Ertragsklima tragen mit einem Plus von 7,2% bzw. 4,2% zu der positiven Entwicklung bei. Erholungstendenzen zeichnen sich ebenfalls in nahezu allen betrachteten Assetklassen ab. Entgegen der rückläufigen Entwicklung aus dem Vormonat erholt sich das

## TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

Ob MEZZANINE, WHOLE-LOAN oder JOINT VENTURE – Innovative Lösungen für Ihr Immobilienprojekt

**E**MPIRA

REAL EXPERTS.  
REAL VALUES.

## Deals

**Berlin:** Die **Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH** verlängert vorzeitig den Mietvertrag für das BSH Verwaltungs- und Forschungszentrum Berlin um weitere 10 Jahre. **Colliers** hat Paribus beim Abschluss beraten. Das Büro- und Verwaltungsgebäude ist das Anlageobjekt des Immobilienfonds **Paribus BSH Verwaltungs- und Forschungszentrum Berlin** und besteht aus einem siebengeschossigen Bürohaus und einem zweigeschossigen Bestandsgebäude aus den 70er Jahren. Die Gebäude verfügen über eine vermietbare Fläche von 36.917 qm, die zu 100% an die **BSH Hausgeräte GmbH** vermietet ist.

**Stockstadt am Rhein:** Die **Aviapharm GmbH** erweitert auf Beratung und Vermittlung von **Realogis** ihre Lagerkapazitäten im südhessischen Kreis Groß-Gerau und mietet eine rd. 6.700 qm Hallen-, 380 qm Büro- und 775 qm Mezzanine-Fläche in einem Neubau. Das Solitärobjekt in der Straße „Elf Morgen“ wird im Sommer 2023 fertiggestellt. Eigentümer ist die **Axxus Capital SARL**.

**Düsseldorf:** **Arla Foods** verlängert den Mietvertrag über 5.500 qm Fläche im „W2“, Wahlerstraße 2. Arla Foods ist Hauptmieter des insgesamt 8.000 qm großen Gebäudes. **CBRE** war beratend tätig. Vermieter ist die **LHI Gruppe**, die von **BNP Paribas Real Estate** im Rahmen eines Landlord-Mandates beraten wurden.

Handelklima am stärksten (+16,5%) und liegt nun bei 58,5 Punkten. Das Hotelklima verzeichnet ebenfalls einen Anstieg um 3,7% auf 83,7 Punkte. Erneutes Vertrauen setzen die Immobilienexperten in die Assetklasse Wohnen, die einen Zuwachs von 5,7% auf 107,9 Punkte aufweist. Das Logistikklima setzt sich mit 110,2 Punkten (+9,2%) wieder an die Spitze und beendet zugleich die seit Februar 2023 anhaltende Negativserie. Lediglich das aktuelle Sorgenkind Büroklima verzeichnet im Juni erneut Einbußen und liegt aktuell bei 58,5 Punkten (-1,7%). Auf dem Büromarkt wird aufgrund der hybriden Arbeitsformen weniger Fläche benötigt. Wenn nachgefragt wird, dann ESG-konforme Objekte in zentralen Lagen. □

IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS JUNI 2023



## DEUTSCHE TOPSTANDORTE BLEIBEN BEI WOHNUNGSMIETEN RESILIENT

### Abnehmender Neubau stützt Mietentwicklung

Der große Unterschied zu vorangegangenen Krisen ist die Stabilität der Nutzermärkte. Bei Wohnen trifft das wohl auf jeden Fall zu. So sehr die gesellschaftliche Diskussion einbrechenden Wohnungsbaus die Politik belastet, so sehr bedeutet hohe Nutzernachfrage bei abbrechenden Fertigstellungen, die absehbar auf weniger als die Hälfte des Ampel-Ziels einbrechen werden, die Rettung der Immobilienwirtschaft vor den dramatischen Folgen der abrupten Zinswende. Bei Büros ist „Der Immobilienbrief“ kritisch. Hier ist der gesellschaftliche Prozess sich verändernder Arbeitswelten in Folge der technologischen Entwicklung der Kommunikation zwar durch Corona als Katalysator in Bewegung geraten, jedoch immer noch nicht endgültig überschaubar. (WR/CW)

Eine aktuelle Analyse der schweizerischen **Empira** Gruppe, ein führender Investment-Manager für institutionelle Wohnimmobilien-Investments, zeigt, dass die Mietwohnungsmärkte der Top-8-Städte weiterhin stabil bleiben und langfristig von sehr günstigen Rahmenbedingungen profitieren werden. Durch die gestiegene Inflation, die erhöhten Zinsen, die verschärften energetischen Standards, explodierte Baukosten und den vermehrten bürokratischen Aufwand werden die Neubaulzahlen weiter sinken. Rechnerisch müssten Neubaumieten bei 20 Euro liegen, um noch wirtschaftlich zu sein, bestätigt **Prof. Dr. Steffen Metzner**, Head of Research bei Empira, die bekannten Modellrechnungen der Branche. Bei diesem Preisniveau würde jedoch der Absatz stocken, womit die Projekte aus Erlösgründen nicht durchführbar würden. Die Wohnmärkte bewegen sich deshalb nach Empira-Einschätzung weiter weg vom Eigentum und hin zur Miete.

Seit Beginn der 2010er-Jahre sind die Zahlen bei Baugenehmigungen und -fertigstellungen in den Top-8-Städten zunächst stark angestiegen und erreichten im Jahr 2019 ihren Höhepunkt. Seitdem sind sie rückläufig. Mit den Einwohnerzahlen und der



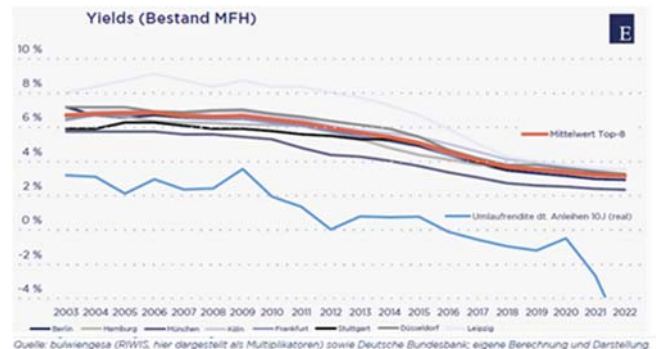
Wirtschaftskraft entwickelten sich die Wohnungsmieten an den Top- 8-Standorten in den zurückliegenden 20 Jahr stetig nach oben. Anfangs verlief das ohne große Dynamik, diese setzte erst in den 2010er-Jahren ein. Mit der Corona-Krise flachte das Wachstum an einigen Standorten dann wieder ab. Im betrachteten Zeitraum haben sich die Wohnungsmieten in allen Top-8-Städten um mehr als 50% erhöht. Das hört sich für „Der Immobilienbrief“ deutlich dramatischer an als es ist. 50% in 20 Jahren bedeuten lediglich rund 2% p.a.. Überproportional sind die Wohnungsmieten mit +72% in Berlin gestiegen. Während die Bundeshauptstadt im Jahr 2003 die noch die zweitgünstigste Stadt der Top-8 war, ist sie jetzt dir drittteuerste. Ebenfalls sehr stark gewachsen sind Stuttgart (+62%), Leipzig (+59%) und München (+55%).

Untersucht wurden in der Studie die Bevölkerungsentwicklung, die Wirtschaftsleistung und Beschäftigungszahlen der Städte. Außerdem wurden die Größe des Wohnungsbestands, das Neubauvolumen und das Aufkommen von KfW-Förderungen berücksichtigt. Hinzu kommen die Mietentwicklung, Bewertungsrendite und Performance der Wohnimmobilien. Bei der Betrachtung des Geburtensaldos und des Wanderungssaldos stechen besonders Berlin und München hervor. München hat, obwohl es nur die drittgrößte deutsche Stadt ist, den mit Abstand größten Geburtensaldo (+56.704), während Berlin einen enorm starken Wanderungssaldo aufweist (+316.044). Relativ zur Einwohnerzahl betrachtet sticht Leipzig mit einem hohen relativen Wanderungssaldo von +14,2% hervor. Berlin und Düsseldorf sind mit +8,6% bzw. 8,0% in den vergangenen 10 Jahren ebenfalls stark gewachsen. Eine parallele Auswertung zeigt, dass die Städte mit den stärksten Bevölkerungsanstieg auch den stärksten Anstieg der Beschäftigungszahlen aufweisen.

Anders als im langfristigen deutschlandweiten Trend, in dem die durchschnittlich genutzte Wohnungsfläche kontinuierlich steigt, stagniert sie in den Ballungsräumen und zeigt einen deutlichen Niveauunterschied von 39,7 qm/ Person an den Top-8-Standorten und 47,7 qm im Landesdurchschnitt. Das liegt aber wohl nicht nur an der Attraktivität, sondern auch an der Statistik, da es in Metropolen kaum Leerstand gibt, während in der Diaspora hoher Leerstand im Flächenverbrauch mit berechnet wird. Aber auch Innerhalb der Top-8-Gruppe gibt es teils deutliche Unterschiede. Nutzen die Einwohner in Düsseldorf mehr als 44 qm, haben die Münchner nur 37 qm zur Verfügung. Gleichzeitig entfallen im Mittel nur ca. 1,7 Einwohner auf eine Wohnung in Düsseldorf, in München sind es 1,9 Einwohner pro Wohneinheit.

Die Preise für Wohnimmobilien sind in den letzten 20 Jahren deutlich gestiegen, die Renditen analog gesunken. Lag diese 2003 bei den Top-8-Standorten durchschnittlich noch bei ca. 6,7% schrumpften sie bis Ende 2022 auf rd. 3,1%. Die Multiplikatoren haben sich entsprechend mehr als verdoppelt. Dabei sind die erhöhten Kosten des Manage-

ments, des juristischen Umfeldes und der erhöhten Ansprüche nicht berücksichtigt. Die Renditen liegen bei den Top-8 Städten im Durchschnitt eng beieinander und waren zu je-



dem Zeitpunkt der vergangenen 20 Jahre höher als die Renditen deutscher Staatsanleihen. Dies insbesondere seit 2021, mit Beginn der starken Inflation, ist die Realrendite von Anleihen sogar negativ.

Da mit weiteren Multiplikatorerhöhungen eher nicht zu rechnen ist, beruhen die Markthoffnungen auf Mietsteigerungen. Weil aber in Berlin und Frankfurt eine 60 qm Wohnung fast 20 Nettojahreseinkommen kostet und die Mieten bei 53,6% (Berlin) bzw. 48,6% (Frankfurt) des Nettojahreseinkommens liegen, bedarf diese Hoffnung für „Der Immobilienbrief“ einer sehr differenzierten Betrachtungsweise.□



## „ARMUTSZEUGNIS“ FÜR DEUTSCHLAND?

**Wohneigentumsquote verharrt auf zweitniedrigstem Niveau in Europa**

**Immer wieder peinlich ist seit Jahrzehnten die Kritik an der deutschen Eigentumsquote. Diesmal entblöden sich die Researcher von Remax, einem weltweit wohl deutlich bedeutenderem Maklerverbund als in Deutschland, nicht, ein „Armutszeugnis für Deutschland“ auszustellen. Deutschland läge bei 41% gegenüber 82% in Ungarn. Der Europaschnitt läge bei 62%. Ost- und südeuropäische Länder lägen weit vorn. Das sind die Stichworte der Studie, die allerdings nahezu alles übersieht, was in diesem Zusammenhang zu übersehen ist. (WR)**

Kritik an der deutschen Eigentumsquote ist ein dankbares Studienobjekt im Tal der Ahnungslosen, das von Medien



## Deals

**Bamberg: Art-Invest Real Estate** und **GALERIA Karstadt Kaufhof** haben einen Mietvertrag für das Warenhaus Grüner Markt 23 geschlossen und somit den Verbleib der Filiale in Bamberg langfristig gesichert. Die Einigung sieht eine Reduktion und Konzentration der Mietfläche auf circa 12.000 qm im Gebäudeteil Grüner Markt 23 vor und ist damit vollständig an GALERIA Karstadt Kaufhof vermietet. Für den Gebäudeteil am Maximiliansplatz mit rund 10.000 qm Mietfläche plant Art-Invest eine umfassende Repositionierung.

Art-Invest RE wurde von der Kanzlei **GSK Stockmann** rechtlich beraten. Die Kanzlei **Friedrich Graf von Westphalen** und **Corelios Real Estate** haben auf Seiten GALERIA Karstadt Kaufhof die Verhandlungen begleitet.

**Hodenhagen: LIP Invest** erwirbt für einen seiner Logistikimmobilien-Fonds ein Distributionszentrum in der Wilhelm-Focke-Straße. Der Neubau wurde Ende Mai 2023 durch **bauwo** fertiggestellt und an LIP übergeben. LIP wurde bei dem Forward Deal im Ankaufsprozess von **REIUS**, **WTS** und **EnviroSustain** unterstützt. **KAPCO** übernahm die technische Due Diligence sowie das Baucontrolling. Die **Bremer AG** war als Generalunternehmer tätig. Bei einer Gesamtmietfläche von 26.300 qm verfügt die Logistikimmobilie über 23.000 qm Hallen- sowie rd. 3.000 qm Mezzaninlagerfläche. Die **Geis Industrie-Service GmbH** mietet langfristig das komplette Logistikzentrum.

immer wieder begeistert aufgegriffen wird. Die Eigentumsquote in Deutschland ist traditionell niedrig. Ein industriell geprägtes Land mit hoher Urbanität hat einfach eine geringere Quote. Arbeiter konnten und können sich in der Stadt kein Eigentum leisten. Landwirtschaftliche Großfamilien in süd- und osteuropäischen Ländern wohnen automatisch im Eigentum, städtische Klein- oder Single-Familien nicht. Ein hohes Angebot an Mietwohnungen ist durch die daraus resultierende Mobilität wesentlicher Bestandteil des Erfolgsmodells Deutschland. Deutsche Bauqualität führte immer schon zu viel höheren Erstellungskosten. Der Vergleich mit Ungarn oder Südländern ist intellektuell beschämend. Deutschland hat ein hervorragendes Sozial- und Rentensystem. In vielen Ländern ist Eigentum die einzige Altersvorsorge. In der Folge sind Zyproten viel „reicher“ als die Deutschen. Mit Hinzurechnen des Barwertes der Renten sieht das schon anders aus. Über die kulturelle Prägung reden wir gar nicht. Eine der wichtigsten, historischen Ursachen für die im internationalen Vergleich geringe Quote sind darüber hinaus die Zerstörungen von Wohnraum in den Städten während des Weltkrieges. Nach Beendigung des Krieges wurden dann massenhaft Mietwohnungen gebaut. Zudem erfahren in Deutschland Mieter besseren Schutz als Mieter in anderen Ländern. Der Kündigungsschutz ist hoch, die Politik eher mieterfreundlich. Langfristige Mieter haben fast eigentumsähnliche Rechte. Mieten ist also vergleichsweise kommod und bindet kein Kapital.

Aktuell befragte **Remax Germany** 16.000 Personen in 22 europäischen Ländern zu ihrer Wohnsituation. Mit 41% liegt Deutschland in Bezug auf die Eigentumsquote auf dem zweitniedrigsten Niveau. Nur die Schweizer haben mit 36,8% eine noch geringere Quote. Spitzenreiter ist Ungarn mit einer Quote von 82,4%, gefolgt von Slowenien (75,4%), Bulgarien (73%), Italien (72,7%), Rumänien (72,4%), Tschechien (71,8%), Spanien (71,7%) und Griechenland (71,2%). Im europäischen Durchschnitt besitzen beinahe zwei Drittel (61,7%) der Befragten die Immobilie, die sie bewohnen. In etwa im Schnitt liegen Polen mit 59,9%, die Niederlande und Österreich mit 58,4 und 58,3%, etwas darunter Frankreich mit 57,6%, England (56,4%) und Finnland (54,7%).

„Für Deutschland ist dieses Ergebnis ein absolutes Armutszeugnis“, urteilt **Samina Julevic**, seit Mai dieses Jahres neue CEO des Maklernetzwerkes Remax Germany, erfrischend ahnungslos. Als Lösung schlägt sie das übliche Blabla auch der Immobilienverbände vor. „Neben einer Vereinfachung der Bauvorschriften, der Aufstockung der Fördermittel und der Senkung der Auflagen bei deren Beantragung wäre vor allem die Einführung von Freibeträgen bei der Grunderwerbsteuer beim Ersterwerb eine wichtige Sofortmaßnahme.“ Beim Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum sollten die Kreditkosten von der Steuer absetzbar sein. □

## MAKLER WERDEN KREATIVER

**67% wenden im herausfordernden Umfeld neue Methoden an**

**Es scheint, als hätte die aktuelle Krise des Immobilienmarktes einen spürbaren Effekt auf die Innovationsfreudigkeit der Makler. Die Immobilienbranche wurde in den letzten Jahren immer wieder als rückständig mit Blick auf Digitalisierung und die Nutzung moderner Tools bezeichnet. Ein Großteil der Maklerbüros scheint durch den Druck der Krise nun tatsächlich neue Wege zu gehen. (CW)**

Die Münchner Research-Boutique **Listenchampion** befragte aktuell 2.906 Maklerbüros in Deutschland, ob diese als Reaktionen auf das schwierige Marktumfeld in der Immobilienbranche neue Methoden und Arbeitsweisen zur Immobilienvermarktung und/ oder Kundengewinnung ausprobiert hätten. Daran anschließend wurde nach einer Präzisierung der Methoden gefragt. Die Umfrage kommt zu dem Schluss, dass zwei Drittel (67%) der deutschen Immobilienmakler mit neuen Methoden und Arbeitsweisen auf die angespannte Lage am Immobilienmarkt reagieren. Konkret wird der gezielte Einsatz

von Social Media, die Schaltung von Suchmaschinenwerbung, Kooperationen mit anderen Maklern sowie die Nutzung von Off Market Plattformen genannt.

Die aktuelle Situation am Markt sehen aber nicht alle Makler als Krise. Sie reagieren gelassen. Immerhin 33% der Befragten passen ihre Arbeitsweise nicht an und ein renommierter Makler aus dem Rhein-Main Gebiet lässt wissen, dass er so arbeitet, wie er es seit nunmehr über 35 Jahren tue. Und da hätte es immer wieder Ups und Downs gegeben. Alles nichts neues... □

## WEITERES DIES & DAS VON DEN MAKLERN:

**München / Berlin: Scout24** hat eine Vereinbarung zur Übernahme einer Mehrheitsbeteiligung von 75% an der **Sprengnetter Gruppe** unterzeichnet. Das Unternehmen bedient Kreditinstitute und die Immobilienwirtschaft mit Softwarelösungen sowie einem Spektrum digitaler Schulungs- und Ausbildungssoftware für Immobilienexperten.

Mit der Integration der Sprengnetter-Produkte in das ImmoScout24 Ökosystem ermöglicht Scout24 allen Beteiligten die verstärkte Nutzung unabhängiger Bewertungsdaten für Immobilienobjekte. Bestehende Kunden von Sprengnetter werden von einem breiteren und stärker integrierten Angebot profitieren, das die Stärken von ImmoScout24 mit den innovativen Produkten von Sprengnetter kombiniert.

Die Sprengnetter Gruppe wird ihr Geschäft von Bad Neuenahr-Ahrweiler unter der Führung des derzeitigen Eigentümers und CEOs Jan Sprengnetter unter ihrer eigenen Marke weiterführen. Die Standorte und Teams der Sprengnetter Gruppe bleiben erhalten.

## DER\*5\*MINUTEN\*HOSPITALITY\*EXPERTE\* „Wofür steht 80:20, wenn nicht für Pareto?“

**Sie besitzen ein Hotel oder wollen in Hotels investieren? Dann sollten Sie vielleicht wissen, wofür 80:20 steht, wenn nicht für Pareto? Das Mischungsverhältnis von X + Y für jene „Weiße Salbe“, mit der man Tote zum Leben erwecken kann? Nein. Steht es für die Henne und das Schwein aus der Joint-Venture-Hoch-Zeit?“**



Winfried D.E. Völcker

80:20 steht für die zwei Seiten einer Münze namens Hospitality. Hotellerie & Gastronomie. Einprägsam und andauernd präsent in den Köpfen der Kundschaft, wenn beide Seiten der Münze Teil des Ganzen sind.

In den 70ern bis in die 90er waren es „Food & Beverage Manager“ die GM's auf der Karriereleiter folgten. Macher, Könner, Gastronomen, Vollbluthoteliers. Wir deutschen **InterConti** F&B'ler zum Beispiel waren in Europa die sog. „Panzer-Division“ – kreativ, smart, umsetzungsstark...

Nachdem Fluglinien und gründergeführte Hotelketten wie **Hilton** und **Hyatt** sich von ihren Hotelimmobilien trennten, übernahmen erst Versicherungen, dann Investmentbanker das Ruder. KPF's rückten noch mehr in den Fokus. Top-GMs wurden zu Filialleitern degradiert. Dennoch, das Owner-Operator Modell war und ist trotz der Macht des ganz großen Geldes, das wahre Erfolgsmodell. Warum, erklärt sich von selbst – am Ende der Kolumne.

Gastronomie geht halt einher mit viel Personal: 80% Aufwand, davon 50% Produktions- und Bedienungs- und Reinigungskosten. Ergo: „nur“ 20% Gewinn. Der Hotelbereich mit Zimmervermietung und den netten Damen und Herren vom Empfang, Housekeeping und Reservierung, macht mit 20% Aufwand 80% Gewinn - von der Netto-Zimmerdurchschnittsrate. Wie hoch die ist, wird auch durch die Attraktivität der Lage und dem Angebots-Mix der Gastronomie bestimmt, denn ein Bett ist ein Bett ist ein Bett...

Gastronomie geht halt einher mit viel Personal: 80% Aufwand, davon 50% Lohnkosten und „nur“ 20% Gewinn. Beherbergung mit den netten Damen und Herren vom Empfang, Housekeeping und Marketing machen mit 20% Aufwand 80% Gewinn.

In Wahrheit wurde in dieser Phase der Nachwuchs- und Führungskräftemangel eingeläutet. Hatte damals noch jeder Abteilungsleiter einen Assistenten, der aufstieg, wenn der Chef befördert wurde, war dieser neue Chef künftig allein. Der Betrieb nach 5-Tage-Schicht dito. Die Q-Spirale dreht sich so seit 30 Jahren nach unten. Warum so überrascht? Weiß man doch.

In den Jahren ohne Hotel hatte die **VHC** viele Beraterverträge. Bin aber kein guter Berater. Mag es nicht, wenn Leute wissen wollen, was zu tun ist, dafür zahlen und es dann nicht machen. Deshalb freue ich mich wieder auf Hotels unter meiner Flagge. Bei einem Realschüler, wie mir, sitzen das kleine Einmaleins und der Dreisatz noch. Völ(c)ker hört die Signale. **Jakob Fugger** hat auch keine Uni besucht. Mal unterstellt ein Hotel mit 10 Mio. Euro Umsatz hat als Vollhotel 55% Beherbergungs- und 45% F&B-Umsatz, so blieben nach Abzug aller Kosten, vor Zins & Tilgung, (bzw. Pacht) Afa-Leasing und Man-Fee, ca. 30% GOP, rund 3 Mio. Euro für den Operator. Gäbe es die 4,5 Mio. Euro aus Gastronomie ganz oder in großen Teilen

## Impressum

Rheda-Wiedenbrück,  
T: 0 52 42 - 90 12 50  
F: 0 52 42 - 90 12 51  
[info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de)  
[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

### Chefredaktion:

Constanze Wrede  
Dr. Karina Junghanns  
(stellv. Chefredaktion)

### Immobilienredaktion:

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Thomas Döbel, Dr. Gudrun Escher, Marion Götza, Karin Krentz, Uli Richter, Sabine Richter, Hans Christoph Ries, Caroline Rohmert, Petra Rohmert, Werner Rohmert, Prof. Dr. Günter Vornholz, Constanze Wrede

**Hrsg.:** Werner Rohmert

### Recht / Anlegerschutzrecht:

Klumpke Rechtsanwälte, Köln;  
Dr. Philipp Härle - HMRP  
Rechtsanwälte, Berlin;  
Prof. Dr. Karl-Georg Loritz,  
Geisenfeld

### Redaktl. Beirat:

Dr. Kurt E. Becker (BSK), Christopher Garbe (Garbe Unternehmensgruppe/Garbe Industrial Real Estate GmbH), Dr. Karl Hamberger (Ernst & Young), Prof. Dr. Jens Kleine, Prof. Dr. Wolfgang Pelzl (Uni Leipzig), Andreas Schulten (Bulwien AG), Dr. Marcus Gerasch (arvato)

### Wissenschaftliche Partner:

- Prof. Dr. Hanspeter Gondring  
FRICS (Studiendekan,  
Duale Hochschule Baden-  
Württemberg Stuttgart)
- Prof. Dr. Dieter Rebitzer  
(Studiendekan/FRICS;  
Hochschule für Wirtschaft  
und Umwelt Nürtingen -  
Geislingen)

### Verlag:

Research Medien AG  
Nickelstr. 21  
33378 Rheda-Wiedenbrück  
T.: 05242 - 901-250  
F.: 05242 - 901-251

**Vorstand:** Werner Rohmert

**Aufsichtsrat:** Prof. Dr.  
Karl-Georg Loritz, Geisenfeld

**Unsere Bankverbindung  
erhalten Sie auf Anfrage.**

*Namens-Beiträge geben die  
Meinung des Autors und nicht  
unbedingt der Redaktion wieder.*

nicht, fehlten rund 0,9 Mio. Euro Cash-Flow. Hart verdientes Geld, Cash in der Tasche.

Jetzt mache ich mal den gedanklichen Sprung zum Exit mit Faktor 20. Demnach wäre der Ertragswert der Immobilie als Vollservicehotel bei 60 Mio. Euro. Ohne F&B-Marge minus 0,9 Mio. Euro, ergo 2,1 Mio. Euro x 20, ergibt gerundet 45 Mio. Euro. Warum also auf 15 Mio. Euro Wertsteigerung verzichten, zumal Gastronomie und MICE ein Übernachtungsgebäude eh erst zum Hotel, zur „Cash-Cow“ machen?

In den Boom Jahren sammelten Investoren alles ein, zahlten bis Faktor 25 – wenn die „Hütte“ attraktiv, interessant, funky und sexy war: Emotions pull! So geht Wertschöpfung. Das kann ein Hotelier „mit Kaffee & Kuchen“ in drei Leben nicht verdienen. Zweifel? Empfehle „Referenzen“ unter [www.voelcker-hospitality.de](http://www.voelcker-hospitality.de).

Das **Waldorf** in Berlin ist für mich ein Beispiel von vielen, wie „Maschinen-Architekten“ Lebensräume vernichten. Hotel ist Theater, Hoteltheaterwelt, wie sie **John Portman** schon vor 50 Jahren in **Hyatt** Hotels schuf. Hotels sind Stätten der Begegnung. Lebens.Mittel.Punkte. Paläste des Volkes und Nachbarschaftsstätten, wo man sich begegnet, trifft, kennenlernt und Menschen aus nah und fern im Geiste oder sonstwie miteinander verschmelzen. Nirgendwo sonst gibt es, oft noch mitten drin Bühnen, auf denen die Gäste das Ensemble sind: „Food & Fun für Jedermann“ zur Befriedigung der Bedürfnisse, Geschmäcker, Gelüste und der kleinen Sehnsüchte unter Gleichgesinnten. Abwechslung macht das Leben süß. Nichts ist langweiliger als ein Rendezvous mit sich selbst, oder?

Das wusste schon Familie **Adlon** vor 100 Jahren. Familie **Kempinski** damals auch. Hilton im Waldorf ebenfalls. Viele Architekten und Designer verstehen aber immer noch nichts von „Gute-Laune-Hotels“ in denen Fantasie und Realität miteinander verschmelzen und schon der Blick in alle Richtungen das Gemüt erheitert, daß es eine Sehnsucht wird, dort immer wieder einzukehren. Eine Ausnahme: Mein Freund, **Designer Adam Tihany**, N.Y.C.. Auf Adam von mir angesprochen erwiderte eine deutsche Designerin: „Der ist doch viel zu bunt“. „Shut Up, graue Maus!“. Was derzeit grau in grau daherkommt spricht für „dunkle Phase“. Gute Besserung! Ein Lehrstuhl für Hotelarchitektur würde Abhilfe schaffen. Gibt es aber nicht.

Hotels sind keine Zuchthäuser, Möbelhäuser, Kirchen oder Kliniken. Wir Hoteliers und Gastronomen sind Händler in Sachen des Glücks. Patrons, Gastgeber, Gastwirte. Ich behaupte, weil Dutzendmal bewiesen: Gibt's Du Deinen Gästen, was die wirklich wollen, dann „brennt die Hütte“. Wenn nicht, von Corona-Folgen einmal abgesehen: Einen schönen Gruß von mir, dann versteht Ihr Architekten und Designer und Betreiber vielleicht doch nicht die Spielart des Hospitality-Hand-Werks. In diesem Sinne: Alles geht, wenn man will, was man muss. Erfolg hat man nicht, man schafft ihn sich. Die Welt ist so herrlich und farbenfroh... □

DER  
**IMMOBILIEN** 555  
Brief

FAKTEN • MEINUNGEN • TENDENZEN

**LAST-CALL SONDERAUSGABE**

**AM 7. JULI 2023**

**Sind Sie noch spontan dabei?**

Für Buchungen, Fragen und Anregungen kommen Sie einfach auf uns zu: Werner Rohmert, Constanze Wrede und Marion Götza unter [info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de) oder 05242/901250.