

# DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

# Brief

NR. 557 | 31. KW | 04.08.2023 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

## Sehr geehrte Damen und Herren,

Deutschland ist draußen. Das häuft sich. Nicht nur im Fußball. Außenseiter ziehen vorbei. Aber bei queeren Kapitänbinden sind wir vorne. Wir kommen im Moment nicht mehr über Vorrunden hinaus. Aber wir sehen noch gut aus. Den Damen glaubt man die Tränen. Die Herren kassieren weiter. Manchmal häufen sich Katastrophen. Der Elektroautoboom ist gerade im Ärmelkanal abgefackelt. Eine Menge Leute werden nachdenken, ob sie eine unlösliche Bombe in der Tiefgarage brauchen. Ich habe selbst 2 Plugin-Hybride, aber zum Glück keine Garage. Beide Leasingverträge laufen dieses Jahr aus. In der derzeitigen Lage aus Immobilienwirtschaft und Verlagswesen generell, bietet sich sowieso das Fahrrad an. Und ein Irrsinn löst den nächsten ab. Jetzt werden nur noch klimafreundliche Exporte von **Habeck** abgesichert. Ansonsten gebührt der japanischen Schifffahrtsfamilie **Higaki** wohl der Award für die effizientesten Hinweise auf weltweite Engpässe. Erst legen sie mit der Ever Given den Suez Kanal still. Dann weisen sie mit der Fremantle Highway auf die Risiken der Energiewende hin. **BMW** und **Mercedes** hatten zusammen wohl ein Drittel Fahrzeuganteil. Kann man nur beten, dass da kein deutsches E-Auto zuerst Feuer gefangen hat. Das wäre Thema für die **Twitter/Musk**-Community, Entschuldigung, für die **X**-Community. Ich gehe übrigens gleich nach dem Editorial zu **Xsports Fitness**, um mir die Gedanken zu den **Grenzen menschlichen Marketing-Genies** aus dem Kopf zu wuchten. Nicht alles ist neu. Schließlich kann man an das **X** **metamäßig** viel **X**-(beliebige) Zukunft dranhängen.

Endlich hat sie es kapiert. Wer? Na **Klara** natürlich. **Nur mit Steuersparen lässt sich der Bau ankurbeln**. Der Witz ist, es funktioniert und kostet wenig. Die Steuereinnahmen verschieben sich lediglich und werden durch „Steuerspartrieb“-Investitionen mit einer kranken 37%-Staatsquote im Neubau ganz schnell nachgeholt (Seite 3). Just in dieser Minute, ab 07.30h, berichtet **Vonovia** zum Halbjahr. Ich habe keine Zeit und keine Lust wieder zufällig herauszufliegen (vgl. Sondereditorial Vonovia) oder mir anzuhören, dass ein gemischtes Wohnungs-Potpourri mit durchwachsender Instandhaltungs- und Image-Historie jetzt immer noch die 26-fache wert sein soll – oder was immer da im „glückliche Mieter“-Umfeld der Abwertung bei gleichzeitiger Mieterhöhung erzählt werden wird. Für wenig mehr als die Hälfte läuft da am Markt wenig, wie ich derzeit höre. Meine Kollegen schießen mir gerade **Vonovia-Kernbotschaften** herein: Tal im Wohnungsmarkt erreicht (Buch), Kerngeschäft gut, Mieterhöhung 3,5%, weitere Abwertung in Q2, Nettovermögenswert 40,46 Mrd. Euro (Anm.: Marktkapitalisierung jetzt 16,98 Mrd. Euro gleich 42% (!) des NAV), LTV stabil und ok, Cash erstmal sicher, jetzt sollte man Wohnungen kaufen. Das Vonovia-Zeitpiel zahlt sich anscheinend aus.

Ansonsten häufen sich derzeit die schlechten Meldungen. Da ticken sicherlich noch einige Zeitbomben im Verborgenen. Überlegen Sie doch einmal selber, was allein in den letzten 15 Monaten für die Immobilienwirtschaft geschehen ist und **welche Voraussetzungen ein Unternehmen erfüllen muss, um das durchzustehen**. Für sicherlich ein Drittel der Immobilien-Unternehmen, die ein wenig sportlicher unterwegs waren, deren „Buch“ aus Bau, Finanzierung, Vermietung und Verkauf nicht vollkommen geschlossen ist, oder die

durch Bewertungsaufgaben in die Teufelsspirale einsteigen, dürfte es eng werden. Das ist ja kein Problem. So ist das Leben. Was mir auf den Geist geht, sind die Sprüche der Halbzyklus-Spezialisten der sich „findenden Märkte“ etc. – so wie bei **Tinder** – und der alles wird wieder besser Sprüche. Die Branche befindet sich nicht in einer Findungsphase, sondern in Konsequenz der letzten 15 Monate in einer brutalen Sanierungsphase. Da hilft kein kindliches PR-Geschwurbel, sondern klassische, erfahrene Überlebensstrategie mit klaren Alternativen für anstehende Entscheidungen.

**Um zu wissen, wie die Welt wirklich ist**, schauen Sie doch mal in den **Aggregate Annual Report 2022**. Aggregate hatte vor 4 Wochen 3 Mrd. Verlust gemeldet. Da steht eher unbeachtet auf Textseite 1 im „Letter from Management“ von **Cevdet Caner**: „... **the Company's auditor was not able to make a positive determination on the going concern basis of the group at this time.** ...“ Die Risikohinweise erklären das dann später. Die Logik trifft auf viele zu. Manches kann nicht mehr aufgehen. Wer im Bau ist, hat das Nachsehen. Wer Terminprobleme bekommen hat, bekommt Finanzierungsprobleme und schlimmstenfalls Vertragsrücktritte. Wer zuletzt zu teuer Grundstücke gekauft hat, wird den Verkauf wohl in Bankregie durchführen müssen. Aus gestoppten, wertvollen Projektentwicklungen werden nach kurzer Zeit unbebaute Grundstücke mit Genehmigungsproblemen. Manche Grundstücke aus den 90er Jahren haben 20 Jahre herumgelegen. Und in der „Preisfindungsphase“ zeigen doch erstmal die Pfeile nach unten. Woher bei klassischen Bestands-Büros Phantasie herkommen soll, bleibt mir schleierhaft. Und wo der Nutzermarkt noch stimmt, schlagen Finanzmathematik und Klima zu. Selbst die immer verdienenden Makler werden bei Marktbelebung merken, dass weniger Deals in Verbindung mit gesunkenen Multiplikatoren und Druck auf die Fees in stärkerem Wettbewerb leicht zu einer Halbierung der Umsätze führen können. Wenn Sie absehbar externe Entscheidungen für das Fortbestehen brauchen, ist **jetzt ist die Zeit sauberer Sanierungsstrategien und deren Kommunikation**. Wenn Sie mit Bordmitteln durchkommen, würde ich an Ihrer Stelle einfach den Mund halten und arbeiten, statt mit Webinar-Markt-Geschwafel, bei dem sich die mehrheitlich erfahrenen Immobilienjournalisten für blöd verkauft vorkommen, auf mich aufmerksam zu machen.

**Last but not least eine traurige Botschaft:** Prof. Dr. **Hansjörg Bach** ist im Alter von 77 Jahren gestorben. Bach gründete an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen den ersten Studiengang Immobilienwirtschaft, war bis zu seinem Ruhestand 2013 Dekan in Geislingen. Bach gehörte zu den prägenden Persönlichkeiten innerhalb der Wohnungswirtschaft. Es tut mir leid.

Unsere nächste Ausgabe fällt ins Sommerloch und damit aus. Ich selber recherchiere am Ärmelkanal. **Am 2. Oktober erscheint unser Expo Real Special. Wollen Sie dabei sein?** In unseren Specials beweisen wir Flexibilität und unsere monetäre Aufnahmebereitschaft für Anzeigen und erkennbare Advertorials.



*Werner Rohmert*

**Werner Rohmert**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b> von Werner Rohmert	1
<b>Steuerspartrieb</b> gegen Wohnungsloch (Rohmert)	3
<b>Ifo / BVR:</b> Widersprüchliche Meinungen zu Wohnungspreisen (Rohmert)	4
<b>NAI apollo:</b> Zins- und ESG-Risiken werden eingepreist (Rohmert / Wrede)	5
<b>MSCI:</b> Verkaufsdruck koreanischer Büroinvestoren nimmt zu (Rohmert)	7
<b>Catella:</b> Wie sehen die Immobilienangebote wirklich aus? (Rohmert)	8
<b>bulwiengesa / Deutsche Hypo:</b> Investmentstimmung im Juli auf Jahrestief (Wrede)	9
<b>Catella:</b> Europäische Logistikmärkte sortieren sich neu (Wrede)	9
<b>BVR:</b> Preisrückgang bei Wohnimmobilien bleibt moderat (Wrede)	10
<b>FPRE:</b> Wohnungspreise in Top 7 fallen stärker als in Mittelstädten (Wrede)	11
<b>Hamburger Wohnungswirtschaft:</b> Der Wohnungsmarkt funktioniert (Richter)	14
<b>SERIE: DER*5*MINUTEN*HOSPITALITY*EXPERTE*:</b> Pfeifen auf dem letzten Loch... - Marktberingung hat begonnen	17
<b>Impressum</b>	17

### Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

**Weniger Verwaltungsaufwand** für Betreiber kleiner PV-Anlagen

13

### 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, Project Gruppe, Preos Global Office Real Estate & Technology AG, RAG Montan Immobilien, vdp Research GmbH sowie HypZert.

**rohmertmedien**

[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

tagesaktuell.  
kostenlos.  
informativ.

### Autoren der heutigen Ausgabe:

**Sabine Richter; Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **Winfried D.E. Völcker; Constanze Wrede**, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“.



## Der Immobilienbrief Spezial - Expo Real 2023 am 2. Oktober 2023

Seien Sie mit einer Anzeige dabei. Anzeigenpreise seit 2001 unverändert (!):

1/1 Seite, 4c	3.500,- Euro
½ Seite, 4c	2.500,- Euro
¼ Seite, 4c	1.750,- Euro (Preise jeweils zzgl. MwSt.)

Fragen? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf oder Ihre Email!  
Werner Rohmert, Marion Götza und Constanze Wrede,  
Tel. 05242- 901-250 oder per E- Mail: [info@rohmert-medien.de](mailto:info@rohmert-medien.de).

## STEUERSPARTRIEB GEGEN WOHNUNGSLOCH

Geywitz will Sonder-AfA

Endlich hat sie es kapiert. Nur mit **Steuersparen lässt sich der Bau ankurbeln. Der Witz ist, es funktioniert und kostet wenig. Die Steuereinnahmen verschieben sich lediglich und werden durch alternativ eben nicht durchgeführte Investitionen angekurbelt. Neben dem anderen biologischen Trieb, über den man allerdings heute nicht mehr öffentlich sprechen kann, ist der der „Steuerspartrieb“ wesentlicher Motor der menschlichen Motivation. Und aus Immobiliensicht trifft der Schub auch die Richtigen. Es gilt lediglich, das richtige Maß zu finden. Aber das scheint das Perpetuum Mobile der Steuerpolitik zu sein. Nach einem Bericht von „Media Pioneer“ dringt Ministerin Klara Geywitz auf eine Ergänzung im Wachstumschancengesetz, berichtet der ZIA. Demnach fordert die Bauministerin, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Neubauten bis Ende 2030 massiv zu erweitern. So könnten ab 2024 in den ersten vier Jahren jeweils 7% der Baukosten abgeschrieben werden. Aktuell sind es im Regelfall nur 3%. „Dieser Vorstoß könnte genau die Impulse bringen, die den daniederliegenden Wohnungsbau reanimieren“, sagte ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner.**



Klara Geywitz, Bauministerin

Von der unlösbaren Aufgabe abgesehen, genau das richtige Maß steuerlicher Maßnahmen zu finden, trifft Steuerpolitik gegen die aktuellen Gerechtigkeitsbestrebungen die Richtigen. **Aufgabe der Politik ist, Wohnungsbau auf Kosten privater Häuslebauer und Investoren zu schaffen.** Bei einer nach Autorenmeinung „irren“ Staatsquote von 37% beim (zusätzlichen) Neubau (Quelle: ZIA) rechnen sich für den Finanzhaushalt die Steuerverschiebungseffekte einer AfA-Regelung bereits mit Baudurchführung und nicht erst nach Jahrzehnten durch dann verminderte Abschreibungen. Weitere staatliche **Kriterien erfolgreichen Handels sind gesellschaftlicher Konsens und fehlende Fluchtmöglichkeit.** Für Wohnungsbau besteht gesellschaftliche Unterstützung. Eine einmal gebaute Wohnung kann zudem nicht weglaufen und bleibt dauerhaft im Markt.

Die neuen Bundesländer können ein Lied davon singen. Und seien wir ehrlich, wessen Einkommen am unteren Grenzbereich des möglichen Immobilieneigentums angesiedelt ist und nur mit ein paar Zuschüssen es schaffen

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

kann, sollte sowieso besser Zurückhaltung üben. Die ungeplanten Risiken sind zu hoch. Ansonsten werden Eigennutzer-Zuschüsse oft lediglich mitgenommen. **Nur Steuereffekte motivieren einkommensstarke Gruppen.** Erinnern Sie sich an Ihr Studium. **Bis zum aktuellen, zinsinduzierten Hype des letzten Halbzyklus galt die Wohnimmobilie als Paradebeispiel des Steuerparadoxon,** also von Investitionen, die mathematisch nicht aufgehen, sondern sich lediglich über Steuereffekte rechnen. Erinnern wir uns, den „EstG 7b“ gab es schon in meiner Jugend und funktionierte. Auch später funktionierte die degressive AfA, sofern sie die 5 ersten, schweren Jahre erleichterte. Lediglich der Neue-Bundesländer-Super-„Wumms“ von 50% Sonder-AfA noch vor Baubeginn zeigte sich als übertrieben. Wir lernen daraus. **Also: Voraus in die Vergangenheit!**

Das übliche Blabla, warum der Wohnungsbau am Boden liegen muss, können wir uns in diesem Kreis schenken (Zinsexplosion, Baukostenexplosion, fehlende Rechenbarkeit, Belastungsgrenzen bei Mietern und Käufern u.v.m.). Das begründeten wir schon nach der letzten Expo Real 2022 mit einer realistischen Neubauerwartung von 200.000 Einheiten Richtung 150.000 Wohnungen. Ob die Wohnungsnot übrigens wirklich so groß ist oder sich nicht eher als unerfüllte Wohnungsträume darstellt, sei dahingestellt. Auch der regelmäßig vorgerechnete „Bedarf“ steht auf tönernen Füßen. Die oft genannte 1%ige Ersatznotwendigkeit bei 100 Jahren Nutzungsdauer stellt sich real als völlig unsinnig heraus. Letztes Jahr sind lt. Statistik gerade einmal 12.500 Wohnungen bei 290.000 Fertigstellungen und 43,4 Mio. Bestandswohnungen vom Markt genommen worden (Quelle: IZ). Natürlich führen auch periodische Millionen-Flüchtlingsschübe zu Unterdeckungen, aber dafür lässt sich kein Neubau durchführen.

Nach übereinstimmenden Medienberichten schlägt **Klara Geywitz** eine degressive Abschreibung vor, wonach Bauherren **innerhalb der ersten 8 Jahre insgesamt 48% der Kosten** bei der Steuer abschreiben könnten. **Im Jahr der Fertigstellung und in den folgenden drei Jahren sollen demnach jeweils 7% der Baukosten** abgeschrieben werden können und in den darauf **folgenden vier Jahren 5%.** „Angesichts des dramatischen Einbruchs bei den Baugenehmigungen und damit verbunden dem Rückgang der Bauinvestitionen brauchen Bau- und Immobilienwirtschaft dringend neue Investitionsanreize“, sagte Geywitz lt. **Handelsblatt.** Inwieweit das BuFiMi **Lindner** glücklich macht, steht eher in den Sternen, wobei aus „Der Immobilienbrief“-Sicht der anfängliche Verschiebungseffekt gering

## Personalien

### † Nürtingen: Prof. Dr.

**Hansjörg Bach** ist im Alter von 77 Jahren gestorben. Hansjörg Bach war nicht nur Gründungsvater der Immobilienwirtschaft sondern hat den Freundeskreis im Studiengang Immobilienwirtschaft und die Stiftung Freundeskreis Immobilienwirtschaft an der **HfWU** mit ins Leben gerufen.

### Augsburg: Asoka Wöhrmann

ist ab sofort alleiniger CEO bei **PATRIZIA SE**. Er tritt in die Nachfolge von **Wolfgang Egger**, der geschäftsführender Direktor und Mitglied des Verwaltungsrats bleibt. Wöhrmann, ehemaliger CEO des Vermögensverwalters **DWS Group**, ist im Mai als designierter CEO zu **PATRIZIA** gekommen.

### Hamburg: HANSAINVEST

**Real Assets** verstärkt sich mit **Elisabeth Behr** als neue Leiterin Asset Management Deutschland. In dieser Funktion verantwortet sie seit Juli 2023 ein Bestandsportfolio aus rund 81 Immobilien an 22 Standorten. Sie arbeitet mit **Björn Schütt** zusammen, der bereits seit 2020 für das internationale Immobilien-Portfolio von **HANSAINVEST** zuständig ist.

### Berlin / München: PAMERA

**Real Estate Partners** hat sich verstärkt. **Sebastian Giebel** wird in Berlin insbesondere Objekte und Projekte im Norden und Osten von Deutschland betreuen. Der Wirtschaftsingenieur kommt von **Asenticon**. Neu in München ist **Niklas Junker**. Er kommt vom Münchener Projektentwickler **REAL ASSET**.

sein dürfte und schnell durch die Staatsquote am Bau ausgeglichen werden könnten. „Ein von der Regierung angestoßenes Signal der Steuerentlastung wäre in dieser Lage genau das Richtige“, so der **ZIA-Präsident Andreas Mattner**. □

## WIDERSPRÜCHLICHE MEINUNGEN ZU WOHNUNGSPREISEN

**ifo** verspricht Verdoppelung,  
**Volksbanken** sehen moderaten Preisrückgang

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

**EY Pathenon** verspricht Wiederbelebung des Neubaus schon ab 2025. Eine Ifo-Befragung verspricht Verdoppelung der Wohnungspreise in einer Dekade. **Wer die Augen aufmacht, sieht dagegen bröckelnde Preise. Im privaten Bereich bröckelt es lediglich. Bei Portfolien als „Mathematik-Immobilie“ schlägt die Finanzmathematik voll durch. Da ist definitiv noch nicht das letzte Wort gesprochen. 1.400 Befragte sehen weltweit mehr als eine Verdoppelung der Wohnimmobilienpreise in der kommenden Dekade. Für Deutschland bleibt es bei „bescheidener“ Verdoppelung. Andererseits ist natürlich klar, dass Befragte, die ja nichts anderes zu tun haben, weiter von Preiseexplosionen träumen. Die Realität wird aber fragen, „Wer soll das bezahlen, wer hat so viel Geld?“**

Der Karnevalsgassenhauer von **Jupp Schmitz** aus 1949 liegt dem Leser auf der Zunge, dem 1.400 vom **ifo-Institut** befragte Wirtschaftsexperten aus 133 Ländern eine weltweite Verdoppelung der Immobilienpreise in den nächsten 10 Jahren versprechen. **Für Deutschland prognostizieren die Forscher einen durchschnittlichen Anstieg von 7,2% p.a., was rechnerisch dank Zinseszins genau einer Verdoppelung in 10 Jahren entspricht.** Weltweit sollen es 9% p.a. werden, was dann knapp 240% in 10 Jahren wären. Demgegenüber stehen in Deutschland aktuell noch die Zeichen auf Sturm. **Hypoport** meldet als Hauptgrund für den deutlichen Umsatz- und Ergebnisrückgang einen „signifikanten Einbruch des privaten Immobilienfinanzierungsmarktes ab Sommer 2022“. Nach einer Studie des **Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR)** werden die Preise für selbst genutztes Wohneigentum 2023 um rund 6% sinken. Das sei positiv zu werten.

Mit Blick auf die Ifo-Befragung bleibt offen, auf welcher Preisbasis, also 2021 oder 2023, die Verdopplung aus Sicht der Befragten angestrebt wird. Im Moment sind Portfolien am Markt, die für die Hälfte in den Regalen liegenbleiben. Die Grundsatzfrage heißt sicherlich „Zinsmathematik versus Nutzernachfrage“. Die Nutzernachfrage war aber ebenso wie die Metropolen-Mietbelastung bereits 2021 auch bei Niedrigzinsen langsam an der Belastungsgrenze. **Rücksprachen vor Ort in der „nicht genannt werden“ wollenden Maklerszene zeigen, dass Portfolios und auch Renditeobjekte derzeit auch bei Preisen auf halbem 2021er Niveau nicht gehandelt werden.** Bei selbst genutztem Eigentum sinken die Angebotspreise nur marginal, aber auch die Umsätze bleiben marginal. In Stuttgart wurden z.B. in Q1 als **Negativrekord aller Zeiten** nur 15 Neubauwohnungen verkauft (Quelle: Immobilienbrief Stuttgart, Stuttgarter Gutachterausschuss).

Im großen Portfoliobereich versprechen Börse und Finanzmathematik notwendige Wertkorrekturen gegenüber 2021 von 20 bis 40%. Das ergibt die Zweiwege-Mathematik. Rechnen Sie mal die Kursrückgänge auf das EK um, dann kommen Sie dahin. Und die Finanzmathematik spricht eine klare Sprache. Bewertungen von einer

29-fachen Jahresmiete für einfachen Wohnraum entbehren im Portfolio eines Realitätsbezuges. „Der Immobilienbrief“ hat Ihnen das alles letztes Jahr schon vorgerechnet. Gleichzeitig vergeht aktuell kaum ein Tag ohne Insolvenzmeldung oder Anleiheanpassungen. Derweil schwelgen Makler noch in nicht abgeschlossenen „Findungsprozessen“ zwischen Käufern und Verkäufern und verstecken im Zahlenwerk Multiplikatoren-Anpassungen von bis zu 40%. Wie soll da ein Findungsprozess ablaufen? Das erinnert ein wenig an **Tinder für Wohneigentum**. Der Entwickler oder bilanzierende Bestandshalter kann nicht 30% nachgeben, sofern ihn seine Bank nicht zwingt. In den letzten 15 Monaten ist so viel geschehen, dass jeder, der nicht durch stabile Mieten durch das Tal getragen wird bzw. aus Bewertungs-, Liquiditäts-, Bank- und Bilanzgründen zum Verkauf gezwungen wird, seine Kalkulationen stark überdenken muss, sofern er das auf Grund von Reserven überhaupt kann. Wenn das nicht geht, muss auf Zeitgewinn und mögliche Anpassungsprozesse spekuliert werden. Nach einer Studie des **Volksbanken-Bundesverband BVR** werden die Preise für selbst genutztes Wohneigentum 2023 nur um rund 6% sinken. Sie blieben damit aber auf hohem Niveau. Denn die dringend nötigen Investitionen für Neubau und energetische Sanierung kämen nicht. (siehe BVR-Artikel Seite 10) □

## ZINS- UND ESG-RISIKEN WERDEN EINGEPREIST

Multiplikatoren aller Assetklassen im Sturzflug

Rohmert/ Wrede

NAI apollo hat 252 Immobilienexperten u.a. zu den Themen Multiplikatoren, Risikofaktoren und Zukunftseinschätzungen befragt. Fakten gibt es aber noch nicht. Nach wie vor fehlen auf dem Investmentmarkt Vergleichspreise, wie mit Blick auf Büro

	Maximale Kaufpreisbereitschaft der befragten Investoren (in Faktoren)		
	A-Lage	B-Lage	Sonstige
Büro	21,1	18,1	14,2
MFH Wohnen	23,4	20,0	18,1
Logistik	19,0	16,1	14,0
EH Geschäftshäuser	19,9	16,4	12,0
EH Lebensmittel	18,2	15,3	14,7

Quelle: NAI Apollo

gerade Deko-Chefeinkäufer Victor Stoltenburg deutlich machte, der seine Büroaktivitäten deswegen heruntergefahren hat. Zwei Drittel (63%) der Befragten rechnen erst 2024 mit einer Belegung des Investmentmarktes. Knapp 16% sehen Leben erst wieder in den Folgejahren. Die Renditeerwartung ist inzwischen bei den potentiellen Käufern drastisch gestiegen. Der Spitzen-



HypZert

## Immobiliengutachten in höchster Qualität

Volatile Märkte, zunehmende regulatorische Anforderungen und komplexe Objekte stellen hohe Anforderungen an die Bewertungsgesellschaften.



Unser Gütesiegel für Bewertungsgesellschaften

WIR GARANTIEREN

- » ein breites Leistungsspektrum
- » qualitätsgesicherte Prozesse
- » flexible, ausreichend große Aufbauorganisation
- » Fachwissen und Experten vor Ort
- » Datenschutz und IT-Sicherheit

Durch HypZert ausgezeichnete Bewertungsgesellschaften:



## Catella erwirbt Produktionsimmobilie

**Langenau:** Die **Catella Real Estate AG** erwirbt eine kürzlich fertiggestellte, ca. 18.490 qm große, Produktionsimmobilie in der Carl-Zeiss-Straße 22 im Gewerbegebiet für den Spezial-AIF „**Catella Logistik Deutschland Plus**“ (CLD+). Die Immobilie wird vollständig und langfristig an den Mieter **247TailorSteel** vermietet. Auf dem 36.757 qm großen Grundstück stehen 145 PKW-Stellplätze zur Verfügung. Catella Real Estate wurde von **DLA Piper** sowie **Arcadis**, die Verkäuferin durch **Greenberg Traurig** beraten. Die Transaktion wurde durch **1530 Real Estate** vermittelt.

**kaufpreisfaktor, den die befragten Investoren für Büroimmobilien in A-Standorten maximal zahlen würden, beläuft sich im Schnitt auf das 21,1-fache der jährlichen Marktmiete. Zum Höchststand 2021 lagen die Büro-Multiplikatoren noch zwischen 33 und 34. An einzelnen Top-7 Standorten habe es sogar Faktoren zwischen 35 und 37 gegeben, so Marcel Crommen, NAI apollo Partner.**

Das neue „New Normal“ entspricht auch dem langjährigen Mittel von etwa 5%, auf das „Der Immobilienbrief“ und **Aurelis CEO Joachim Wieland** Sie schon früh als alten und neuen Maßstab hinwies. In B- und sonstigen Standorten liegt die maximale Zahlungsbereitschaft lt. Befragung im Schnitt beim 18,1- bzw. dem 14,2-fachen. Für Mehrfamilienhäuser gaben die Teilnehmer im Durchschnitt Maximumfaktoren von 23,4 bei A-Standorten an. An B-Standorten hört es bei 20-fachen auf. An den sonstigen Standorten ist bei ca. 18-fach Schluss.

Für Logistik würden in den A-Standorten in der Spitze durchschnittlich noch 19-fach bei einer Kaufpreisspanne vom 15- bis zum 22-fachen gezahlt. Im Einzelhandel liegen die Multiplikatoren innerhalb der A-Standorte bei dem 19,9-fachen für Geschäftshäuser bzw. dem 18,2-fachen für den lebensmittelgeankerten EZH. An B-Standorten geht es auf die 16,4-fache Jahresmiete herunter. Hinsichtlich der nächsten 3-6 Monaten planen Investoren im Bürosegment eine Reduzierung. Wohnen bleibt mit einer Erhöhungsabsicht bei fast 50% für „Der Immobilienbrief“ überraschend attraktiv. Bei der **Frage nach den größten Risikofaktoren** bleiben die Themen Konjunktur und steigende Attraktivität anderer Anlageklassen eher unberücksichtigt. Fast ca. 90% geben die Entscheidungen der **Zentralbanken als Hauptrisikofaktor** an. Fast drei Viertel (74%) sehen die **ESG-Regulatorik** als bemerkenswertes Risiko. □

**30** JAHRE  
VERTRAUEN.  
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.**

## VERKAUFSDRUCK KOREANISCHER BÜROINVESTOREN NIMMT ZU „Wundenlecken“ im zweistelligen Milliardenbereich zu erwarten

„Der Immobilienbrief“/ „Der Platow Brief“ hatte Sie bereits darauf hingewiesen, dass die koreanischen Büroinvestoren wohl ihre Wunden lecken und auf dem Rückzug sind (vgl. PLATOW v. 16.6.2023). Inzwischen liegen dazu Zahlen des Datenanbieter MSCI vor, wie die Immobilien Zeitung meldete. Südkoreanische Investoren haben demnach zwischen 2015 und 2022 umgerechnet mehr als 37 Mrd. Euro über Direktinvestitionen in europäische Büroimmobilien gesteckt. Nicht berücksichtigt sind dabei wohl die von Koreanern durchgeführten Finanzierungen, die zudem noch Nachrangigkeitsprobleme haben können. (WR)

MSCI erwartet, dass die Südkoreaner auf die Verkäuferseite wechseln. Das entspricht auch der alten Erfahrung, dass internationale Investments oft nach dem Ein-/Aus-Prinzip funktionieren. **Dieses Jahr ist lt. MSCI noch kein koreani-**

**scher Pfennig in europäische Immobilien geflossen.** Mit Blick auf den Einkaufszeitraum der letzten Hype-Jahre und der damals oft kolportierten preislichen Schmerzfreiheit der Einkäufer (s.o. **NAI Apollo**) dürfte der Verkaufsprozess mit Blick auf die aktuellen Ankaufsrenditen wohl sehr schmerzhaft werden. 2019 war lt. IZ das Rekordjahr koreanischer Immobilien-Investments in Europa mit allein knapp 9 Mrd. Euro Büro-Direktinvestments. **Von den investierten 37 Mrd. Euro dürfte wohl leicht ein Drittel im aktuellen Renditeniveau verschwunden sein.** Ob das vor dem Hintergrund anstehender Nutzerprobleme in schwächeren Flächen auch in Toplagen durch Aussitzen mit Mietanpassungen ausgeglichen werden könnte, bedarf einer Einzelanalyse der Objekte. „Der Immobilienbrief“ ist da eher skeptisch. Hinzu kommt, dass die südkoreanischen Eigentümer auch unter Finanzierungsdruck kommen. □

**PROJECT**  
Investment

Werte für Generationen

Werbemitteilung

4% p.a.  
Früßzeichner-  
bonus  
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 Krieffeler Straße, Frankfurt a. M.

## WIE SEHEN DIE IMMOBILIEN-ANGEBOTE WIRKLICH AUS?

Einblick in den Maschinenraum eines Immobilieninvestors

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

In der aktuellen Catella Infografik gibt das schwedische Gruppenresearch einen echten Einblick in die Angebotsituation und damit in den Maschinenraum eines Immobilieninvestors. Das macht die klassische Blackbox, die über die Maklerhäuser eher umsatzorientiert und bereinigt weitergegeben wird, transparenter. Der Einblick betrifft alles, was den Profis an Verkaufshoffnungen auf den Tisch kommt, also die Phase bevor es überhaupt zu einer Due Diligence, dem Signing bzw. Closing kommt. Die Anzahl der bei der Catella Real Estate AG in München eingegangenen und geprüften Immobilienangebote wirke sich dabei auch als Indikator zur Verfälschung der Investmentmärkte. Zu beachten dabei sei aber, dass es als „eisernes Gesetz“ bei Investoren gelte, dass die reine Anzahl der Angebote im 1. Halbjahr immer höher sei als in der zweiten Jahreshälfte.

Aktuell ließen sich aus 426 qualifizierten, also bearbeitungsfähigen Angeboten des 1. Halbjahres 2023 für Prof. Dr.

**Thomas Beyerle**, Research-Chef der **Catella-Gruppe**, interessante Aspekte feststellen. Ca. 30% der eingegangenen Objekte kamen allein von den TOP 5 Maklerhäusern. Andererseits zeige sich durch die 70% regionalen Anbieter auch eine starke regionale Streuung und eine latente Exit-Position an B- und C-Standorten. Die Anzahl der eingegangenen Exposés liegt mit 436 Eingängen 24% unter dem des Vorjahreswert (574) und erstmals seit 2015 wieder unter dem 10-jährigen Durchschnitt von 518 Objekten („Testing phase“). Das zeige, dass es bereits zum Jahresende 2022 aufgrund der Zinsentwicklung einen starken Rückgang der Angebote gab („Wait & See Phase“). Die TOP 5 Standorte nach Anzahl der erfassten Objekte sind: München, Berlin, Hamburg, Frankfurt und Hannover. Neben der rein quantitativen Catella-spezifischen Analyse sei vermehrt wahrzunehmen, dass

Erfasste Objekte Top 7 ohne Portfolien			
Standort	2021	2022	H1/2023
Berlin	90	86	31
München	60	80	39
Hamburg	36	70	19
Düsseldorf	32	52	10
Köln	14	35	7
Frankfurt	32	31	17
Stuttgart	27	22	5
<b>Gesamt</b>	<b>291</b>	<b>376</b>	<b>128</b>
<b>Relativer Anteil</b>	<b>23,2 %</b>	<b>23,4 %</b>	<b>20,2 %</b>

Das zeige, dass es bereits zum Jahresende 2022 aufgrund der Zinsentwicklung einen starken Rückgang der Angebote gab („Wait & See Phase“). Die TOP 5 Standorte nach Anzahl der erfassten Objekte sind: München, Berlin, Hamburg, Frankfurt und Hannover. Neben der rein quantitativen Catella-spezifischen Analyse sei vermehrt wahrzunehmen, dass



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

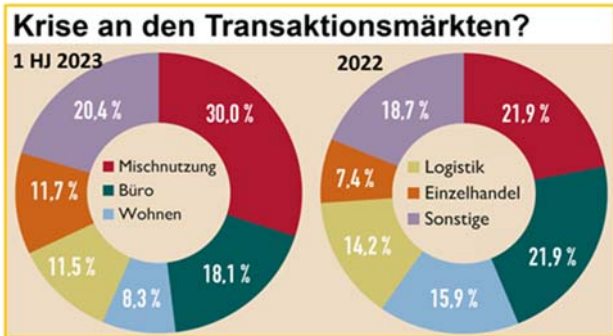


**AURELIS.DE**

**aurelis**



jetzt die Phase der rationalen Preisfindung („rational pricing“) auf der Verkäuferseite langsam einsetze. Seit



Mai 2023 werde die Reduktion der Vervielfältiger bzw. ein Renditeanstieg bei der erneuten Zusendung von Objekten aus Q1 messbar. Beyerle erwartet, dass diese Preisfindungshase erst Ende Q3 wirklich an Fahrt gewinne. Das sei nicht zuletzt auch dem Blick auf die EXPO REAL Anfang Oktober geschuldet. □

## INVESTMENTSTIMMUNG IM JULI AUF JAHRESTIEF

Stimmung bei Büro und Handel bricht um fast 20% ein

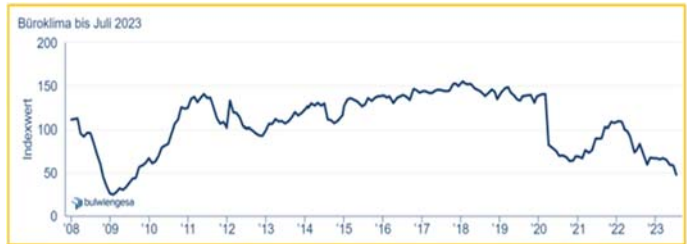
Nach der Erholung im Juni sinkt die Stimmung der von bulwiengesa im Auftrag der Deutsche Hypo befragten rund 1.200 Immobilienexperten im Juli drastisch. Das Immobilienklima bricht um 13,0% auf 64,3 Punkte ein und erfährt damit den deutlichsten



Rückgang in diesem Jahr. Dazu hat insbesondere das stark rückläufige Investmentklima beigetragen. Mit einem Verlust um 16,5% sinkt dieses auf 45,9 Punkte und damit auf den tiefsten Stand seit 2008. Auch das Ertragsklima fällt um -10,7% und unterschreitet damit erstmals in diesem Jahr die 90-Punkte-Marke. (CW)

Der Büro- und Handelsimmobilienmarkt werden in der Julibefragung am schwächsten eingeschätzt und brechen um deutliche 18,2% bzw. um 18,6% ein. Ebenfalls deutliche Verluste verzeichnet das Hotelklima mit einem Minus von 10,2% und das Logistiklima mit -9,4%. Das Wohnklima weist mit einem Minus von 4,5% den geringsten Rückgang auf und setzt sich somit wieder an die Spitze der Assetklassen mit rd. 103 Punk-

ten, dicht gefolgt von Logistik mit knapp 100 Punkten. Das Büroklima rangiert mit 47,9 Punkten nur noch ganz knapp



vor dem Handel (47,6 Punkte) erreicht den tiefsten Stand seit September 2009. □

## EUROPÄISCHE LOGISTIKMÄRKTE SORTIEREN SICH NEU

Brexit, Ukraine und sinkend Multiplikatoren schreiben die Karten neu

Stabile Nutzermärkte und inzwischen rechenbare Ankaufrenditen sind die Gründe, dass sich im allgemeinen Desaster der Investitionsmärkte vor allem im Bereich Logistik sich noch etwas bewegt. Die noch nicht abgeschlossenen Renditeanpassungen, die lt. Catella Group Chef-Researcher Prof. Dr. Thomas Beyerle in den letzten 12 Monaten einen Einbruch der Spitzen-Vervielfältiger vom 31-fachen auf das 21-fache mit sich brachte sind ein Trend auf dem Logistikmarkt. Aber auch strukturell verändere sich der Markt. (CW)

So beobachtete Catella Research aktuell einen latenten Angebotsüberhang bzw. Exit an zumeist älteren Flächen, welche im ersten Pandemiejahr 2020 unter der Maßgabe der Versorgungssicherheit kurzfristig angemietet wurden. Auch zeichnen sich neue regionale Trends ab. So gelangen Irland, Frankreich und die Niederlande als Folge des Brexits



zunehmend in das Investoreninteresse, ebenso wie Polen, das nach einem möglichen Friedensschluss in der Ukraine zum Wiederaufbau-Hub werden könnte. Aktuell sei erkennbar, dass logistische Funktionen, nicht zuletzt durch den Ukraine-Krieg, eine neue Dynamik im Baltikum, Polen, Rumänien, Ungarn und der Slowakei entfalten. Für Investoren in Logistik Fazilitäten bildeten diese Korridore bzw. Cluster so die Basis, welche bei Investitionsentscheidungen berücksichtigt werden sollten. Die Zwischenräume sollten, durch einen Risikoaufschlag in der Bewertung, lt. Catella Research Berücksichtigung finden. □

Deals

**Achim / Wolfsburg:** DIC Asset AG verlängert für den RLI Logistics Fund Germany – I zwei Mietverträge in Achim und Wolfsburg über insgesamt 45.000 qm Logistikfläche.

**Hamburg:** Amundi Real Estate verkauft das 9.500 qm große Bürogebäude Cube 10 des Convent Parc an den französischen Vermögensverwalter Ofi Invest Real Estate. Clifford Chance war beratend tätig.

**München:** PATRIZIA hat den Mietvertrag mit der BMW AG für die Gebäude in der Max-Diamand-Straße 11-17 über 17.600 qm langfristig verlängert. Der Automobilkonzern ist bereits seit Errichtung der Immobilie im Jahr 1999/2000 Mieter. Die Immobilie besteht aus 2 ähnlich großen, autarken Gebäuden mit Tiefgarage, Außenstellplätzen und Parkharfe. Die Liegenschaft ist Bestandteil des Fonds PATRIZIA Gewerbe Immobilien Deutschland I und mit dem Vertragsabschluss weiterhin vollständig vermietet.

**Berlin:** Die DIC Asset AG schließt nach umfassenden Sanierungsmaßnahmen des zweistöckigen Pressecafés einen langfristigen Mietvertrag über rd. 1.450 qm Gastronomiefläche ab. Mieter ist der Berliner Gastronom Alexander Freund. Das repräsentative Gebäudeensemble am Alexanderplatz, bestehend aus dem 17-geschossigen Pressehochhaus, dem Pressecafé und dem New Podium, wird von DIC für Dritte gemanagt und ist zu 86% vermietet. Es hat eine Gesamtfläche von rund 36.000 qm.

## PREISRÜCKGANG BEI WOHNIMMOBILIEN BLEIBT MODERAT

BVR-Studie sieht wenig Risiken, aber Investitionsanreize sind nötig

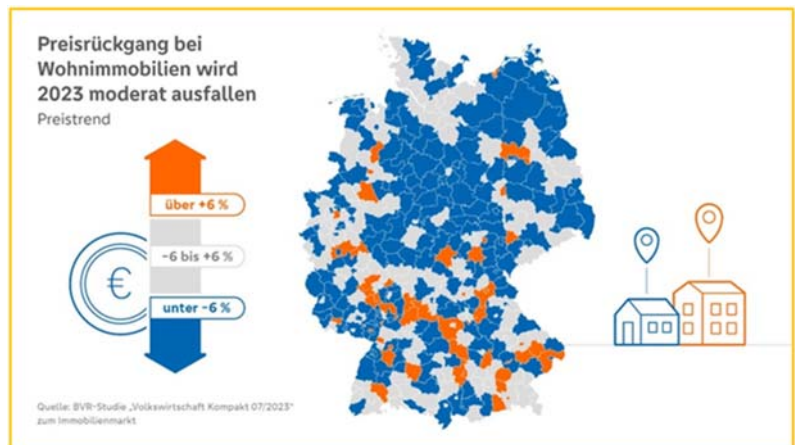
Constanze Wrede, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“

Natürlich versteht „Der Immobilienbrief“ die volkswirtschaftliche Notwendigkeit eines forcierten Neubaus und dafür notwendiger staatlicher Anreize. Andererseits ist des einen Leid des anderen Freud. In der gebeutelten Immobilienwirtschaft, die täglich Meldungen von Insolvenzen und Anleihe-Restrukturierungen absondert, ist die Nachfrage nach privatem Wohneigentum noch ein Lichtblick. Die Knappheit stützt die Preise, so dass dort nur sportliche Hochbewerber, die ihr Geschäfts- und Finanzierungsmodell auf immer weiter steigende Werte abgestellt haben und dies bilanziell und monetär antizipierten, abgestraft werden.

Die Grenzen zwischen Optimismus und aktiv gewünschten bilanziellen Effekten werden sicherlich noch Behörden beschäftigen. Wichtiger Stabilitäts- und Stimmungsanker weit über das eigentliche Marktsegment hinaus ist dementsprechend das selbst genutzte Wohneigentum, das schnell Vergleichswerte für Bewertungen auf Einzelobjektebene schafft, und damit auch die Bewertungen der großen Gesellschaften stützt.

Nach einer Studie des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) werden die Preise für selbst genutztes Wohneigentum 2023

um rund 6% sinken. Sie bleiben damit aber auf hohem Niveau, denn die dringend nötigen Investitionen für Neubau und energetische Sanierung bleiben aus.



Auch 2024 dürfte es lt. BVR-Präsidentin Marija Kolak keinen Einbruch der Preise geben. Die moderate Preiskorrektur am Wohnimmobilienmarkt sei aber vorhersehbar und sei eine unmittelbare Folge der gestiegenen Lebenshaltungskosten und der zügigen Zinswende. Eine Preiskorrektur von 6% ist darüber hinaus für alle Beteiligten unmerklich und führt nicht zu Bankreaktionen. Verkäufer können lediglich ihre Hoffnungswerte nicht erzielen.

Andererseits bleibt „Der Immobilienbrief“ mit Blick auf die Zahlen skeptisch. Gegenüber 2021 erzielbaren Preisen in einem hoch liquiden Markt und den derzeitigen Preisen in einem schwächeren Markt klaffen deutlichere Unterschiede als 6%. Allerdings bleibt das in der Kategorie „Nicht realisierte, private Träume“ ökonomisch irrelevant.

Laut BVR legten in den 6 großen Städten die Immobilienpreise von 2010 bis 2022 relativ zum verfügbaren Einkommen um knapp 150% zu. In den deutschen Städten insgesamt stieg die Preis-/ Einkommensrelation um 50% und in den eher ländlichen Kreisen um gut ein Drittel. Das macht aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ die Bruta-

lität der Wirkung der Zinspolitik deutlich. Von 2010 fiel der Hypothekenzins von ca. 5,5% auf bis zu 0,8%. Entsprechend fiel je nach Tilgung der Kapitaldienst von rund 7 bis 8% auf rund 2,5 bis 4%. Der mindestens halbierte Kapitaldienst alimentiert mit dem Taschenrechner von „Der Immobilienbrief“ alleine eine Verdoppelung der Preise. Nachfrage und Baukostenanstieg sorgten für weiteren Preisdruck. **Die Zinswende mit einer jetzigen Verdoppelung des Kapitaldienstes kann insofern nicht völlig folgenlos bleiben.**

Regionale Unterschiede sieht der BVR für die Zukunft mit positiven Aspekten am ehesten im Südwesten. In der Mitte des Landes bzw. insgesamt in schwierigen demographischen und ökonomischen Lagen gäbe es negativere Preisaussichten. **Verbandsüblich schließt die BVR-Präsidentin mit einer Forderung an den Steuerzahler, im Sprachgebrauch „Regierung“ genannt:** "Die Bundesregierung sollte Investitionen in den Wohnraum attraktiver machen, um das Angebot und die Energieeffizienz des Wohnraums zu verbessern. Mögliche Maßnahmen reichen von reduzierter Bürokratie rund um Bauvorhaben, über eine Stärkung finanzieller Investitionsanreize bis hin zur Verringerung

der Arbeitskräfteknappheit.“ Nach „Der Immobilienbrief“-Erfahrungen sind aber lediglich Steuereffekte geeignet, wirklich Wirkung zu zeigen. Das hat jetzt wohl auch **Klara Geywitz** (siehe S. 3) verstanden. □

## WOHNUNGSPREISE IN TOP 7 FALLEN STÄRKER ALS IN MITTELSTÄDTEN

Laut aktueller Analyse der Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) gaben die Preise für Wohneigentum in Q2 2023 gegenüber dem Vorquartal deutschlandweit um 1,0% nach. Der Preisrückgang fiel dabei bei Einfamilienhäusern mit -1,6% etwas stärker aus als bei Eigentumswohnungen mit -0,5%. Regional betrachtet stiegen die Preise in Q2 in Berlin leicht um 0,3% während sie in Bayern, Bremen, Hamburg, Sachsen und Sachsen-Anhalt um weitere 1,5% nachgaben. In den Top 7 stechen Berlin, Düsseldorf und Frankfurt mit leicht positiven Entwicklungen von 0,3 bis 1,8% heraus. Über den Vergleichszeitraum legen die Mieten von Wohnungen um 1,2% zu. (CW) →

## 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



**Deals**

**Frankfurt: Deka Immobilien**

sichert sich 50% der Anteile an einem deutschen Logistikportfolio von **VGP N.V.** mit einem Gesamtwert von rund 1,12 Mrd. Euro. Das Portfolio setzt sich aus voll vermieteten Bestandsgebäuden ab dem Baujahr 2021 und Projektentwicklungen mit Fertigstellung bis 2024 zusammen und ist auf die fünf Standorte Berlin, Laatzen, Magdeburg, Göttingen und Gießen verteilt. Die Logistikhallen in Berlin verfügen über eine Fläche von rd. 69.000 qm. Diese sind an 10 Nutzer vermietet. Die Objekte in Laatzen umfassen ca. 127.000 qm vermietbare Fläche, die sich 4 Unternehmen teilen, die Immobilien in Magdeburg werden von 10 Unternehmen belegt. In Göttingen umfasst die vermietbare Fläche 86.000 qm. Die beiden Gebäude sind an 3 Unternehmen vermietet. Die 3 Gebäude in Gießen mit einer Fläche von mehr als 210.000 qm sind an 4 Nutzer vermietet. Die Immobilien in Berlin, Laatzen und Magdeburg sind für den Bestand des Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Deka-ImmobilienEuropa** bestimmt. Die Liegenschaften in Göttingen und Gießen für das Portfolio des Offenen Immobilienfonds **WestInvest InterSelect**.

**Trier: Loginvest** vermittelt eine Logistikimmobilie mit rd. 4.500 qm Hallen- und Bürofläche sowie knapp 8.500 qm Freifläche an die **Greif Logistik GmbH** in Kenn, einer Ortsgemeinde im Landkreis Trier-Saarburg. Vermieter der Liegenschaft im Gewerbegebiet 1 ist die **Nexus Immobilien GmbH**. Der Bezug der Flächen ist noch für August 2023 geplant.

Zum Vorjahresquartal liegt der entsprechende **FPRE** Index für Wohneigentum um 4,1% tiefer (ETW -3,7%, EFH -4,8%). Während die Preise in Berlin, Brandenburg und dem Saarland nahezu stagnierten oder leicht zulegten, **sanken sie in Bremen um -8,1%, in Hamburg um -7,5%, in Bayern um 5,6%, in Schleswig-Holstein um -5,1% und Baden-Württemberg mit -4,5% überdurchschnittlich stark.** Im Vorjahresvergleich fällt auf, dass insbesondere in den Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern höhere Kaufpreizrückgänge zu verzeichnen sind als in den Klein- und Mittelstädten. In den Top 7 Metropolen weist so lediglich Berlin stabile Werte gegenüber dem Vorjahr auf. Düsseldorf und Köln liegen leicht über dem Bundesdurchschnitt, während die Preise **in München um 8% und in Hamburg um 7,5% zurückgingen.** Der FPRE-Mietindex für Mietwohnungen stieg im Jahresvergleich um durchschnittlich 5,2%.

Die FPRE-Analyse der Wohnungsmieten zeigt im Vergleich zu den Vor-Corona-Werten, dass diese im bundesweiten Durchschnitt weniger stark angestiegen sind als die Kaufpreise. So errechnet FPRE deutschlandweit im Vergleich zu Q2 2019 einen Mietzuwachs von 17,1%, während die Kaufpreise im gleichen Zeitraum um 24,7% zulegten. Bei kürzeren Betrachtungszeiträumen kehrt sich das Bild jedoch um. Im Jahresvergleich legen die Wohnungsmieten im Bundesdurchschnitt um über 5% zu, während die Kaufpreise um etwa 4% nachgeben.

Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Mieten überdurchschnittlich stark in Brandenburg (+7,5%), Bremen (+6,1%), Schleswig-Holstein und Saarland (je +5,5%) und Nordrhein-Westfalen (+5,6%). Unter den Top 7 verzeichnet Berlin bei den Mieten sowohl im Vor-Corona- als auch im Jahresvergleich die geringsten Steigerungen mit +5,2% bzw. +4,3%. Alle anderen BIG 7 stiegen im Vergleich zu Vor-Corona um 14% bis 20% und im Vergleich zu Q2 2022 um 5% bis 8%. München ist dabei mit 8% der Spitzenreiter und zeigt auch im Vergleich zu Q1 2023 mit einem Anstieg von +2,8% den stärksten Zuwachs.

Die Büromieten stiegen lt. FPRE bundesweit im Vergleich zum Vor-Corona Quartal Q2 2019 um 14,4% und im Vergleich zum Vorjahr um 3,2%. Unter den Top-7 Metropolen verzeichnen Berlin und Köln im Jahresvergleich mit +4% bzw. +4,2% die stärksten Zuwächse. Die geringsten Preissteigerungen im Vergleich zum Vorjahr weisen München und Düsseldorf mit +1,2% bzw. +1,9% auf. **Im Vergleich zum Vorquartal ist bundesweit jedoch ein Rückgang der Mieten um -1,5% festzustellen,** der alle Bundesländer in ähnlicher Weise betrifft, wenngleich die Rückgänge weniger stark ausfallen als in den Big7-Städten. Frankfurt zeigt mit -2,3% neben Stuttgart (-2,2%) im Vergleich zum Vorquartal die höchsten Rückgänge. **Dr. Stefan Fahrländer**, CEO Fahrländer Partner AG: „Im Vor-Corona-Vergleich sind die Kaufpreise und Mieten sowohl auf den Wohnimmobilienmärkten als auch bei den Büromieten nennenswert gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr und insbesondere zum Vorquartal zeigen sich hingegen mehr oder weniger deutliche Rückgänge.“ □

**FPRE: Entwicklung Mietpreise Büro**

Preise Q2 2023 im Vergleich zu

	Q1 2023	Q2 2022	Q2 2019
<b>Deutschland</b>	<b>-1,5%</b>	<b>3,2%</b>	<b>14,4%</b>
Berlin	-1,5%	4,0%	22,1%
Düsseldorf	-1,7%	1,9%	15,1%
Frankfurt	-2,3%	3,5%	4,7%
Hamburg	-1,8%	2,0%	11,5%
Köln	-1,1%	4,2%	17,8%
München	-1,9%	1,2%	12,8%
Stuttgart	-2,2%	2,2%	11,2%

**rohmer**medien

www.rohmert-

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

AUS UNSERER MEDIENKOOPERATION MIT „IMMOBILIEN INTERN“

immo  
15  
2023

## immobilien intern

Die geldwerten **markt intern-**  
Informationen rund um die Immobilie

Der vertrauliche Informations- und Aktionsbrief ■ aktuell ■ kritisch ■ unabhängig ■ anzeigefrei ■ international

Ausgabe Nr. immo 15/23 | Düsseldorf, 26. Juli 2023 | 33. Jahrgang | ISSN 1431-1275

■ Geringe Mängel bei Angehörigen-Mietverträgen sind verzeihlich ■ Aus der Praxis: Einsicht in Unterlagen nur in Geschäftsräumen des Verwalters ■ Spekulationsfälle bei Nutzung durch Angehörige ■ Verschiebung der Fälligkeitstermine bedarf der Schriftform ■ Lichtspiegelung durch PV-Anlage in der Regel zumutbar ■ Beilage: Bewertungsabschlag bei der Erbschaftsteuer ■ Doch zuerst, liebe Leserin, lieber Leser, gibt es Positives beim Bürokratieabbau zu vermelden:

### Weniger Verwaltungsaufwand für Betreiber kleiner PV-Anlagen

Bei der Besteuerung von Photovoltaik-Anlagen (PV) hat der Gesetzgeber mit dem **JStG 2022** einen radikalen Schnitt vollzogen. Rückwirkend zum 1.1.2022 wurde eine (1) **einkommensteuerliche Steuerbefreiung für kleine PV-Anlagen** auf Einfamilienhäusern mit einer installierten Bruttoleistung bis zu 30 kWp eingeführt. Bei **Mehrfamilienhäusern** und **ge-mischt genutzten Häusern** liegt die Grenze bei **15 kWp pro Wohn- oder Gewerbeinheit**. Gleiches

gilt für die (2) **Gewerbsteuer**. Das bedeutet, solche Anlagen sind auch von der **IHK-Pflichtmitgliedschaft** befreit (§ 2 Abs. 1 IHKG). Darüber hinaus gilt seit Jahresanfang für die Lieferung und Installation von Solarmodulen einschließlich der für den Betrieb der PV-Anlage wesentlichen Komponenten wie Wechselrichter und Stromspeicher bei der **Umsatzsteuer** ein (3) **Nullsteuer-satz**. Obwohl damit Einnahmen und Entnahmen aus dem Betrieb von PV-Anlagen ertragsteuerlich steuerfrei gestellt werden und Umsätze aus dem Betrieb kleiner PV-Anlagen in der Regel umsatzsteuerfrei behandelt werden, sind Sie als Betreiber grundsätzlich zur Anzeige der Eröffnung eines gewerblichen Betriebs oder einer Betriebsstätte und zur Übermittlung eines Fragebogens zur steuerlichen Erfassung verpflichtet.

Damit würde jedoch die gesetzgeberische Zielsetzung eines Bürokratieabbaus konterkariert werden. Das hat auch das **BMF** erkannt und sich in einem Schreiben vom 13.6.2023, Az. IV A 3 – S 0301/19/10007 : 012 (→ **ii 15/23-01**), zur „steuerlichen Erfassung von Betreibern bestimmter kleiner PV-Anlagen“ geäußert. Danach kann in den eingangs genannten Fällen auf die steuerliche An-

## TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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

**E**MPIRA

REAL EXPERTS.  
REAL VALUES.

## Deals

### **Bochum: Daikin Airconditioning Deutschland GmbH**

mietet 4.400 qm im Büro-campus TRIUM „An der Jahrhundert-halle“. **CFI Conzepte für Immobilien** und die **Rotterdam Gruppe** begannen Anfang des Jahres mit dem Bau des 13.500 qm großen Büro- und Multifunktionsflächen umfassenden TRIUM. Mit der aktuellen Vermietung sind ein Drittel der Flächen vermietet.

## Fonds-News

### **.München: Die BVT Unternehmensgruppe** bietet semiprofessionellen und professionellen Anlegern mit dem geschlossenen Alternativen Investmentfonds **BVT Zweitmarkt Immobilien V GmbH & Co. Geschlossene Investment KG** ("BVT Zweitmarkt V") erneut die Investitionsmöglichkeit in den Immobilienzweitmarkt. Der von der BVT-Tochter **derigo GmbH & Co. KG** verwaltete Spezial-AIF investiert mittelbar in ein breit gestreutes Portfolio von Immobilien. Hierfür erwirbt der AIF auf dem Zweitmarkt Anteile an geschlossenen Immobilienfonds sowie Beteiligungen an Unternehmen und Objektgesellschaften, die direkt oder indirekt in Immobilien investieren.

Bei einem angestrebten Zielvolumen von 20 Mio. Euro Eigenkapital und einer Laufzeit von rund 15 Jahren soll die prognostizierte Rendite ca. 6,7% p.a. des durchschnittlich gebundenen Kapitals nach Kosten betragen. Eine Beteiligung ist ab 200.000 Euro zzgl. Ausgabebauschlag möglich.

zeige über die Aufnahme einer Erwerbstätigkeit und die Übermittlung des Fragebogens zur steuerlichen Erfassung an das zuständige Finanzamt verzichtet werden. Dies gilt rückwirkend in allen Fällen, in denen die Erwerbstätigkeit ab dem 1.1.2023 aufgenommen wurde.

**'immo'-Hinweis:** Ganz ohne Bürokratie geht es aber nicht. Neben einem weiteren für die Finanzverwaltung verbindlichen **BMF**-Schreiben vom 27.2.2023, Az. III C 2 – S 7220/22/10002 :010 (siehe 'immo' 7/23), das die umsatzsteuerlichen Spielregeln penibel klärt, empfiehlt sich für Steuerpflichtige und Berater auch ein Blick in einen ausführlichen (jedoch für die Verwaltung und Gerichte) nicht verbindlichen Fragen/Antwortenkatalog (FAQ) des BMF. Dieser wurde auf den neuesten Stand gebracht und auf der Homepage des Ministeriums veröffentlicht (<https://t1p.de/bmf-faq-pvAnlage>). Auf der ertragssteuerlichen Seite fehlt bisher ein entsprechendes BMF-Schreiben, das aber zeitnah erfolgen soll, wie sich aus einer Antwort der **Bundesregierung** (→ [ii 15/23-02](#)) auf eine Anfrage des MdB **Fritz Günzler**, CDU, ergibt. □

## „DER WOHNUNGSMARKT FUNKTIONIERT“

Sabine Richter

**Eine Studie der Hamburger Wohnungswirtschaft sieht, anders als die private Immobilienwirtschaft, einen gesunden Mietwohnungsmarkt. Die Forderungen nach Erleichterung und Verbilligung des Bauens werden immer lauter und vehementer vorgetragen.**

Inmitten der Vielzahl aktueller Wohnmarktberichte, die sinkende Kaufpreise und vor allem steigende Mieten belegen, sticht die Studie der Hamburger Wohnungswirtschaft heraus, die beweisen soll, dass „Wohnen in Hamburg weiterhin erschwinglich ist, der Wohnungsmarkt funktioniert und keine weiteren regulatorischen Eingriffe nötig sind“.

Laut der Studie, für die 237.000 Hamburger Mietverträge aus dem Jahr 2022 untersucht wurden, beträgt die reale monatliche Nettokaltmiete in Hamburg derzeit im Durchschnitt 8,71 Euro pro qm. Damit liegt sie deutlich unter dem aktuellen Wert des Hamburger Mietenspiegels von 9,29 Euro bei Bestandsmieten, und noch deutlicher unter den Werten der Marktberichte der Maklerunternehmen und Forschungsinstitute.

Die Untersuchung wurde im Auftrag der **Hamburger Wohnungswirtschaft** (BFW Nord, Grundeigentümer-Verband Hamburg, IVD Region Nord und Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen) vom **Center for Real Estate Studies** erarbeitet.

In der Studie der Wohnungswirtschaft sind die Mieten der Sozialwohnungen mit eingerechnet worden. Entsprechend anders lauten die sonstigen Berichte: Schon für 2022 stellte das Portal **Immoscout** einen „historischen Anstieg“ bei den Mieten fest. Im Bestand seien die Mieten in Hamburg auf Jahressicht um 12,3% gestiegen. Die seit vielen Jahren erscheinende Schüler-Studie des **Gymnasiums Ohmoor** ermittelte bei Neuvermietung eine durchschnittliche Miete von 14,75 Euro.

Im 1. Halbjahr 2023 seien, so **JLL**, die Angebotsmieten (Neubau und Bestand) in Hamburg im Schnitt um 6,7% im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Mietpreisdynamik beschleunige sich weiter. Der Nachfragerückgang auf dem Wohneigentumsmarkt verschiebe sich auf den Mietwohnungsmarkt. **BNP Paribas Real Estate** und **Colliers** sehen ähnliche Steigerungsraten: „Mit einer mittleren Angebotsmiete von 14,15 Euro

pro qm im Bestand belegen die A-Städte mit deutlichem Abstand die Spitzenposition unter den Städte-kategorien, heißt es bei Colliers.

„**Alles was legal ist, wird an Steigerungen ausgenutzt**“: **Lukas Siebenkotten**, Präsident des **Deutschen Mieterbundes**, dazu: „Alles was legal ist, wird an Mietsteigerungen ausgenutzt werden“. Nur die Angebotsmieten zu betrachten, führe zu einer verzerrten Darstellung der wirklichen Lage, begründen die Vertreter der Wohnungswirtschaft die Abweichungen. Bestandsmieten machten 90% des Mietwohnungsmarkts aus. Neuvertragsmieten lediglich 10% aller Mietverträge. Neuvertragsmieten liegen im Durchschnitt 9% über den Bestandsmieten – derzeit 8,94 Euro. Mehr als zwei Drittel der von der Hamburger Mietenstudie untersuchten Mieten bewegten sich in einem Korridor zwischen 6,90 und 10,52 Euro.

Nun ist es schwer, an eine Genossenschaftswohnung zu kommen. In der Regel werden neue Mitglieder nur bei Neuvermietung aufgenommen, alle Wohnungen werden zuvor Interessenten angeboten, die bereits Mitglied sind, und kommen oft gar nicht erst auf den Markt. Dass der Markt alles andere als in Ordnung ist und „gut funktioniert“,

zeigen die Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen, die seit langem in bedenklichem Sturzflug sind. Derzeit seien weniger als 1,5% der Wohnungen frei, so dass die Nachfrage nicht befriedigt werden könne, sagt **Bettina Harms**, Geschäftsführerin der Analyse & Konzepte **immo.analytics GmbH**, die die Datenbank QUIS betreibt. In Hamburg würden 0,9% des Bestands zur Vermietung angeboten. Bei den sozialen Vermietern liegt die Leerstandsquote in Hamburg derzeit bei rund 1,1%. „Üblicherweise werden zwei Prozent Leerstand als Fluktuationsreserve angesetzt, damit der Wohnungsmarkt funktionieren kann“, meint Harms. Der Markt kann auf lange Sicht nicht funktionieren. Dass die von der Ampel angestrebten bundesweiten 400.000 neuen Wohnungen im Jahr nicht zu schaffen sind, ist lange bekannt.

Die bundesweiten Genehmigungszahlen: Laut **Statistischem Bundesamt** wurde im Mai 2023 der Bau von 23.500 Wohnungen genehmigt. Das sind 8.200 oder rund 26% weniger als im Vorjahr. Bereits im April lagen die Zahlen um 32% und im März um rund 30% unter denen der Vorjahresmonate. Von Januar bis Mai 2023 wurden insgesamt 113.400 Baugenehmigungen erteilt, 27% weniger als im Vorjahreszeitraum mit 155.300 Fertigstellungen bundes-

## 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.

**FPRE**

Fahrländer Partner  
Raumentwicklung  
Barckhausstraße 1  
60325 Frankfurt am Main

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

weit: Nachdem im vergangenen Jahr 295.000 Wohneinheiten fertiggestellt wurden, rechnet das **Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK)** der gewerkschaftsnahen **Hans-Böckler-Stiftung** nun im schlechtesten Fall nur noch mit 223.000 Wohneinheiten. Und im kommenden Jahr könnte es gar einen weiteren Rückgang auf 177.000 geben.

**Hamburg verfehlt Ziele deutlich:** In Hamburg kam man auf mehr als 9.200 Wohnungen, die 2022 fertig gestellt wurden. Das politische Ziel im Wohnungsbaubündnis waren 10.000 Wohnungen. Das durchaus beachtliche Ergebnis sind aber die Früchte einer guten und erfolgreichen Wohnungspolitik vergangener Jahre. Im ersten Quartal dieses Jahres wurden nur 1.321 Wohnungen genehmigt, damit steht die Hansestadt so schlecht da wie seit Beginn der Wohnungsbauoffensive im Jahr 2012.

„Derzeit stehen die Projektentwickler vor der Herkulesaufgabe, ihre Wohnungsprojekte wirtschaftlich zu kalkulieren. Das Verhältnis von gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten zu stagnierenden Kaufpreisen passt nicht zusammen. Vielerorts werden Neubauprojekte zurück gestellt“, so **Andreas Breitner**, Direktor des **Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen**. Dass der Senat städtische Grundstücke vorrangig in Erbpacht vergibt, sei eine zusätzliche Hürde beim Neubau bezahlbarer Wohnungen. „Das führt für unsere Mitgliedsunternehmen zu schlechteren Konditionen“.

**Die Forderungen nach Erleichterung und Verbilligung des Bauens werden immer lauter und vehementer vorgetragen:** Bauämter arbeiteten zu langsam, seien unflexibel, personell unterbesetzt, es gebe zu viele Regeln, Gesetze, Normen und Verordnungen, klagt die Fachwelt. Angemahnt wird ein schlankeres Baugesetzbuch. Dabei weisen die Fachverbände regelmäßig auf Einsparpotenziale hin, u.a. bei der Verwendung von mehr Recyclingprodukten.

„Zeiten, in denen Sonderwünsche und hohe gestalterische Ansprüche in großer Zahl geäußert werden können, sind endgültig vorbei“, so Breitner. „Jetzt geht es darum, auch Wohnungsbauprojekten eine Chance zu geben, die mit dünneren Wänden, schlichteren Fassaden und kleineren Grundrissen auskommen. Zudem müsste viel öfter seriell gebaut werden. Der Hamburger Senat habe die öffentliche Wohnungsbauförderung quasi über Nacht fast verdoppelt. Das sei lobenswert, reiche allein aber nicht. Die Bauprüfabteilungen müssen nachziehen. Architekten wollten einen Gebäudetyp „E wie einfach“ entwickeln“.

**Auch Länder und Kommunen am Zug:** „Steuern runter, Abgaben runter, Vorgaben runter, fordert auch der

ZIA-Hauptgeschäftsführer **Oliver Wittke**. Aus Sicht des Verbandes ist hier keineswegs nur der Bund am Zug. „Für Leerstellen am Wohnungsmarkt tragen auch Länder und Kommunen große Verantwortung. Denn sie haben entscheidenden Anteil daran, dass mehr als ein Drittel der Kosten beim Wohnungsbau staatlich verursacht sind“, betont Wittke. „Ein Aussetzen der Grunderwerbsteuer, und zwar für alle, die Wohnraum schaffen, ist hier ein entscheidender Hebel“. Schlüsselpunkt sei die Wiedereinführung einer degressiven Abschreibung.

**Ansätze des Wirtschaftsrats für mehr Wohnungen:** **Robert Heinemann**, Vorsitzender der Landesfachkommission des **Hamburger Wirtschaftsrats**, hat eine Reihe von Vorschlägen erarbeitet, um rasch mehr Wohnraum zu schaffen:

- Der Wohnungswechsel könne erleichtert werden, indem älteren Mietern konkrete Tauschangebote gemacht werden. Dazu solle ein Bündnis der Vermieter entstehen, die den Umzug abwickelt.
- Die Stadt solle den Bau von Einliegerwohnungen in größeren Objekten finanziell und organisatorisch fördern. Es soll dabei auch möglich sein, dass die Besitzer sich Teile der Miete durch Gartenarbeit oder andere Arbeiten erbringen lassen.
- Regelungen zur Nachverdichtung sollen entschlackt werden, etwa bei Dachaufstockungen. Generell soll auf das Vorschreiben zusätzlicher Kinderspielplätze, Abstellräume, Kinderwagenstellplätze verzichtet werden.
- Die Stadt solle „Experimentierflächen“ ausweisen, auf denen gemäß § 246 des Baugesetzbuchs besonders schnell und unbürokratisch gebaut werden kann, Regeln die auch zum zügigen Bau von Flüchtlingsunterkünften erlassen wurden.
- Einzelhandels- und Büroflächen sollten schneller in Wohnungen umgewandelt werden können.
- Die Möglichkeit von Bürgerbegehren gegen Wohnungsbauprojekte sollten für fünf Jahre ausgesetzt werden.
- Schnelle Klarheit beim Erbbaurecht, vor allem beim Erbbauzinsatz und der Verlängerung.
- Für Tiny Houses sollten zumindest temporär Grundstücke zur Verfügung gestellt werden, ebenso an Wasserlagen für Hausboote.
- Das Wohnen in Kleingartenlauben solle erlaubt werden, wenn die Besitzer ihre Hauptwohnung aufgeben.
- Zudem solle sich Hamburg in Städte- und Verkehrsplanung besser mit dem Umland koordinieren. □



## 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 Götz, 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.*

## SERIE: DER\*5\*MINUTEN\*HOSPITALITY\*EXPERTE\* Pfeifen auf dem letzten Loch... - Marktbereinigung hat begonnen

Winfried D. E. Völcker

An der **FAZ** und **NZZ** schätze ich den feinen, tiefgründigen Journalismus. Relevant. Inhaltsreich. Aktuell. Informativ. Eingebettet in eine 360° Betrachtung der Zusammenhänge. Am „**Der Immobilienbrief**“ dito... Das, werter Leser, erwarten Sie von mir, dem Hobby-Journalisten, (DFJV, Berlin), bitte nicht. Ihr 5\*Minuten\*Hospitality\*Experte\* liefert dafür alle vier Wochen so etwas wie „Frontberichterstattung“ mit breitem Fokus aus 20.000 Tagen Berufserfahrung als Sanierer, Betreiber, Patron und Berater. Nachgefragt von Geldinstituten mit „Notleidenden Objekten“ auf der Watchlist, oder Leichen im Keller. Kein leichtes Geschäft. **Mehr als 2.000 der ca. 14.000 Vollhotels im Lande suchen derzeit einen neuen Eigentümer.** Fonds und andere haben stark gelitten. Ganze Portfolien kommen auf den Markt. Trotzdem, Transaktionen sind massiv eingebrochen. Manche wollen einfach nur



Winfried D. E. Völcker,  
Hotelier & Gastronom

Zeit für massive Wertberichtigungen. Kostspielige Gutachten sollen helfen den „Kurs“ zu halten. Für den Hotel-Profi ohne Belang, denn was der Käufer bezahlt, muss der Betreiber verdienen. Zur Wertermittlung gibt es aus meiner Erfahrung eh nur eine realistische Formel: Netto-Zimmerrate (ARR) der letzten 3 Jahre im Schnitt, multipliziert mit 1.000 und fertig ist der Wert pro Zimmer über alles. Voraussetzung: die Belegung liegt um die 60% und die ARR wurde nicht mit Umsätzen aus dem Frühstück alimentiert. Wer Bauerneuerungsrückstellungen, (i.d.R. 2% vom Umsatz) über 20 Jahre entnommen hat, statt zu investieren, verursachte einen Investitionsstau von rund 40% des heutigen Ertragswertes. Den gilt es vom kalkulierten 1.000er-Wert abzuziehen. Energetischer und Digitalisierungsstau dito. Niemand verkauft seine Cash Cow.

Es gilt wieder, dass bei Zahlungsunfähigkeit ohne Zukunftsperspektive, Insolvenz anzumelden ist. Das weiß, nach dem großen Ökonomen „Flens Habeck“, jedes Kind. Die Leidensphase nicht überlebensfähiger KMU künstlich zu verlängern ist falsch verstandene Sterbehilfe. Jeder Tag mit dem Ende vor Augen, ist keine Hilfe, sondern die Hölle, Hölle, Hölle...

Besser den Laden dichtmachen und großzügige FA-Bescheide über dessen Verluste - übertragbar auf die Erben – ausstellen lassen. Eigner oder Erben könnten die „Verlustvorträge“ für einen Neustart nutzen. Gutes Geld wirft man schlechtem nicht hinterher.

„Die „Nach-Boom-“ und „Nach-Corona-Pleitewelle“ kommt. Finanzämter prüfen derzeit die Förderberechtigungen vergangener Corona-Jahre. Wird es ein Blutbad geben? Ich weiß es nicht. Ein langsames Sterben aber ja. Eine allfällige Marktbereinigung hat schon begonnen. Darunter viele „Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen“, viele heillose Überbewertungen. Schauen sie sich doch mal um: Die meisten der „abgewrackten Kasperlbuden“, haben ihren Zenit längst überschritten. Hobby-Journalismus á la Völcker ist eine Sache. Hobby-Hotellerie- und Gastronomie unterhalb der Mittelmäßigkeit geht gar nicht. Nur Qualität zahlt sich aus. Aus die Maus.

**Ian Schragar**, Erfinder der Boutique Hotels, äußerte sich gelassen zur Zukunft der Hospitality Branche. „Es ist nur eine Frage der Zeit, bis sich die Dinge wieder normalisieren. Den ganz großen Paradigmenwechsel wird es nicht geben. Meetings und Veranstaltungen werden wieder boomen und das Ende der Geschäftsreisen ist sicher nicht gekommen. Der Heimattourismus wird bleiben und wenn so manch einer auch noch ein freundliches Lächeln hinkriegte, würden sogar Touris aus Übersee wieder vorbeischaun. Man sollte Hochzeitsglocken nicht für Todesglocken halten“. Ian Schragar sieht das absolut richtig. Noch eine gute Nachricht: Am Ende der Bereinigungsphase hat sich's ausgepiffen. Schalmeien verkünden: Die Hospitality Branche bleibt totsicher die Zukunftsbranche des 21. Jahrhunderts. Bis dahin ziehen Sie sich warm an. Das Wetterportal **wetter.net** sagt voraus: Der Klimapeitsche folgt im August die Kältepeitsche mit Starkregen und Schnee.

In den Alpen liegen bereits 3 cm Neuschnee. Schnee von gestern... Ende. □