

# DER IMMOBILIEN

FAKTEN • MEINUNGEN • TENDENZEN

# Brief

NR. 472 | 16. KW | 17.04.2020 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

## Sehr geehrte Damen und Herren,

wo ist Greta? Vielleicht hat ihr jemand nicht nur die Zukunft, sondern jetzt auch das Taschengeld gestohlen. Bei den Konzernen jedenfalls ist Troubleshooting statt Sustainability angesagt. Außerdem: Steigen Sie sofort wieder in die multiplen Sprachtröpfchen-Wolken in eng gepackten Tagesrand-Fliegern und überfüllten Zügen? Ich kann auch im Auto arbeiten. Der Zusatzkilometer ist nicht teurer als Zug. Arbeitslose und Rentner für das Lenkrad, die sich über kleinen Zusatzverdienst in einem schönen Auto freuen, gibt es genug. Umweltbedenken habe ich keine, schließlich kann ich die ersten 20 km nach München elektrisch fahren und in München kann ich bei der Stadtfahrt die Batterien im Charge-Modus am besten aufladen. Auf der Autobahn braucht der Nähmaschinenmotor die ganze Kraft um 2,3 Tonnen Kleinwagengewicht mit 300 kg Giftmüll zu transportieren. Aber ernsthaft, ich kann mir auch eine Halbierung meiner Reisen durchaus vorstellen (vgl. hierzu aus Hotelmarkt ab Seite 5).

**Die Pandemie-Krise geht, die Bekämpfungs-Pandemie bleibt.** Für Bekämpfungs-Pandemien gibt es keine Impfstoffe. Sie machen süchtig, schädigen das Gehirn und verschlimmern sich mit jeder Krisenwelle. „9/11“ hat 2001 die sich selbst verstärkende Zinsepidemie ausgelöst. Heilungsversuche mündeten in die Finanzkrise. Die wiederum hat eine weltweite, unheilbare Verschuldungs- und Zinspanemie ausgelöst. Auch uns hat jetzt die Pandemie der Finanzpolitik angesteckt. Der Staat soll es richten, ist die Forderung. Die Dämme sind gebrochen. Kein Zombie ist verzichtbar. Der Staat übernimmt. Er wird zur Wirtschaftserfolgsversicherung. Das geht aber nicht in einer Marktwirtschaft.

Trotzdem, nehmen Sie mal einen Globus oder eine Weltkarte. **Und jetzt tippen Sie einmal auf das Land, wo Sie im Moment lieber leben und arbeiten möchten.** Sicherheit, Freiheit, Einkommenserzielung, Sozialsysteme, sozialer Frieden, Verteilung, Kinderzukunft, persönliche Zufriedenheit und natürlich Gesundheitssysteme wären meine Kriterien. Ehrlich, **mir fällt kein vergleichbares Land ein**, in dem ich (nicht nur) in der Krise lieber leben würde als in Deutschland.

**Politik-Bashing ist aber in.** Man hätte es wissen müssen. Aber seien Sie doch mal ehrlich. Hätten **Sie** zum ersten Mal in der Geschichte als erster eine Volkswirtschaft mit allen dramatischen Konsequenzen, die wir noch lernen werden, völlig heruntergefahren? Und wir sprechen hier über Entscheidungs-Tage und nicht wie in USA über Monate. Lesen Sie mal das Ende meines Editorials vom 21. Februar. Natürlich gab ich aus Störgefühlen heraus für die Boomfortsetzung in den nächsten 12 oder 24 Monate keinen Pfifferling. Aber wenn mir jemand gesagt hätte, unsere bekannte Welt geht in drei Tagen durch einen Virus unter, hätte ich ihn in die „Klapse“ geschickt. Wenn ein Politiker oder Arzt vorsichtshalber die Einlagerung von 10 Milliarden Atemschutzmasken gefordert hätte, wäre er als Lachnummer auch da gelandet.

Und bedenken Sie doch einmal die Grundlagen der Mathematik, die man in keinem Medium liest. **In Deutschland gibt es mit ca. 34 noch vermehrbaren Intensivbetten rund 2 bis 3 mal so viele Intensivbetten wie in USA oder Europa** (Italien ca. 13, Spanien 11, GB 7). Die werden wahrscheinlich zu 80% von „normalen“

Kranken benötigt, die es trotz Corona weiter gibt. Die Zahl dürfte in Deutschland nach Verschieben nicht sofort notwendiger OP's nicht anders sein. **Damit wird klar, dass wir in Deutschland nicht doppelt so viele Intensiv-Krisenbetten haben, sondern 10-mal so viele.** Das erspart Italien- oder New York-Bilder und Auswahl-Entscheidungen.

Eine neue Sorge kommt dramatisch auf uns zu. Aus Südafrika höre ich von zunehmendem Hass auf die weißen Touristen, die Corona gebracht haben. Der Virus interessiert da weniger. Die ökonomischen Konsequenzen sind das Drama. Aus unseren Nachbarländern hören wir, vorsichtig formuliert, herbe Kritik an Deutschland und seiner fehlenden Bereitschaft zur Schuldeneuropäisierung. Afrika, Indien und Südamerika beflügeln meine Horrorgedanken. Vielleicht schafft die junge Bevölkerung in abhärtendem Umfeld den Corona-Umgang besser und die Risikogruppen sterben im Kreis ihrer immunisierten Angehörigen in Frieden statt einsam in Krankenhäusern und Pflegeheimen. Es kann aber auch anders kommen. Nicht nur für mich ist Deutschland das lebenswerteste Land der Welt. Ich will nicht ausschließen, dass Europa darüber nachdenken muss, Panzer zur Grenzsicherung auszuschicken. Und das mündet dann in Entscheidungen, über die ich mich einfach weigere nachzudenken.

Zurück zur Politik-Kritik. Natürlich laufen in Berlin und den Länderhauptstädten haufenweise hilflose, im Politiknetzwerk hochgespülte intellektuelle Lakaaien herum. Das ist unvermeidbar. Uns geht es aber doch vergleichsweise gut. Stellen Sie sich mal **Donald Trump als Kapitän eines Kreuzfahrtschiffes** vor. Die **Titanic** erinnert ein wenig an die heutige USA. Was wären seine Durchsagen gewesen? *„Es gibt keine Eisberge. Das sind Eisschollen. Vollgas. ... Wir werden keinen Eisberg treffen. Vollgas. ... Ich kannte schon Eisberge, bevor jemand anderes wusste, was das ist. Vollgas. ... Ich kenne Eisberge besser als jeder andere auf der Welt. Das ist doch nur Wasser. Vollgas. ... Die Medien verbreiten Fake News über Eisberge. Das dürfen wir nicht zulassen. Vollgas. ... Die Chinesen haben uns den Eisberg in den Weg geschoben. Denen müssen wir es zeigen. Vollgas. ... Da ist ein Eisberg! Damit konnte doch keiner rechnen! Wir halten doch nicht wegen eines chinesischen Eisbergs an! Vollgas! ... Der Eisberg ist ja doch groß. Wir bremsen mal. ... Der Eisberg ist die größte Herausforderung der Schifffahrt. Ich nehme sie an! ... Wir haben dem Eisberg schweren Schaden zugefügt. Zukünftig werden wir Eisberge verbieten. Wir haben einen guten Job gemacht. ... Das Schiff sinkt. Wir klauen jetzt Rettungsboote auf der ganzen Welt. America first! ... Viele von uns werden sterben. Aber die Hälfte wird überleben. Wir haben alles richtig gemacht! Ich bin der beste Kapitän! ... Wir wissen nicht, wo wir sind. Vor uns ist noch viel gefrorenes Wasser. Aber wir verteilen Tauchsieder in noch nie dagewesenem Umfang. Ostern sehen wir wieder Land! Rettungsboote Vollgas!“*



Werner Rohmert  
Herausgeber

## Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b> (Werner Rohmert)	1
<b>Rueckerconsult:</b> Corona und Politik nehmen kurzatmigen Vermietern die Luft	3
<b>Flaschenpost von gestern</b> - Hotelinvestments im 1Q noch auf Höchstniveau	5
<b>Baumonitoring:</b> Bausituation bei Projektentwicklungen stabil	9
<b>Kapitalumschichtung</b> zugunsten der Logistikimmobilie erwartet	9
<b>J.P. Morgan AM:</b> Immobilieninvestments überzeugen durch geringere Volatilität	10
<b>Deutsche Hypo</b> Immobilienklima auf Corona-Intensivstation	11
<b>Völcker Serie:</b> „You win a few and you lose a few. That’s live in a big city.“	17
<b>Büromärkte</b>	
• <b>Berlin:</b> Büro Flop, Investment top	18
• <b>Düsseldorf:</b> Noch kaum Corona-Symptome im I. Quartal	21
• <b>Hamburg</b> 1. Quartal 2020 Verhaltener Auftakt, kaum Großabschlüsse	23
• <b>München:</b> Markt für Gewerbeimmobilien im 1. Quartal 2020 noch zufriedenstellend	24
• <b>Frankfurt</b> startet schwach	25
<b>Mietpreis-Ranking</b> der deutschen Universitätsstädte	26
<b>Firmen und Personen</b>	28
<b>Impressum</b>	28

### Gastbeiträge

<b>Corona-Stresstest</b> (Dr. Stefan Fahrländer)	12
<b>Zerstörung ökonomischer Grundsätze</b> durch Politiker in der Covid-Krise (Prof. Dr. Karl-Georg Loritz)	13

### Aus unserer Medienkooperation mit „Immobilien intern“

<b>BMF-Erlass</b> regelt energetische Gebäudesanierung pingelig!	18
--	----

### Der Immobilienbrief Köln (Junghanns)

<b>Büroflächenumsatz Köln:</b> 50 Prozent unter Vorjahresniveau im 1. Quartal 2020	27
--	----

**Autoren der heutigen Ausgaben sind:** Thomas Döbel, Korrespondent München; Dr. Stefan Fahrländer, Fahrländer Partner; Marion Götz, „Der Immobilienbrief“, Dr. Karina Junghanns, stellv. Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“; Karin Krentz, Korrespondentin Berlin; Prof. Dr. Karl-Georg Loritz, Uni Bayreuth; Sabine Richter, Korrespondentin Hamburg; Werner Rohmert, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; Winfried D.E. Völcker.

**Partner und Sponsoren der heutigen Ausgabe:** Aurelis Real Estate, Barings Real Estate Advisers, BVT Unternehmensgruppe, Deka Immobilien Investment, Deutsche Bank Group, Empira AG, Garbe Unternehmensgruppe, GEG German Estate Group AG, Project Gruppe, publicity AG, Real I.S. AG, RAG Montan Immobilien sowie die vdp Research GmbH.

## Personalien

**Hamburg:** Klaus M. Pinter und die **Lloyd Fonds AG** haben in gegenseitigem Einvernehmen sein Amt als Mitglied des Vorstands und CFO mit Wirkung zum 15. April 2020 auf.

Die Aufgaben von Pinter werden vom CEO **Achim Plate** übernommen. Weiteres Mitglied des Vorstands ist **Michael Schmidt** als CIO.

## Deals

**Wien/Vitoria/Hamburg:** **Catella Residential Investment Management** und **Catella Real Estate AG** haben über ihre AIFM-Plattform drei innovative Wohnimmobilienprojekte für rund 147 Mio. Euro erworben. Mit diesen drei Transaktionen erhöht sich das Gesamtinvestitionsvolumen ihres Flaggschiff-Fonds Catella European Residential (CER) auf rund 1,5 Mrd. Euro. In Wien hat der CER für knapp 56 Mio. Euro 250 Neubauwohnungen vom österreichischen Bauträger **Haring Group** gekauft.

CER erwarb darüber hinaus zwei Immobilien im sozialen Wohnungsbausektor in Vitoria/ Spanien für 51 Mio. Euro. Bei den fast 500 Wohnungen handelt es sich um Eins- und Zweizimmerwohnungen zwischen 60 qm und 90 qm, die vollständig vermietet sind. In der Hamburger Quartier Baakenhafen/Elbbrücken hat CER für rund 40 Mio. Euro ein schlüsselfertiges Bauprojekt von der **Garbe Immobilien-Projekte GmbH** erworben. Das dem KfW-55-Energieeffizienzstandard entsprechende Gebäude umfasst 15 staatlich geförderte und 60 frei finanzierte Einheiten

## *Einen ausführlichen Streifzug durch die deutschen Metropolen unser regionalen Korrespondenten in Berlin, Düsseldorf, Hamburg und München finden Sie ab Seite 18*

### **Corona und Politik nehmen kurzatmigen Vermietern die Luft Mietnachlässe unvermeidlich**

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“,  
Immobilien spezialist „Der Platow Brief“

Überraschend ist die Kurzatmigkeit der Vermieter. Für die Generation derjenigen, für die Immobilien, die keine 5% Kapitaldienst erwirtschaften, sowieso keine Anlageimmobilien sind, lebte die Niedrigzinsgeneration im dazu noch längsten Zyklus der Nachkriegsgeschichte im Paradies. Jetzt stellt sich heraus, dass auch paradisische Zustände von der Excel-Generation ausgereizt werden. Bereits jetzt geraten Vermieter spürbar unter Druck, berichtet eine Umfrage von Rueckerconsult. Drei zahlungsfreie Monate bei nur 10% der Mieten bringen viele Vermieter an die Leistungsgrenze. Bei Mietnachzahlungserwartungen leben Vermieter noch im Traumland.

Wenn die Umfrage von **Rueckerconsult** belastbar ist, dürfte die Situation problematischer sein, als "Der Immobilienbrief" eigentlich erwartet. Wer im professionellen Geschäft die letzten 10 Jahre nicht genutzt hat, Liquiditätsreserven aufzubauen, war eigentlich absehbar spürbar optimistisch. Dass die Zykluswende kommen würde, war eigentlich absehbar. Die Länge des Zyklus hatte schon viele überrascht. Die Flaute der Industriekonjunktur war schon da. Lediglich Timing und Grund waren offen. Umso unverständlicher sind die Rueckerconsult-Ergebnisse. Oder die Befragten ziehen eine Show ab, um die Politik zu bremsen.

Bereits kurzfristig sehen sich Vermieter unter zum Teil existenziellem Druck. Dabei dürften viel Mieter noch die März-Miete bezahlt haben, so dass faktisch noch kaum Rückstände bestehen. Lediglich die Konsequenzen des verlängerten Corona-Shutdown mit der Möglichkeit der Mietmoralien ist bei weitem noch nicht absehbar. Hotels, Gastronomie, manche Sportanlagen und großflächiger Einzelhandel dürften nach der Verlängerungsentscheidung von Mittwoch sicherlich schnell die Mietzahlungen einstellen. Selbst nach vollständiger Öffnung mit Kontaktbeschränkungen dürfte es länger dauern, bis viele Betroffene überhaupt wieder ihre Mieten verdienen können.

Der Einzelhandel war sowieso auf der schiefen Ebene und bekommt jetzt einen Tritt. Büros ermöglichen das komplette Szenario von Mehrbedarf durch virensichere Bestuhlung bis deutlichem Nachfragerückgang. Veranstaltungsräume dürften dieses Jahr zu Möbellagern werden. Gewohnt wird zum Glück immer – bezahlt aber nicht. Insofern wären aus Autorensicht viele Vermieter aufgefordert, ihre Liquiditätsplanungen längerfristig anzupassen. Hinzu kommt, dass ähnlich wie bei den staatlichen Zuschüssen Trittbrettfahrern die Tür geöffnet wurde. Während bei den Staatshilfen aber immer die Sanktion des Subventionsbetruges bei falschen Angaben im Raum steht, ist der Vermieter eher hilflos. Außer Forderungen, die oft in „Titel ohne Mittel“ münden können, bleiben ihm wenig Chancen. Zudem ist zu befürchten, dass einige Unternehmen die Corona-Chance nutzen, um sich zu Lasten der Vermieter, der Mitarbeiter, der Gläubiger oder sogar der Steuerzahler

vom Ballast der Vergangenheit wie z. B. Doppelstrukturen bei sportlichen Übernahmen zu befreien. Vapiano oder Galeria KK werden zeigen, wie das geht (vgl. Editorial Nr. 471 v. 6.4.20).

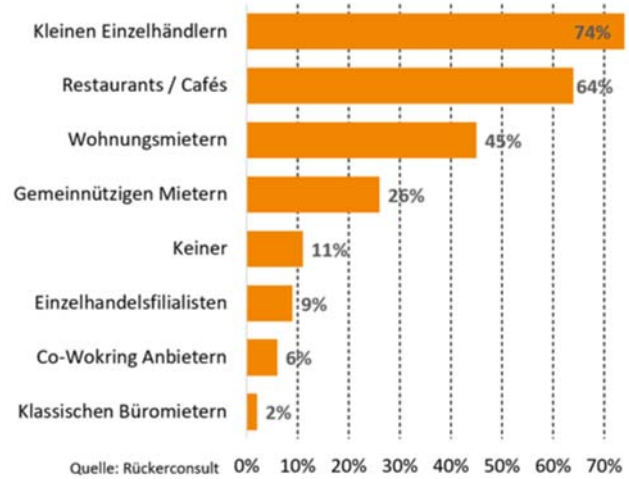
**55% der Vermieter beklagen bereits Corona-Mietrückgänge**

Nach Umfrage von Rueckerconsult sind die Auswirkungen der Corona-Krise bis zu den Ostertagen schon deutlich in der Vermieterlandschaft zu spüren. 55% der Eigentümer verzeichnen bereits pandemiebedingte Rückgänge bei den Mieteingängen, obwohl Märzmietten eigentlich noch gezahlt sein sollten. Dies träfe vor allem Eigentümer von Gewerbeflächen, meint Rueckerconsult. Nur etwa 30% der Mietrückgänge werden aus dem Wohnungsbereich gemeldet. Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Coronavirus-Krise in vielen Arbeitnehmerbudgets durch Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit würden erst später sichtbar.

Aus "Der Immobilienbrief"-Sicht überraschend ist die geringe Belastbarkeit der Vermieter. Historisch niedrige Zinsen scheinen nicht geeignet zu sein, Liquiditätspolster zu halten. Die Belastungsgrenzen werden auch heute aus-

getestet. Bei 8% der Befragten sei schon bei maximal 10% Einnahmerückgang in den nächsten 3 Monaten

**Welcher Mietergruppe würden Sie gegebenenfalls Mietzahlungen erlassen?**



das Ende der Leistungsfähigkeit erreicht, berichtet Rueckerconsult. Rund die Hälfte würde Mietausfälle von 30% verkraften, wenn nach drei Monaten sich die Situation wieder normalisiere. →

**BVT Unternehmensgruppe**  
Sachwerte. Seit 1976.



Die BVT Unternehmensgruppe mit jahrzehntelanger Erfahrung bei deutschen und internationalen Immobilienengagements sowie bei Energie- und Umweltprojekten bietet Investoren attraktive Sachwertbeteiligungen:

**Neues US-Beteiligungsangebot für Privatanleger**

Mehr unter [www.residential-usa.de](http://www.residential-usa.de)

**Immobilien Deutschland**  
Diversifizierte Immobilienportfolios und Co-Investments



**Immobilien USA**  
Entwicklung und Veräußerung von Class-A-Apartmentanlagen

**Energie- und Infrastruktur**  
Individuelle Investitionen in Wind-, Solar- und Wasserkraftanlagen



**Multi-Asset-Konzepte**  
Aufbau von Portfolios aus Sachwert- und Unternehmensbeteiligungen

## Deal

**Frankfurt:** Die **DWS** erwirbt drei Büroimmobilien für Ihren offenen Immobilienpublikumsfonds **grundbesitz europa** für zusammen rd. 480 Mio. Euro in Finnland und Deutschland.

Die Büroimmobilie „Capricorn“ im Düsseldorfer Hafengebiet mit rd. 22.600 qm moderner und teilbarer Bürofläche wurde für rund 180 Mio. Euro erworben und ist inklusive der 508 zugehörigen Kfz-Stellplätze an einen alleinigen Nutzer zu 100% langfristig vermietet.

Die Büroimmobilie „The Grid“ im Berliner Stadtteil Friedrichshain-Kreuzberg wurde für rd. 129,1 Mio. Euro erworben. Das sechsgeschossige Gebäude mit Einzelhandels- bzw. Gastronomieflächen sowie 80 Kfz-Stellplätzen in einer Tiefgarage ist bereits zu über 50% langfristig vorvermietet.

Die Büroimmobilie „Tower“ in Finnland wurde für rd. 168,9 Mio. Euro erworben. Die 20-stöckige Büroimmobilie mit rund 23.600 qm Nutzfläche ist zu rd. 82% an mehrere Nutzer vermietet. Eine Tiefgarage mit 338 Pkw-Stellplätzen wird derzeit noch modernisiert.

Dabei gehen die Eigentümer intellektuell doch eher überraschend von einer raschen Nachzahlung gestundeter Mieten aus. 34% „wünschen“ eine Überweisung ausstehender Zahlungen bereits nach 6 Monaten, weitere 28% innerhalb eines Jahres. Woher allerdings Mieter, die bereits nach 3 Wochen Shutdown nicht mehr bezahlen können, bei einer erwartungsgemäß langsamen Rückkehr zur Normalität in dieser Phase schon das Geld für nach-zuzahlende Mieten nehmen sollen, ist schwer nachvollziehbar. Normalerweise lernt man im Alter von 6 Jahren, dass Wünsche oft unerfüllbar bleiben. Da dürften einige Anfragen auf den Tischen höflich lächelnder Bankmanager landen. Lediglich 16% der Befragten erwarten die zurückgestellte Miete dann, wenn die wirtschaftliche Lage des Mieters es erlaube.

Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Mieter wird von den Eigentümern aktuell durchaus differenziert bewertet. 69% der Eigentümer erwarten, dass Büromieter Corona bedingte Schwierigkeiten aus eigener Kraft werden meistern können. Einzelhandelsfilialisten und Wohnungsmietern wird das noch zu 45% beziehungsweise 49% zugetraut. Mit erhöhter Sensibilität dürfen offenbar auch Restaurants und Inhaber von Einzelhandelsgeschäften rechnen. Nur 2% bzw. 4% der befragten Eigentümer gehen davon aus, dass Restaurants bzw. Einzelhandelsgeschäfte den Einnahmeausfall kompensieren und ihre Mieten nachzahlen können. Kündigungen seien wenig sinnvoll, denn es könne Monate dauern, bis ein neuer Mieter gefunden ist. 74% der Vermieter sind bereit, kleinen Einzelhändlern Mietzahlungen gegebenenfalls auch ganz zu erlassen. Bei Restaurants und Cafés wären noch 64% zu diesem Schritt bereit. □

## **Flaschenpost von gestern - Hotelinvestments im 1Q noch auf Höchstniveau**

### **Zahl interessierte Käufer jetzt halbiert**

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“,  
Immobilien spezialist „Der Platow Brief“

**Bei Hotels mehr noch als in den anderen Assetklassen, dürften die Quartalswerte Flaschenpost aus einer anderen Ära sein. Viele Hotels fahren mit Auslastungen unter 10% oder sind zu. Die Liquidität dürfte nur noch wenige Wochen reichen. Viele Hotels haben Mietzahlungen eingestellt. Bei Bankmanagern dürften derzeit**

**E**MPIRA

REAL EXPERTS.  
REAL VALUES.

## Whole-Loan & Mezzanine-Finanzierungen

Individuelle Finanzierungen für Ihr Immobilienprojekt

## Deals

**München:** KPMG zieht auf JLL-Vermittlung mit 31 000 qm Büro in den von **WÖHR + BAUER** gemeinsam mit **Familie Maltz** entwickelten 17-stöckige und 65 m hohe Büroturm OPTINEO, der derzeit auf dem Gelände der früheren **Optimol-Ölwerke** an der Friedenstraße errichtet wird.

**Dortmund:** Die **Schenker Deutschland AG** mietet rd. 3.500 qm Bürofläche im Gebäudekomplex Florianstraße 1-3 und verlagert dadurch ihren Standort innerhalb der Stadt. Eigentümer der Liegenschaft ist die **Ashtoh Properties Germany GmbH**. **Colliers International** war beratend tätig.

**Hamburg:** Die **Warburg-HIH Invest Real Estate** hat für den offenen Spezial-AIF „**Warburg-HIH Deutschland Logistik Invest**“ zwei Distributionshallen erworben. Die Single-Tenant-Immobilie im Saarland, die bereits im April 2020 fertiggestellt wird, bietet eine Lager- und Logistikmietfläche von etwa 18.100 qm und mehr als 1.300 qm Bürofläche. Sie ist langfristig voll vermietet. Beim zweiten Ankauf handelt es sich um eine Projektentwicklung einer Distributionshalle im Großraum Frankfurt. Die in der Nähe des Frachtflughafens Fraport gelegene Logistikimmobilie verfügt über eine Lager- und Logistikmietfläche von etwa 15.000 qm, eine Bürofläche von rund 2.700 qm sowie etwa 100 PKW-Stellplätze. Die Multi-Tenant-Immobilie ist mit einer durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit von rund 13 Jahren zu 100% vermietet. Die Fertigstellung ist für Mitte 2020 geplant. Beide Transaktionen erfolgten als Asset Deal.

**fast alle Hotelengagements auf den Schreibtischen liegen. Für die Zukunft der nächsten Jahre ist mit Finanzierungszurückhaltung zu rechnen. Sanierungszwänge und Neubauangebote dürften Chancen für Opportunisten eröffnen.**

Erschwerend kommt hinzu, dass in einigen Hotspots die Hotel-Fertigstellungspipeline prall gefüllt ist. Das führte schon zuvor zu Bedenken. Tagungsgeschäft war wesentlicher Treiber. Eine alte Weisheit besagte, dass sich ein gutes Hotelangebot auch selber die Nachfrage schafft. Ob das MICE-Geschäft (Meetings Incentives Conventions Exhibitions bzw. Events) nach Abflauen der Corona-Pandemie schnell wieder auf vollen Umfang kommt, steht in den Sternen. Ein normaler Umsatz ist frühestens im kommenden Jahr zu erwarten. Und hier bleibt als Risiko für Banken und Investoren die Frage nach einer möglichen Rückkehr des Virus zur Grippe-Jahreszeit auch über 2020 hinaus. Einiges spricht dafür, dass das neue Jahrhundert zum Bio-Jahrhundert wird – weniger beim



## Lokal in Ihrem Markt.

MEHR ALS 35 IMMOBILIEN—EXPERTEN IN DEUTSCHLAND

**BERLIN DÜSSELDORF FRANKFURT HAMBURG MÜNCHEN**

Mit mehr als 75 Immobilien—Experten in 12 Büros in Europa—davon 5 in Deutschland—unsere etablierten Netzwerke und starken lokalen Beziehungen bieten einen einzigartigen Zugang zu Off-Market Deals. Von Core bis Opportunistic verfolgen wir einen aktiven Managementansatz mit dem Ziel, das ganze Potenzial einer jeden Immobilie zu maximieren.

**BARINGS.COM**

Stand: 30. Juni 2019  
19-953615

# REAL ESTATE WEALTH

ZAHLEN SIE MINUS-ZINSEN AUF GEPARKTE LIQUIDITÄT?

Unsere Spezialisten für Vermögensverwaltung managen Ihre Liquidität sicher, rentabel und hochverfügbar!



**Tel. +49 69 50 50 45 050**

**E-Mail** [anfrage@youmex.de](mailto:anfrage@youmex.de)

[www.youmex.de](http://www.youmex.de) – Wealth Management

youmex Wealth Management AG · [www.youmex.de](http://www.youmex.de)  
Taubusanlage 19 · 60325 Frankfurt am Main



Einkauf, sondern eher bei der Gesundheit. Dann müssten Hotels neu gerechnet werden. Mit dem „Sündenfall“ erfolgreichen Shutdown wird die Politik zukünftig schneller und öfter reagieren. Auch ganz ohne Corona-Bezug sprach der erfahrene Hotelexperte **Winfried D. E. Völcker** schon im November letzten Jahres (vgl. "Der Immobilienbrief" Nr. 461 v. 4.11.2019) schon von einer nötigen Abwrackprämie für Hotels. Völcker meint heute (Seite 17), dass jetzt von den 230.000 Hotels durchaus 50.000 fallen könnten. Aus "Der Immobilienbrief"-Sicht gibt das dann Platz für dringend gebrauchte Studenten-, Alten- und Pflegeheime und natürlich die sonstigen Formen auch so knappen Microwohnens.

Eine Annahme, eine Nachvermietung von freigezogenen Hotels liefere problemlos zu alten Konditionen und ohne Investments dürfte sehr sportlich sein. Spürbare Einbrüche wiederum dürften zu deutlichen Bewertungsänderungen führen. Die wiederum würden Bankmechanismen in Gang setzen, die die Branche nicht braucht. Also ist auch diesmal damit zu rechnen dass die periodische Hotelbegeisterung vieler Investoren, Banken und Anleger wie in früheren Zyklen auch schlagartig nachlassen dürfte. Damit dürfte das 1Q 2020 für einige Jahre eine schöne Erinnerung bleiben.

#### Mit über 1 Mrd. Euro Hotels im 1Q noch auf Rekordkurs

**BNP Paribas Real Estate** (BNPPRE) sieht das Hotel-Transaktionsvolumen im 1. Quartal mit knapp 1,12 Mrd. Euro auf dem gleichen Niveau wie im Rekordjahr 2017. **Colliers International** recherchiert mit 1,03 Mrd. Euro (+71%). **Cushman & Wakefield** (C&W) liegt mit ca. 1,0 Mrd. Euro (+60%) ebenso wie **JLL** mit knapp 1 Mrd. bzw. +67% auf gleicher Wellenlänge. Alle Researcher weisen darauf hin, dass die scharfen Einschnitte im Hotelmarkt in diesen Zahlen noch keinen Einfluss genommen haben. Auch bei Hotels spielte ein Deal eine entscheidende Rolle. Im Portfoliosegment wurde mit rund 585 Mio. Euro eine neue Bestmarke erzielt, die darauf beruhte, dass über die Hälfte hiervon auf Hotels entfällt, die Bestandteil der Übernahme der **TLG** durch **Aroundtown** sind, rechnet BNPPRE vor. Aber auch ohne diesen Sondereffekt sei das 1Q das drittbeste jemals registrierte Quartal gewesen, so **Alexander Trobitz**, BNPPRE-Head of Hotel.

Einzelverkäufe seien mit 533 Mio. Euro dagegen um 14% rückläufig gewesen. Es habe zwar eine Vielzahl an Transaktionen im kleinteiligeren und mittleren Marktsegment gegeben, jedoch fehlten Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich. C&W ermittelt lediglich 420 Mio. Euro Einzeltransaktionen. Mit etwas über 50 Mio. Euro war das 347-Zimmer-

Haus Niu Yen in Hamburg als Forward Deal der **Bayerische Versorgungskammer** (BVK) die größte Einzeltrans-



aktion in den ersten drei Monaten, berichtet Colliers. Die BVK, die in den letzten Jahren für eine Reihe spektakulärer Landmark-Deals zu Höchstpreisen verantwortlich zeichnete, hat aktuell Immobilieninvestments vorübergehend für zunächst 4 bis 6 Wochen aufgeschoben, berichtet **Thomas Daily**. BVK hat aktuell für 6 Mrd. Euro Immobilien in der Direktanlage und weitere 17 Mrd. Euro in Immobilienfondskonzepten. Die Immobilienquote beträgt demnach knapp 30%. BVK kaufte ebenfalls als Forward-Deal das Hampton by Hilton in Kiel.

Die in den letzten Quartalen stärkere Fokussierung auf 3- und 4-Sterne-Herbergen hielt auch zu Jahresbeginn an. BNPPRE sieht die deutschen A-Standorte mit insgesamt 738 Mio. Euro auf Rekordniveau von 2017. Berlin liegt bei BNPPRE mit gut 274 Mio. Euro mit weitem Abstand vor München mit rund 138 Mio. Euro, Hamburg mit 102 Mio. Euro und Frankfurt mit 90 Mio. Euro. Köln erreicht 53 Mio. Euro, Stuttgart 45 Mio. Euro und Düsseldorf 36 Mio. Euro.

In der Perspektive bleiben die Makler, voran BNPPRE gegen die einleitende Logik erstaunlich optimistisch. Eine grundsätzlich veränderte oder gar skeptische Haltung der Investoren zu Hotel-Investments lässt sich für BNPPRE aus den momentanen Gesprächen mit vielen Marktteilnehmern nicht erkennen. Zukünftige Entwicklungen könnten noch nicht sicher eingeschätzt werden. So sei es möglich, dass die starke Einschränkung der sozialen Kontakte nach Beendigung der Krise zu einem Nachholeffekt mit stark steigender Reisetätigkeit führe, von der Hotels sogar profitieren könnten. Andererseits sei auch vorsichtigeres Verhalten möglich. Lt Colliers spiegelt sich die Corona-Krise bei Hotels am unmittelbarsten im Investorenverhalten wider. Der Anteil an Hotelimmobilien interessierter Käufer habe sich halbiert. Die Entwicklung der Kaufpreise und Renditen für Hotelimmobilien sei nur noch sehr schwer abzuschätzen. Drei Viertel von 65 Befragten Hotelfachleuten erwarten tendenziell sinkenden Hotelpachten und sinkende



## Deals

**Erfurt:** Die **DVI Gruppe** hat einen langfristigen Mietvertrag über 1.900 qm Bürofläche am Flughafen Erfurt-Weimar mit der **Autobahn GmbH des Bundes** abgeschlossen. Die Flächen werden nach Anforderungen des neuen Mieters umgebaut. Ankermieter sind **Vodafone** und die **Deutsche Post**. Den Nutzern stehen 189 PKW-Stellplätze zur Verfügung. **BNPPRE** war vermittelnd tätig.

**Berlin:** **CA Immo** hat das voll vermietete Bürogebäude „Am Karlsbad 11“ am Potsdamer Platz mit einer Mietfläche von 10.098 qm von **Real Capital** erworben und wurde von **Görg, wts, BNPPRE** und **CBRE** beraten. Der Verkäufer wurde von **Cushman & Wakefield** und **Mocuntia** beraten.

**Düsseldorf:** Die **Oberfinanzdirektion des Landes Nordrhein-Westfalen** mietet das komplette knapp 34.000 qm große Bürohaus in der Moskauer Str. 19 von **Wealthcap**. Voraussichtlich von Ende 2023 an wird die Behörde die Flächen 20 Jahre lang nutzen. **Savills** war vermittelnd tätig.

**Düsseldorf:** **PAMERA Real Estate Partners** hat ein 14.500 qm umfassendes Büroobjekt mit Hallenflächen in der Reisholzer Wertstraße 38 – 42 erworben. Verkäufer ist der Fonds **M7 ER-EIP IV**, der von **M7 Real Estate** als Asset Manager betreut wird. Hauptmieter ist die **Landeshauptstadt Düsseldorf**, die hier ein Jobcenter angesiedelt hat. Darüber hinaus gibt es zehn weitere Mieter. Aktuell sind rund 85% des Objekts vermietet. Auf dem zur Liegenschaft gehörenden rund 14.600 qm großen Grundstück stehen etwa 240 Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Kaufpreise. Andererseits habe sich der Tourismus immer erstaunlich krisenresistent gezeigt. Nach der Finanzkrise 2008/2009 sei meist nach einem Jahr das Vorkrisenniveau erreicht worden. Inländischer Tourismus könnte mehr als internationale Ziele profitieren. □

## **Bausituation bei Projektentwicklungen stabil Baustellen laufen, aber Bauarbeiter werden knapp**

**Während "Der Immobilienbrief" vorrangig Risiken bei Projektentwicklungen im Marktbereich und in der Finanzierung sieht, sind aktuell die Projektentwickler mit ihrer Situation noch zufrieden. Der rechtliche Rahmen klärt sich. Anders als in Frankreich laufen in Deutschland Baustellen noch. Nach Politikeransicht sind Bauarbeiter wohl robuster als Büroarbeiter. Der Materialfluss verbessert sich. Lediglich auf der Mitarbeiterseite gibt es Probleme.**

Unter dem aktuell etwas peinlichen **Trittbrettfahrernamen „Corona-Immobilien-Index“** wird vom **baumonitoring.com** Netzwerk die Stimmung abgefragt. Aktuell sei eine Stabilisierung der Situation zu beobachten. 85% der Teilnehmer berichten, dass sie keine oder nur leichte Einschränkungen bei der Materialversorgung erfahren. Bei der Personalversorgung berichten die Experten von einer leichten Verschlechterung der Situation. Dies könne jedoch auch in Zusammenhang mit der ungelösten Arbeitnehmerfreizügigkeit oder auch der Karwoche stehen. Gleichzeitig sind zwei Drittel der Teilnehmer mit der Personalsituation zufrieden. Hier seien die Trends der laufenden Wochen wichtig. Beteiligen an dem Survey können sich weiterhin Marktakteure und Experten wie Entwickler, Bauunternehmer, Projektmanager/Bauleiter, Banken/Investoren, Branchenteilnehmer. □

## **Kapitalumschichtung zugunsten der Logistikimmobilie erwartet Krisenprofiteur Logistik**

Die Corona-Krise könnte einige Entwicklungen beschleunigen oder ihnen zum Durchbruch verhelfen. Anders als 2008, als Logistik gegen die generelle Logik durch die verringerten Warenströme unter Druck geriet, sehen diesmal auch Investoren Logistik als Profiteure. In den USA seien seit Jahrzehnten mit steigender Tendenz inzwischen 30% des institutionellen Kapitals im sogenannten „Industrial Sektor“ mit überwiegendem Logistik-Anteil investiert, begründet die **Realogis-RLI Unternehmensgruppe** positive Erwartungen für Deutschland. Hier liege der Anteil des in Logistikimmobilien allokierten Kapitals trotz Verdoppelung in den letzten 10 Jahren aktuell bei knapp 15%.

In den nächsten zehn Jahren würde der hochwertige Logistiksektor in Deutschland auf

**Logistik- und Industrieimmobilien in Deutschland**  
Transaktionsvolumen und Spitzenrendite



Quoten um die 30% bis 50% bei institutionellen Investoren steigen, ist **Umut Ertan**, Gründer der **Realogis-RLI Unternehmensgruppe** überzeugt. Im gewerblichen Immobiliensegment stelle

Logistik die krisensicherste Assetklasse dar. Im Austausch mit nahezu 100 institutio-

nellen Investoren würde durchgehend bestätigt, dass der Logistikanteil erhöht werde. Daraus ergebe sich ein nie dagewesener Run in den nächsten 12 und 18 Monaten. "Der Immobilienbrief" sieht zwar auch positive Entwicklungen im Logistik-Sektor ist aber insgesamt etwas zurückhaltender.

Trotz eines positiven Quartalsergebnis auf Rekordniveau sind auch **Colliers** und **JLL** zurückhaltender. Colliers sieht bei einem Transaktionsumsatz von gut 1,9 Mrd. Euro (+90%) den Marktanteil bei 11%. JLL errechnete 2,3 Mrd. Euro (+70%) Volumen. Die größten Transaktionen waren die Übernahme der Logistik-Plattform Logistrial Real Estate von **Garbe** 19 Immobilien für insgesamt rund 800 Mio. Euro durch **Union Investment** und der Verkauf des Anteils von **Ares Management** an einem paneuropäischen Logistikportfolio an den Co-Investmentpartner **Investec Property Fund** für mehr als 900 Mio. Euro. Der Deutschland-Anteil dieser beiden Transaktionen macht zusammen rund 730 Mio. Euro aus. Zu einer der bedeutendsten Einzeltransaktionen zählte die Veräußerung des Amazon-Logistikzentrums in Schönefeld bei Berlin von den Projektentwicklern **May & Co.** und **Pflugfelder** an **Quantum AG**, die für 2 koreanische Fondsvehikel investierten. Die Spitzenrenditen für Logistik blieben lt. JLL auf dem Rekordtief von 3,75%. Das entspricht immer-

hin der fast 27-fachen Jahresmiete, wobei die Erwerbsnebenkosten noch nicht berücksichtigt sind. Das war vor wenigen Jahren noch unvorstellbar. Colliers sieht noch 4,2%. Einigkeit besteht aber auch hier, dass Logistik gestärkt aus der Krise hervorgehen werde. □

### **Immobilieninvestments überzeugen durch geringere Volatilität Gelegenheiten sollten jetzt genutzt werden**

**Besorgnis über die Ausbreitung und die wirtschaftlichen Auswirkungen des COVID-19-Virus führte lt. J.P. Morgan Asset Management zu einem Ausverkauf in kaum gekanntem Maße. Während sowohl Aktien als auch Anleihen unter Druck gerieten, erwiesen sich alternative Anlagen als relativ stabil. (red)**

Weil alternative Anlagen, insbesondere Immobilien, nicht täglich gehandelt würden, Sorge das für mehr Stabilität im Portfolio, betont **Anton Pil**, Global Head of Alternatives bei **J.P. Morgan Asset Management**. Im weiterhin von Volatili-

## MEHR ALS NUR KÄUFER



Dank kurzer Entscheidungswege und einer professionellen Abwicklung sorgen wir für einen schnellen, zuverlässigen Ankaufsprozess beim Erwerb von Gewerbeimmobilien mit Potenzial.

[info@aurelis-real-estate.de](mailto:info@aurelis-real-estate.de) · [www.aurelis-real-estate.de](http://www.aurelis-real-estate.de)



## Deals

**Starnberg:** Das Mittelstandsunternehmen „Steripower“ zieht in die von ehret+klein entwickelte Büro- und Geschäftsimmoblie in der Gautinger Straße 1c. Über 90% der Büro- und Geschäftsimmoblie sind bereits vermietet.

**Mainz: Hemsö Fastighets AB** hat über ein Tochterunternehmen ein Ausbildungszentrum einer deutschen Behörde von der **ImmoRaising AG** erworben. Das Gesamtinvestitions-volumen liegt bei 67 Mio. Euro. Das Objekt im Stadtteil Kastel verfügt über rd. 3.000 qm BGF und ist langfristig an eine Bundesbehörde vermietet.

**Hanau: Art-Invest Real Estate** hat im Joint Venture mit **DIE WOHNKOMPANIE Rhein-Main** das Hanau Business Triangle erworben. Das Objekt ist ein gemischt genutztes Quartier mit ca. 44.000 qm BGF sowie zwei Parkhäusern mit rd. 1.100 Stellplätzen. Für die Transaktion war **BNPPRE** beratend tätig; für das Joint Venture agierten **Mayer Brown, REC Partners, Colliers** und **Argentus**.

**Bremen:** Die **Robert C. Spies Gewerbe und Investment GmbH & Co. KG** hat eine Light Industrial-Immobilie mit rd. 2.390 qm im „Lloyd Industriepark“ an die **BELFOR Deutschland GmbH** vermittelt. Die Produktionsliegenschaft verfügt über rd. 1.600 qm Hallenfläche und rd. 790 qm Bürofläche. Der Industriepark an der Richard-Dunkel-Straße gehört zum Portfolio des offenen Immobilien-Spezial-AIF „**BEOS Corporate Real Estate Fund Germany III**“. Das Asset Management der Liegenschaft verantwortet die **BEOS AG**. Der Vermietungsstand des rd. 133.000 qm großen Gewerbeparks beträgt 100%.

tät und Unsicherheit geprägten Marktumfeld würden alternative Anlagen nicht nur zur Diversifikation beitragen, sondern vielmehr auch als beständige Ertragsquelle dienen können, ohne dabei das Risiko eines Portfolios zu erhöhen. Da auch an alternativen Anlagen die COVID-19 Auswirkungen nicht spurlos vorbeigingen, gelte es jetzt, die sich bietenden Gelegenheiten zu nutzen. Es werde aber immer wichtiger, eine Strategie und einen Prozess zur Evaluation und Portfoliointegration dieser Anlageklassen zu haben, mahnt Pil. Um diese Entwicklung zu unterstützen, hat J.P. Morgan Asset Management den vierteljährlich aktualisierten Guide to Alternatives entwickelt.

Mit den 146 Milliarden US-Dollar, die bei J.P. Morgan Asset Management in 15 verschiedenen alternativen Strategien verwaltet werden, habe man sich laut Pil bereits seit einiger Zeit auf einen möglichen Marktabschwung vorbereitet und einen wesentlichen Schwerpunkt auf das Liquiditätsmanagement gelegt. Die Real-Assets-Strategien würden zudem durch langfristige Verträge – Leasing- und Charterverträge sowie regulatorisch gestützte Preise – sowie durch die planbaren Laufzeiten und stabilen Gegenparteien guter Kreditwürdigkeit untermauert. Nicht zuletzt konnten die kurzfristigen Verwerfungen an den Schuldenmärkten genutzt werden, um sowohl in den Mezzanine- und den Private Credit-Strategien als auch in den Real-Asset-Strategien historisch niedrige Refinanzierungsmöglichkeiten zu sichern. Anton Pil erwartet, dass aufgrund der Marktverwerfungen zeitnah hochwertige Real Assets verfügbar sein werden. Allerdings würden auch an alternativen Anlagen die dramatischen Auswirkungen rund um COVID-19 nicht spurlos vorbeigehen. □

## Deutsche Hypo Immobilienklima auf Corona-Intensivstation Stimmung bei Handelsimmobilien schlechter als zur Finanzkrise

**In der 148. Befragung von rund 1 200 Immobilienexperten wird im Stimmungsdikator von BulwienGesa und Deutsche Hypo mit minus 37,3% bzw. ein Rückgang auf 72 Zählerpunkte und damit ein dramatischer Erwartungseinschnitt bestätigt. Deutsche Hypo Immobilienklima-Bericht April 2020 sieht erwartungsgemäß eine deutlich negative Entwicklung des Immobilienklimas. (red)**

Bislang hat das Immobilienklima insgesamt aber den historischen Tiefstwert von Dezember 2008 mit 42,2 Punkten noch nicht unterschritten. Die größte Fallhöhe hatte das Büroklima. Es stürzte von 140,3 Punkten im März auf 82,3 Punkte. Die rote Laterne trägt das Handelsklima, das mit einem Rückgang um rund 52% im Vergleich zum Vormonat den historischen Tiefststand nach der Finanzkrise 2008 bereits unterschritten hat. Den relativ deutlichsten Rückgang verzeichnet das Hotelklima mit -52,5% auf 47,8 Punkte. Eine Sonderrolle nimmt bei Gewerbe das Logistikklima ein. Als einzige Assetklasse bleiben die Erwartungen für die nächsten 6 Monate überwiegend positiv. Das Wohnklima fällt von 127,9 auf 95,4 Punkte bzw. um 25,4 % und steht vergleichsweise gut da. □

### Spenden statt Geschenke

Bitte unterstützen Sie junge Schlaganfall-Betroffene

#### Spendenkonto

Deutsche Bank Gütersloh  
IBAN: DE47 4807 0040 0326 3670 00  
BIC (SWIFT): DEUTDE33B480  
Stichwort: "Immobilienbrief"



## Corona-Stresstest: Rechne mit dem Schlimmsten – hoffe auf das Beste

Dr. Stefan Fahrländer, Fahrländer Partner

Geschichte wiederholt sich nicht. Das gilt auch für Krisen und 2008/9 ist nicht vergleichbar mit 2020. Eine Binsenweisheit. Aber eine mit Gewicht. Auch aktuell ist die Welt in Schockstarre – staatlich „verordnet“ sogar. Im Gegensatz zur Krise 2009 sind es aber weniger ökonomische, sondern epidemiologische Fragen, die für die Einschätzung des weiteren Verlaufs der Krise relevant sind. Und da sind die Ökonomen naturgemäß schwach aufgestellt. Regierungen lassen sich in dieser Krise wesentlich von Medizinern beraten. Von Land zu Land mit höchst unterschiedlichen Regierungs-Entscheidungen in der Konsequenz. In einem föderalen Staat wie Deutschland sogar mit Unterschieden von Bundesland zu Bundesland. Und Europa? Einmal mehr ein Trauerspiel.

Im Fokus sind gegenwärtig die kurzfristigen Auswirkungen des Lock Downs aufgrund des Coronavirus, wobei „Vorerkrankungen“ wie hohe Staatsschulden, hohe Jugendarbeitslosigkeit und Wachstumsschwäche in verschiedenen Staaten sowie die hohe Verschuldung von Unternehmen und Privaten in der Diskussion um die Folgen und Nachwirkungen noch zu kurz kommen. Die massiv steigenden Gesundheits- und Sozialkosten werden nicht mit Steuererträgen zu decken sein: denn Einbruch des BIP bedeutet sinkende Steuereinnahmen. Die Antworten auf diese Frage liegen noch nicht vor; genauso wenig wie die eigentliche Rechnung. Mehr noch: oft werden die relevanten Fragen noch gar nicht gestellt.

Im Moment geht es darum, die gesundheitliche Krise einzudämmen und gleichzeitig einen Totalabsturz der Wirtschaft zu vermeiden. Über den weiteren Verlauf der Pandemie kann nur spekuliert werden. Entsprechend sind die Tiefe des Einbruchs, die Dauer der Gesundheitskrise und damit verbunden die Wirkungen auf die Gesamtwirtschaft unüberschaubar. Die Bandbreite der konjunkturellen Szenarien für Deutschland ist mit -4% bis -8.7%, im Extremfall gar -32%, BIP-Veränderung für das Jahr 2020 riesig und die Eintretenswahrscheinlichkeiten der einzelnen Szenarien noch nicht abschätzbar. Im Zeitverlauf werden mehr Daten vorliegen und die Szenarien können geschärft werden. Zudem dürfte sich zeigen, welches Szenario am wahrscheinlichsten ist.

Wie bereits im Jahr 2009 werden die gesamtwirtschaftlichen Effekte mit der Verfügbarkeit jeweils neuer Daten und Informationen nachgesteuert. So sind die BIP-Prognosen – im Basisszenario – für Deutschland innerhalb weniger Wochen von +1,1% auf -4,2% abgestürzt und es wird sich weisen, wie dauerhaft diese Einschätzung ist. Es

ist davon auszugehen, dass weitere Prognosekorrekturen bald wieder im Wochentakt erfolgen.

Die Auswirkungen auf die Nutzermärkte von Immobilien hängen stark vom weiteren Verlauf der ökonomischen Krise ab: Gibt es einen V-, U-, W- oder gar L-förmigen Verlauf der BIP-Entwicklung? Reichen die Instrumente Kurzarbeit und Kreditgewährung aus? Zunächst wird in vielen Bereichen erst einmal eine abwartende Haltung eingenommen. Sobald absehbar wird, wie gravierend die kurzfristigen ökonomischen Wirkungen effektiv sind und sobald bekannt wird, was der weitere Verlauf der Pandemie sein dürfte, werden die Märkte in Bewegung geraten. Diese Bewegungen auf den Nutzermärkten und bei gewissen Szenarien bezüglich die risikoadjustierten Verzinsungserwartungen von Immobilien hängen stark von Ausmaß der Krise und dem weiteren Verlauf ab. Noch ist es zu früh, Antworten zu geben. Es lohnt sich aber unbedingt, einen kühlen Kopf und die Übersicht zu behalten, die Daten laufend zu studieren, ökonomische Szenarien und deren Wirkung auf die Immobilienmärkte durchzudenken und alternative Strategien zu konzipieren. Wie immer gilt: rechne mit dem Schlimmsten und hoffe auf das Beste. □

(Die nächste Metaanalyse Immobilien Deutschland erscheint am 17. April 2020. Siehe auch: [https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/Feuer-im-DACH\\_Führt-Corona-zur-Immobilienkrise.pdf](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/Feuer-im-DACH_Führt-Corona-zur-Immobilienkrise.pdf) sowie <https://metaanalysen.ch/de/>.



## Zerstörung ökonomischer Grundsätze durch Politiker in der Covid-Krise Legalisierung des Vertragsbruchs durch die Politik

Univ. Prof. Dr. Karl-Georg Loritz, Bayreuth,  
Rechtsanwalt, Steuerberater

**Die Fiktion: Stellen wir uns folgenden Hollywood-Film in einem Jahr bis 2018 vor:** In China bricht Ende 2019 eine Pandemie aus, eine der größten Städte wird isoliert und lahmgelegt. Drehbuch und Regisseur stellen die Politiker in Europa und in den USA – gespielt von wenig sympathischen Schauspielern, optisch etwa M. Söder, A. Merkel und D. Trump nahe kommend - wie blinde Ignoranten dar. Sie ignorieren die Dramatik der Pandemie-Situation, in der sogar eine Diktatur wie China Städte stilllegt und absperrt. Man hätte den Drehbuchautor und Regisseur ausgelacht: So ignorant und dumm können unsere Politiker doch nicht sein! Klar, hier will sich jemand mit einem Spektakel à la James Bond-Film, bekannt machen. Hollywood und Geschäftemacherei eben! Es kann nicht sein, dass unsere Spitzenpolitiker die ständigen Flugverbindungen quer über die Welt ignorieren, mit denen jedes Virus in Stunden überallhin eingeschleppt wird!

**Die Realität:** Mitte Februar war in China der Höhepunkt der Ansteckungen. Im Jahr 2019 war **Covid 19!!!** schon existent. Weder Bundesregierung noch irgendeine Landesregierung, einschließlich des jetzt ach so besorgten und überaktiven bay. Ministerpräsidenten, ergriff Vorsorgemaßnahmen, die der gesunde Menschenverstand nahegelegt hätte, wie etwa die Beschaffung von einigen Zig-Millionen Atemschutzmasken, Grenzkontrollen für Einreisende aus Risikogebieten, Nachfrage nach der Ausstattung der Krankenhäuser und Warnungen an die Wirtschaft. Das hätte höchstens ein paar hundert Millionen Euro gekostet. Das ist nichts gegen die allein in Bayern z.T. unnötig bis unsinnig ausgegebenen Milliarden, etwa für unnötige, leibzeitige Beamtenstellen, 1.000 neue Professorenstellen, die man großenteils gar nicht qualifiziert besetzen kann, Elterngeld aus der Gießkanne, usw. usw.. →

# Investieren mit Wohlfühlfaktor

**PROJECT**  
Investment

Werte für Generationen

**Informieren Sie sich jetzt  
unverbindlich über Ihre  
Kapitalanlage mit Zukunft:**

 [www.wo-die-rendite-wohnt.de](http://www.wo-die-rendite-wohnt.de)  
 **0951.91 790 330**

- Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in nachgefragten Metropolregionen
- Hohe Stabilität durch reine Eigenkapitalbasis und Streuung in mindestens 10 verschiedene Objekte
- Lückenlos positive Leistungsbilanz seit 1995

PROJECT Investment Gruppe  
Kirschäckerstraße 25 · 96052 Bamberg  
info@project-vermittlung.de  
www.project-investment.de

SEIT 1995  
**25**  
JAHRE  
INVESTMENTS,  
DIE BEGEISTERN



Als die Pandemie Oberitalien und Österreich massiv erreicht hatte, handelten endlich und viel zu spät auch deutsche Politiker. Versäumnisse kaschiert man dann am besten durch rigoros-diktatorisch anmutendes Auftreten. Dadurch wird ein bis dahin unbeliebter Politiker schnell zum „Macher“ und Krisenhelden. Krise bietet seit der Antike auch die Chance, Versäumnisse zu kaschieren. So ist das Schlimmste geschehen, was eine Wirtschaft und Gesellschaft treffen kann: Der unangekündigte, von den Regierungen verordnete ruckartige Stillstand.

Hätte man spätestens Mitte Februar reagiert, hätten Unternehmen und Privatpersonen wenigstens einige Wochen Zeit zur Vorbereitung gehabt. Aber die Regierungen hätten dann noch ihre Parlamente einschalten müssen. Machtpolitiker wollen in solchen Situationen keine parlamentarische Diskussion und Kontrolle. Da würden ihre groben Versäumnisse öffentlich. Lieber stellt sich bay. Ministerpräsident - bis dahin so unbeliebt wie keiner seiner Vorgänger und mit dem schlechtesten Wahlergebnis (deutlich unter 40 %) der CSU seit 1950 – bewusst zwei Tage vor der Zusammenkunft mit seinen Kollegen aller anderen Länder und der Bundeskanzlerin hin und verkündet die härteste Freiheitsbeschränkung: **Ausgangssperre!** Schließen aller Res-

taurants und Ladengeschäfte außer zur Grundversorgung und Hotels (außer für berufliche Besucher). Warum nicht wie in den meisten anderen Ländern nur Kontaktsperre, wo das Virus ja nicht kilometerweit durch die Luft fliegt?

Immer wenn Politik in die Wirtschaft eingreift, drohen erhebliche Fehllenkungen und wirkungslose Geldverschwendungen. Mit dem Shut-down hat die Politik zugleich und gezielt den sogar in der letzten Finanzkrise für die Immobilienwirtschaft geltenden, für die Gesamtwirtschaft segenreichen Grundsatz außer Kraft gesetzt: Die Immobilienwirtschaft wird von Einbrüchen nur verzögert getroffen; denn Mietverträge werden in Deutschland im Handels-, Gewerbe- und Bürosegment auf mindestens einige Jahre und häufig längerfristig abgeschlossen. Die Einnahmen fließen deshalb auch in Krisenzeiten.

Das verhindert vor allem auch die sofortige Destabilisierung der kreditgebenden Banken. Da die Immobilien-Bestandshaltung von den Mieterträgen als der einzigen, wesentlichen Ertragsquelle lebt, sind ausgefallene Mieten unwiederbringlich verloren. Solche Erträge kann man, anders als Einnahmen aus dem Verkauf realer Güter, nicht durch Verlängerung der Maschinenlaufzeiten nachholen.



WE  
KNOW  
REAL  
ESTATE

---

## EIN NEUER PARTNER FÜR IHREN ERFOLG.

Die German Estate Group AG ist eine der führenden deutschen Investment- und Asset Management-Plattformen im gewerblichen Immobilienbereich. Gegründet von zwei namenhaften und etablierten Investorengruppen: KKR und Deutsche Immobilien-Chancen-Gruppe.

**GEG** German Estate Group  
[www.geg.de](http://www.geg.de)

Durch Ankündigung der Bundesregierung und durch die Gesetzesänderung, wonach bei Zahlungsverzug keine Kündigungen erfolgen dürfen und eine Stundung für bis zu zwei Jahren angeordnet wird, wurden auch liquiditätsstarke Unternehmen animiert, einen Teil ihres Risikos auf die Vermieter abzuladen. Vorreiter der Unverfrorenheit: Adidas nutzte die Steilvorlage und wollte sich sofort auf Kosten seiner Vermieter bereichern. Hoffentlich quittieren das die Kunden und wenden sich von einem solchen Unternehmen ab.

Den Anstoß zur Zahlungsverweigerung gab freilich die Politik. **Sie hat den fundamentalen Grundsatz des Rechts und der Marktwirtschaft außer Kraft gesetzt: Verträge sind auch in Krisenzeiten zu erfüllen.** Für mich ist die Anforderung an die Mieter, risikolos nicht mehr pünktlich zahlen zu müssen, eine schwere Verletzung elementarer, rechtsstaatlicher und verfassungsrechtlicher Prinzipien. Nur bei rechtzeitiger Zahlung der Mieten können die Immobilieneigentümer ihre Annuitäten erfüllen, wird der sofortige Wertverfall der Immobilien vermieden.

Die übergangslose Legalisierung des Vertragsbruchs durch die Politik – das alles ohne ausführlich Debatte im Parlament – wird im ersten Schritt viele Vermieter = Immobilieneigentümer und im zweiten Schritt kreditgebende Banken in

den Abgrund ziehen. Die Politik vertraut auch hier auf die traurige Realität: Wer insolvent ist, kann sich nicht mehr wehren. Insolvenzverwalter machen es für die Schuldner erfahrungsgemäß nicht und in Krisen haben sie erst recht anderes zu tun. Wenn die Politik durch ihre Versäumnisse Schaden anrichtet, dann darf sie nicht einseitig die Vermieter und andere Gläubiger belasten.

Dieser dirigistische Eingriff wird auch infolge der Nullzinspolitik eines Herrn Draghi verheerende Folgen haben. Der naive Bundespräsident hat ihn für die Fehlleistungen mit dem Bundesverdienstkreuz belohnt! Durch Nullzinsen werden nicht nur marode Staaten, wie Frankreich, Italien und Spanien und weitere, sondern auch zahlreiche Unternehmen ohne valides Geschäftsmodell jahrelang vor der Insolvenz bewahrt. Ohne Einnahmen fallen diese Unternehmen als zahlende Mieter kurzfristig aus. Ihre Banken müssen dann schnell kündigen, vollstrecken und die Kredite abschreiben. Gerade solche bisher „künstlich“ überlebende Unternehmen will die ökonomisch naive und verantwortungslose Bundesregierung u.a. auf dem Rücken der Immobilienwirtschaft entlasten. Dass damit in privatrechtliche Verträge hoheitlich und enteignend eingegriffen wird, scheint nicht zu interessieren. ➔

**GRI Club**  
REAL ESTATE

# DEUTSCHE GRI 2020

12 - 13 MAY, FRANKFURT

CONNECTING GERMAN & GLOBAL REAL ESTATE LEADERS

DISCUSSION PARTICIPANTS INCLUDE:

 <p><b>ANNA GINKEL</b> Head of Loan Markets &amp; Syndication AAREAL BANK</p>	 <p><b>CHRISTOPH SCHUMACHER</b> Global Head RE CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT</p>	 <p><b>NICOLE PÖTSCH</b> Head of Investment Management ALLIANZ REAL ESTATE</p>	 <p><b>AUDREY KLEIN</b> Head of Investor Relations (Funds) KENNEDY WILSON</p>	 <p><b>ASSEM EL ALAMI</b> Head of Real Estate BERLIN HYP</p>	 <p><b>OLIVER SILL</b> Senior Director BAYERNLB</p>
--	--	---	---	---	--

and many more...

[www.deutschegri.org](http://www.deutschegri.org)

Gilt unsere Verfassung mit ihren Grundrechten nicht mehr? In Zeiten, in denen der bay. Ministerpräsident und andere kein Wort darüber verlieren, dass Ausgangsverbote eine unverhältnismäßige Beschränkung der persönlichen Freiheit und in der verordneten Allgemeinheit m.E. verfassungswidrig sind, weil Kontaktbeschränkungen ausreichen, scheint das Eigentumsgrundrecht der Immobilieneigentümer zur vernachlässigbaren Größe verkommen zu sein.

Für mich als Rechtswissenschaftler ein rechtsstaatlicher Supergau. Warum geht kein Aufschrei durch unser Land? Auf das höchst politisch besetzte Bundesverfassungsgericht und die Mehrheit seiner Richter in beiden Senaten können wir uns leider nicht verlassen, schon gar nicht, wenn es um Immobilieneigentümer geht. Richter sind Beamte, die wenigstens haben genügend Geld für Investments in ertragsbringende Gewerbeobjekte. Das Gehalt läuft immer weiter, wie bei den Politikern (*und beim Autor dieses Beitrags, soweit es vom Staat kommt, als Freiberufler muss er selbst für Aufträge sorgen, wie alle Unternehmer*).

Nun bleibt die Hoffnung, dass - anders als in der Finanzkrise 2008 - die Anleger nicht zum frühestmöglichen Zeitpunkt ihre Anteile an offenen Immobilien-

Investmentfonds zurückgeben. Die damalige gesetzliche Neuregelung ist ein Rohrkrepiierer, der das Problem nur verschiebt und nicht löst. Sie könnte eine massenweise Zwangsauflösung nicht verhindern. Und manche Fondsmanager haben damals leider nichts dazu gelernt und Großobjekte in den letzten Jahren viel zu teuer eingekauft. Bei Mietausfällen sinken deren Werte sofort. Auch, ob Bauträger ihre halbfertigen Wohnungsbestände noch und dann zu horrenden Preisen verkaufen können, erscheint mehr als ungewiss; denn ein um den Arbeitsplatz bangender Arbeitnehmer, verschuldet sich nicht wegen einer überbewerteten Wohnung.

**Einfaches Fazit:** Wieder einmal hat die Politik kopflos, unverantwortlich und zum Teil verfassungswidrig in die Wirtschaft eingegriffen. Dieses Mal betrifft es direkt und sofort auch die Immobilienwirtschaft. Sie kann als Stabilitätsfaktor einer Krise nun ausfallen. Die Folgen werden wir alle zu spüren bekommen. Es profitieren derzeit nur die Politiker, die sich als kraftstrotzend darstellen. Aber mancher ist schon als hässlicher Erpel abgesprungen, in der Krise optisch zum Tiger erstarkt und schließlich als Bettvorleger gelandet. Ich wünsche allen Politikern, dass sie ein milderes Schicksal erleiden und unsere Demokratie und die Wirtschaft unbeschadet auch diese diktatorischen Zeiten überstehen. □

## 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 Transaktionsdaten 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.





**Völcker Serie:**  
**Der\*5\*Minuten\*Hospitality\*Experte**  
**„You win a few and you lose a few. That’s live in a big city.“**



**Winfried D. E. Völcker** hat rund ein Dutzend internationale Business & Leisure Hotels, teils mit großen Veranstaltungszentren und mehr als 60 Restaurants & Bars auf drei Kontinenten eröffnet, geführt oder modernisiert.

**VÖLCKER HOSPITALITY** konzipiert, betreibt und entwickelt Hotels - von der Idee bis zur Eröffnung.

Member Cornell Hotel Society, USA; AK-Arbeitskreis Hotelimmobilien; Deutscher Fachjournalisten Verband; Rotary Club Wiesbaden-Kochbrunnen; Kaufmannschaft zu Lübeck.  
**www.voelcker-hospitality.de**

20.000 klassischen Hotels, Garni und Gasthäuser ihren Besitzer wechseln. Das Gute ist, bei zügiger Umwidmung von gestrandeten Betrieben, könnte neuer, dringend benötigter Wohnraum (auch für Hotel-Gastronomie-Mitarbeiter) entstehen und die rund 200.000 betroffenen Menschen, kurzfristig ohne Job, würden über Nacht den Fachkräftemangel beenden.

Wertschöpfungssträume vom Faktor 22+ auf den GOP platzen gerade. Faktor 12 bis 16 war schon immer realistischer. „The Heat is off.“ Bedauerlicherweise wird kaum einer die Gefallenen vermissen. Banken lassen sie fallen wie heiße Kartoffeln. Was wollen die auch damit.

Für Hotelaffine, seriöse und vor allem flüssige Investoren ist die Zeit der Opportunitäten gekommen. Der

Die Welt, wie wir sie kennen, löst sich gerade auf. Auch die große weite Welt der Hotellerie & Gastronomie. Eine neue Welt entsteht. Corona ist eine echte Tiefenkrise, in der die Zukunft ihre Richtung ändert. Ein Abschied von gestern. Kunden die in der VHC Consulting um Rat fragen, sage ich: „Rechnet besser mit dem Schlimmsten.“

Corona stellt die Branche jetzt schon auf den Kopf, und dabei hat die Schlacht um die neue Wirklichkeit noch nicht begonnen. Wer keinen beherzten Plan macht, plant sein Versagen.

Ich denke, von den 230.000 kleinen, mittelständischen und teils auch großen Betrieben werden rund 50.000 fallen. Davon werden etwa 5.000 der über

Shutdown und die vorübergehend noch schwache Auslastung sind geeignet für Renovierungen und Modernisierungen. Klassiker wie Restrukturierung der Angebote und Abläufe haben ein Comeback. Sanierer dito. Macher sowieso. Klarer Cut bei allem, was keinen Gewinn bringt. Kalkulationen auf den Prüfstand. Vollkostenrechnungen auf den Tisch. Personal nur so viel, wie der Laden erwirtschaftet. Maximal 40 %. Für Arbeit die man sich nicht leisten kann müssen Alternativen her, oder der Service entfällt. Nischt mehr umsonst. Warum auch? Dankt keiner.

Der verehrte und unvergessene **Dean Beck**, Cornell University, Ithaca, N. Y., brachte die Formel erfolgreicher Cornellians auf den Punkt: Umsätze rauf. Kosten runter. Das kann jeder. Machen! Aus die Maus.

Die Hospitality Branche wird nach der Zwangserholungsphase ihrem Ruf als Wachstumsbranche des 21. Jahrhunderts wieder gerecht werden. Produkte, Angebote und Services müssen aber im weltweiten Vergleich passen. Da besteht enormer Nachholbedarf bei privaten Unternehmen, die für siebzig Prozent aller Betriebe der Branche stehen. Deswegen plädiere ich dafür, nach Corona eine Abwrackprämie des Bundes für Hotels und Gastronomiebetriebe einzuführen, um sie dauerhaft zukunftssicher zu machen. Da das ganz offensichtlich aus eigener Kraft nicht klappen kann, braucht es eine hälftige Bezuschussung des Bundes zur Sanierung und Modernisierung tausender in die Jahre gekommener Hotels und Wirtshäuser mit wirtschaftlicher Perspektive und Nachfolge. Damit bewahren wir ein Stück deutscher Gastlichkeit und geben den Kindern die Chance mit neuem Elan ins Geschäft der Eltern einzusteigen: Aufrüsten durch Abwracken ist das Gebot der Stunde für einen attraktiven Angebots-Mix in unserem Lande.

Man liest, Accor hat 3.000 Hotels geschlossen. Andere Hotelgruppen auch. Was man dieser Tage nicht liest: Hotelgesellschaften rund um den Globus haben tausende neue Hotels in der Pipeline, im Bau und auf der Zielgerade in den Markt. Junge, frische, schicke, interessante, attraktive Hotels mit relevanten Angeboten und jeder Menge Sex-Appeal. Die global investierte Konzernhotellerie repräsentiert unter 30 % der Anbieter aber über 50 % des Zimмерangebotes.-

Der unbändige Wunsch aller Menschen, anderen Menschen zu begegnen und viele Ecken unserer göttlichen Welt kennen zu lernen, wird bald wieder den Alltag bestimmen. Dreißigjähriger Krieg. Sechs Jahre zweiter Weltkrieg. Drei Monate Corona...

Uns stehen großartige Zeiten bevor. Mit viel Spaß, aber Schluss mit lustig. Mit etwas mehr Demut und einem ehrlichen Blick aufs Gemeinwohl. □

## Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

Ausgabe Nr. immo 08/20 | Düsseldorf, 15. April  
2020 | 30. Jahrgang | ISSN 1431-1275

**BMF regelt energetische Gebäudesanierung ■ Zählt eine Einzelgarage zum notwendigen Betriebsvermögen?**  
**■ Corona zwingt viele Steuerzahler ins Homeoffice**  
**■ EuGH reanimiert den Widerrufs-Joker**  
**■ Modernisierung: Auch pauschale Information genügt!**  
**■ Beilage: Die Modernisierungsmieterhöhung – ein Leitfaden für Vermieter ■ Doch zuerst, liebe Leserin, lieber Leser, wollen wir Ihnen die neue 'markt-intern'-Aktion ans Herz legen:**

## BMF-Erlass regelt energetische Gebäudesanierung pingelig!

Noch vor wenigen Wochen war die Rettung des Weltklimas das Gebot der Stunde. Das hat sich binnen kürzester Zeit dramatisch verändert. Leben und Gesundheit der Bürger -genießen jetzt oberste Priorität. Nichtsdestotrotz wird es eine Zeit nach der Coronakrise geben. Deshalb hat die -Finanzverwaltung mit einem neuen BMF-Schreiben vom 31.3.2020 (→ [ii 08/20-01](#)) zur „*Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden (§ 35c EStG)*“ bewiesen, dass sie noch handlungsfähig ist.

Hintergrund: Mit deutscher Gründlichkeit hat der Gesetzgeber in § 35c EStG haarklein definiert, welche Energieeinsparmaßnahmen bei Gebäuden, die älter als zehn Jahre sind, steuerbegünstigt sind. Wie bei haushaltsnahen Leistungen oder Handwerkerkosten erfolgt auch hier ein direkter Abzug von der tariflichen Einkommensteuer (jeweils 7 % der Aufwendungen in den beiden ersten Jahren, max. je 14.000 € und 6 % im dritten Jahr, max. 12.000 €).

Das gilt aber nur, wenn durch eine nach **■** amtlichem Muster (Vordruck darf nicht verändert werden!) erstellte Bescheinigung **■** eines Fachunternehmens bzw. Energieberaters nachgewiesen wird, dass die gesetzlichen Voraussetzungen sowie die Anforderungen nach der Energetischen Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (→ [ii 08/20-02](#)) erfüllt sind. Dort geregelt sind die Mindestanforderungen bei Sanierungsmaßnahmen an **■** Wänden **■** Dachflächen **■** Geschoss-decken **■** Fenstern **■** Außentüren sowie an **■** Lüftungs- und **■** Heizungsanlagen. All diese Maßnahmen lassen sich fördern und die ausführenden Handwerksbetrie-

be können sich freuen. Wichtig! Natürlich muss auch hier eine Rechnung über die Sanierung vorliegen und der Betrag unbar überwiesen worden sein.

Bescheinigungsberechtigt nach Muster (I) sind die dort abschließend aufgeführten Fachunternehmen. Wird ein Energieberater mit der Planung und Beaufsichtigung hinzugezogen, ist das Muster (II) auszufüllen. Dazu zählen vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zugelassene Energieberater für das Förderprogramm „*Energieberatung für Wohngebäude*“ und Energieeffizienz-Experten, die für das KfW-Förderprogramm „*Energieeffizient Bauen und Sanieren – Wohngebäude*“ (KfW-Programme 151/152/153 und 430) gelistet sind sowie Berater mit Ausstellungsberechtigung nach § 21 EnEV (z. B. Berater mit berufsqualifizierendem Hochschulabschluss in Verbindung mit einer Fortbildung im Bereich des energiesparenden Bauens).

Darüber hinaus regelt das Schreiben klitzeklein, wie die §-35c-Bescheinigung für eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) auszusehen hat. Wichtig: Falls ein externer Hausverwalter bestellt wurde, ist dieser als Auftraggeber zu adressieren. Für die Eigentümer genügt es dann, wenn der Verwalter die Aufwendungen nach dem Verhältnis der Mit-eigentumsanteile aufteilt und den Eigentümern ihren Anteil mitteilt.

**'immo'-Fazit:** Es ist schön, dass nun alles haarklein bei selbstgenutzten Immobilien geregelt ist. Weniger schön ist, dass Investoren noch immer auf das Schreiben des BMF zu § 7b EStG (Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau) warten müssen. □

## Büromärkte

### Berlin: Büro Flop, Investment top

Karin Krentz, Berlin

Der Bürohype des Vorjahres fällt Berlin nun auf die Füße: Im ersten Quartal 2020 ging der Büroflächenumsatz in der Hauptstadt nach einem Rekordjahr im Vorjahresvergleich gleich um 11% auf 129.000 qm zurück. Im gleichen Zeitraum legte der Immobilieninvestmentmarkt um 10% zu, so die Analysen der globalen Immobiliendienstleister **CBRE** und **JLL**. Und – der Berliner Investmentmarkt zeigt im ersten Quartal dieses Jahres noch keine Symptome der Corona-Pandemie. Der Jahresauftakt kann sich sehen lassen: Objekte im Wert von knapp 3,9 Mrd. Euro / CBRE 3,8 Mrd. wechselten den Eigentümer. Das Transaktionsvolumen übertrifft den Fünfjahresschnitt um 50%, den Zehnjahresschnitt sogar um 123%. Der Rekord des Vor-

## Deals

### **Obertraubling: P3 Logistic Parks und Euro Pool System**

haben einen langfristigen Mietvertrag über 10 Jahre abgeschlossen. Der Anbieter von Mehrwegverpackungen für Frischwaren mietet seit Mitte März mit 15.700 qm rund drei Viertel des ersten Bauabschnitts im P3 Park in Obertraubling nahe Regensburg. **DLA Piper** hat P3 beim Abschluss des Mietvertrags rechtlich beraten.

Insgesamt wird der P3 Park Obertraubling im Endausbau aus 38.000 qm Nutzfläche bestehen.

### **München:** Die **ABG Real Estate Group**

hat eine Wohnanlage mit 66 geförderten Wohnungen samt Gewerbeflächen der Projektentwicklung „LIVING ISAR“ im Stadtteil Giesing auf dem ehemaligen **OSRAM**-Gelände an die staatliche Wohnungsbaugesellschaft **BayernHeim GmbH** verkauft. Die 66 Wohnungen befinden sich in einem Gebäudeensemble mit einer Geschoßfläche von insgesamt 6.875 qm. Mit dieser Transaktion hat die ABG über 80% der Projektentwicklung „LIVING ISAR“ vermarktet.

Mit „LIVING ISAR“ entsteht auf dem ehemaligen OSRAM-Gelände an den Isarauen insgesamt 31.500 qm Gesamtgrundfläche. **JLL** vermittelte.

### **Hamburg:** Die **Trei Real Estate GmbH**

hat ein knapp 2.700 qm großes Grundstück in der Bergedorfer Schloßstraße 10 erworben. Aktuell stehen auf dem Grundstück noch ein Hotel und ein Parkhaus. Die Trei plant ein gemischt genutztes Gebäude mit größtenteils Wohnnutzung an dem Standort. Das Hotel Sachsentor und das Parkhaus an der Bergedorfer Schloßstraße werden bis Anfang 2024 regulär weiter in Betrieb sein.

jahres wurde nur knapp verfehlt: Zur Erinnerung: Im ersten Quartal 2019 verbuchte Berlin mit einem Investmentvolumen von 3,97 Mrd. Euro den besten Jahresauftakt seiner Geschichte.

Die Spreemetropole liegt weiterhin unangefochten auf Platz 1 der Rangliste der Big-7-Städte mit dem höchsten Investmentvolumen. In großem Abstand folgt Frankfurt, dessen Transaktionsvolumen satte 38% niedriger ist. „Der Grund für das hohe Investmentvolumen Berlins sind vor allem die vielen Großtransaktionen“, sagt **Hendrik Kadelbach**, Senior Team Leader Office Investment JLL Berlin. Von Anfang Januar bis Ende März wurden 13 Deals in einer Größenordnung von über 100 Mio. Euro abgeschlossen. Das sind noch einmal zwei mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Diese Großtransaktionen machen mit zusammen knapp 2,1 Mrd. Euro bereits über die Hälfte des gesamten Investmentvolumens aus. Die größte Transaktion des Quartals war der Erwerb des östlichen Teils eines insgesamt 120.000 qm großen Bürokomplexes in Wedding durch Commodus für einen mittleren dreistelligen Millionen-Euro-Betrag.

## Berliner Investment- und Bürovermietungsmarkt Q1 2020

	Q1 2019	Q1 2020	Veränderung J/J
Bürovermietungsumsatz	207.300 m <sup>2</sup>	129.000 m <sup>2</sup>	-11 %
Spitzenmiete	34,50 €/m <sup>2</sup> /Monat	37,50 €/m <sup>2</sup> /Monat	+9 %
Gew. Durchschnittsmiete	22,86 €/m <sup>2</sup> /Monat	26,31 €/m <sup>2</sup> /Monat	+15 %
Leerstandsrate	1,6 %	1,2 %	-0,4%-Punkte
Pipeline Q2 2020-2022		1.668.800 m <sup>2</sup>	
davon spekulativ		60 %	
Investitionsvolumen	3.440 Mio. €	3.779 Mio. €	+10 %
davon Gewerbe	2.777 Mio. €	3.314 Mio. €	+19 %
davon Wohnen (> 50 Wohneinheiten)	663 Mio. €	466 Mio. €	-31,3 %
Anteil Portfolios	7 %	55 %	48,2%-Punkte
Anteil ausländischer Investoren	36 %	66 %	30,1%-Punkte
Spitzenrendite Büro (NAR)	3,10 %	2,70 %	-0,40%-Punkte

inkl. Wohnen (> 50 Wohneinheiten)

Quelle: CBRE Research, Q1 2020.

### **Corona-Schatten voraus**

Wie auch in den anderen Big-7-Städten dürften sich die Auswirkungen der Corona-Pandemie erst in den Zahlen des zweiten Quartals bemerkbar machen. „Bei einzelnen Investoren ist nachvollziehbarer Weise eine leichte Verunsicherung zu spüren“, so Kadelbach. „Dennoch ist auf Investorensseite weiterhin genug Kapital vorhanden, welches es zu investieren gilt, sofern sich die richtige Opportunität zum richtigen Preis bietet.“ Aktuell seien die Preise bei laufenden Transaktionen weiterhin stabil.

„Berlin profitiert von seiner sehr breiten Mieterstruktur und einem hohen Anteil an öffentlichen Nutzern, die für Stabilität sorgen“, so **Rüdiger Thräne**, Niederlassungsleiter JLL Berlin. „IT- und Tech-Firmen wie **Amazon** und **SAP** beispielsweise, die ebenfalls prominent in der Hauptstadt vertreten sind, wachsen derzeit zudem ungehindert und nach der Krise vermutlich noch schneller weiter.“ Der Berliner Büromarkt dürfte darum stabiler sein als andere. Thräne: „Gepaart mit dem positiven Langzeit-Trend der Hauptstadt bleibt Berlin weiterhin attraktiv für Investoren.“ →

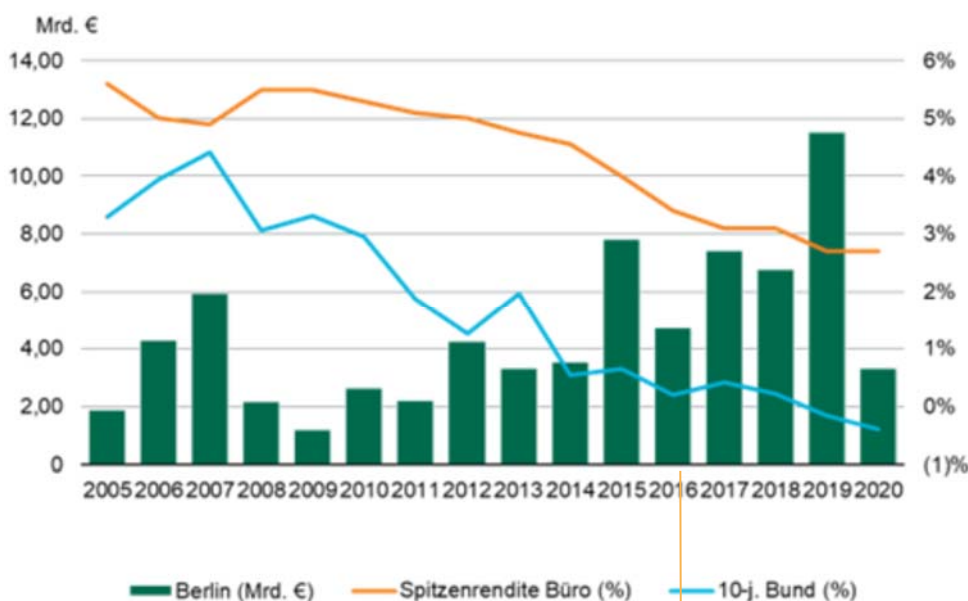
CBRE erwartet, dass sich COVID-19 zumindest kurz- und mittelfristig negativ auf den Immobilienmarkt in Europa auswirken wird, aber auch nur sofern der Ausbruch in einem angemessenen Zeitrahmen unter Kontrolle gebracht wird. Die expansiven Ansätze der Europäischen Zentralbank (EZB) und anderer Zentralbanken in der Geldpolitik deuten darauf hin, dass das Niedrigzinsumfeld wahrscheinlich noch länger anhalten wird. Darüber hinaus haben viele Regierungen weitere fiskalische Lockerungen begonnen. Die Kombination dieser beiden Maßnahmen dürfte vielen Volkswirtschaften helfen, die ansonsten noch deutlich stärkere Auswirkungen auf ihre Wirtschaft zu befürchten hätten.

„Aufgrund der derzeitigen Situation können wir keine seriösen und belastbaren Prognosen für das Investitionsvolumen zum Jahresende 2020 geben“, sagt **Dr. Jan Linsin**, Head of Research bei CBRE in Deutschland. „Wir verfolgen das aktuelle Marktgeschehen mit unseren Experten aus den verschiedenen Bereichen der Immobilienwirtschaft sehr genau, um unseren Kunden die richtigen Entscheidungshilfen in der von hoher Unsicherheit geprägten Zeit geben zu können.“

Allerdings dürften sich die Auswirkungen in den kommenden Quartalen bemerkbar machen. Dietzold: „Viele Unternehmen stehen derzeit an der Seitenlinie und warten ab, wie sich die Lage entwickelt. Einige haben auch ganz abgesagt, um die wirtschaftliche Situation erst einmal zu überprüfen. Vor allem im kleinen und mittleren Segment ist die Nachfrage sehr verhalten, während die Großkunden eher weitermachen.“

Wessen Mietvertrag in zwei Jahren auslaufe, der müsse sich jetzt um neue Flächen kümmern. „Denn die grundsätzliche Flächenknappheit auf dem Berliner Büromarkt ist mit der Corona-Pandemie ja nicht verschwunden“, so Dietzold. Die Leerstandsquote liegt bei gerade einmal 1,9%. Selbst im Teilmarkt Außerhalb West, wo der Leerstand am höchsten ist, liegt die Quote bei nur 4,9%. In zehn der 16 Berliner Teilmärkte beträgt der Leerstand weniger als 2%. Auch wenn die Nachfrage nach Büroflächen aktuell eine Verschnaufpause macht, rechnet Dietzold darum für das Gesamtjahr 2020 noch mit einem Flächenumsatz von 950.000 qm. Dietzold: „Wirklich beurteilen können wir das allerdings frühestens ab Ende des zweiten Quartals.“

### Investitionsvolumen (Gewerbe), Nettoanfangsrendite & Rendite 10-j. Bund



Quelle: CBRE Research, Q1 2020

#### Spitzenmiete ist noch stabil

Mit 172.000 qm liegt der Flächenumsatz auf dem Berliner Büovermietungsmarkt im ersten Quartal rund 38% unter dem Vorquartal und 25% unter dem Umsatz im ersten Quartal 2019. Auch der Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre wurde um 20% unterschritten. „Der schwache Start in das Jahr 2020 ist unter anderem dem starken Jahresendgeschäft 2019 geschuldet“, erklärt **Gerald Dietzold**, Senior Team Leader Office Leasing JLL Berlin. „Mit der Corona-Pandemie hat das noch nichts zu tun.“ →

Nicht ganz so rosig sieht Immobilienberater **Savills** die Lage. **Jan-Niklas Rotberg**, Director und Teamleader Office Agency bei Savills in Berlin, gibt zu bedenken: „Am vergangenen Quartal ist gewiss noch kein Trend abzuleiten. In welchem Ausmaß die COVID-19 Pandemie die Wirtschaft und den Büovermietungsmarkt der Hauptstadt tatsächlich beeinflussen wird, bleibt abzuwarten. Berlin birgt in Hinblick auf den vielfältigen Branchenmix sowie durch seine Stellung als Hauptstadt ein nach wie vor ausgewogenes Risikoverhältnis, bei dem Chancen überwiegen.“ Ein vergleichsweise hoher Flächenanteil entfällt im ersten Quartal auf Mieter der öffentlichen Hand. Diese sind von der Pandemie weniger betroffen, wohingegen Nutzer aus der Startup-Szene die Krise deutlicher zu spüren bekommen.

„Die Frage, die uns auch in der Berliner Immobilienwirtschaft umtreibt, ist die der Dauer: Wie lange wird der aktuelle Zustand andauern? Je länger die Dauer, desto schwerer werden die Folgen sein. Gleichzeitig kann gerade Berlin durch den gerade angestoßenen Kulturwandel, der vor allem Tech-Unternehmen begünstigt, als eben der Tech-Standort im besonderen Maße profitieren“, so Rotberg.

## Deals

**Köln:** Mit dem Umbau von 1.070 qm Hallenfläche zu 2.000 qm Bürofläche schließt **Aurelis** sein Projekt „Kontrastwerk“ in Köln-Ehrenfeld ab. Die **Ambient Innovation: GmbH** erweiterte ihre bereits bestehenden Mietflächen in einem benachbarten Gebäude teil um mehr als 540 qm. Die **gridscale GmbH** übernahm zusätzliche ca. 940 qm Mietfläche und profitiert damit von einer neuen Verbindung zwischen ihren bisherigen Flächen. Die **Coepro GmbH** vergrößerte sich auf etwa 580 qm Mietfläche. Damit ist der Gewerbepark an der Oskar-Jäger-Straße komplett revitalisiert und voll vermietet.

Seit 2008 hat die Aurelis den Standort in enger Abstimmung mit der Stadt Köln nach und nach umstrukturiert und aufgewertet. Das Konzept wurde mit den ebenfalls im Kontrastwerk ansässigen **raumwerk Architekten** entwickelt. Aurelis hat in den gesamten Standort bisher etwa 20 Mio. Euro investiert. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 26.000 qm wurde ein Mix für mittelständische Nutzer aus unterschiedlichen Branchen geschaffen.

**Düsseldorf: Cushman & Wakefield** hat in der Schiessstraße 61 ca. 1.000 qm Bürofläche an den ITK-Systemintegrator **Ostertag DeTeWe** vermittelt. Der Umzug erfolgt voraussichtlich Anfang Mai 2020 aufgrund der Zusammenlegung zweier Standorte, die sich derzeit noch in Kaarst und Köln befinden.

Der Vermieter wurde durch **WOLLENBERG Investment Management** vertreten. Das im Jahr 1953 erbaute Bürogebäude verfügt über eine Fläche von 3.516 qm und ist dreiflügelig.

„Der Flächenbedarf wird zunächst aber abnehmen.“

Hierdurch könnte sich die jahrelange Diskrepanz zwischen Nachfragewachstum und zu geringer Flächenpipeline umkehren. „Es ist davon auszugehen, dass Anmietungsentscheidungen teilweise aufgehoben oder zum Teil verschoben werden. Außerdem dürften Unternehmen häufiger den Weg der Prolongation wählen, sodass der Flächenumsatz in den kommenden Monaten niedriger ausfallen dürfte als zuletzt gewohnt. Bevor die Nominalmieten reagieren, dürfte jedoch zunächst vermehrt mit Incentives gearbeitet werden“, prognostiziert Rotberg. Dem sinkenden Bedarf stehen in den nächsten zwei Jahren knapp 2,2 Mio. qm Flächenfertigstellungsvolumen gegenüber. Demzufolge könnte COVID-19 dafür sorgen, dass der Berliner Markt wieder zu einem gesunden Maß zurückkehrt. □

## Büromarkt Düsseldorf

### Noch kaum Corona-Symptome im I. Quartal

Dr. Karina Junghanns,  
„Der Immobilienbrief“

**Der Düsseldorfer Bürovermietungs- und Investmentmarkt hat die Folgen der Corona-Krise im ersten Quartal noch kaum gespürt. In den ersten drei Monaten des Jahres wurden mehr als 1,2 Mrd. Euro an Transaktionsvolumen investiert und damit gut 26% mehr als im Vorjahreszeitraum. Der Bürovermietungsmarkt lag mit 108.000 qm zwar um 4% knapp unter dem Wert des Vorjahres. Doch zum einen war 2019 mit insgesamt 550.000 qm ein historisches Rekordjahr, zum anderen steht Düsseldorf im Jahresvergleich so gut da wie keine andere Stadt der Big 7.**

**Marcel Abel**, Geschäftsführender Direktor und Niederlassungsleiter **JLL** Düsseldorf: „Gleichwohl sehen wir die Folgen der Krise bereits seit einigen Wochen sehr deutlich: Die beliebte Einkaufszone in der Innenstadt ist infolge der geschlossenen Läden weitgehend verwaist, der Verkehr auf den Straßen deutlich geringer als es die Düsseldorfer gewohnt sind. Auf dem Immobilienmarkt kommt das mit Verzögerung an. Insofern werden wir die Auswirkungen erst in der Bilanz des zweiten Quartals wirklich sehen können. Entscheidend ist dabei, wann und wie schnell die Wirtschaft wieder angefahren wird.“

Noch sehen wir, dass viele Investoren auf einen kurzen Knick und eine schnelle Erholung hoffen. Nutzer, die langfristig große Flächen suchen, sind weiterhin aktiv, da sie mit einem Horizont von zehn bis 15 Jahren kalkulieren. Solche Akteure sind beispielsweise die Stadt Düsseldorf und das Land Nordrhein-Westfalen, die nun mit langfristigen Strategien für etwas Beruhigung und Stabilität sorgen können.“

Mit einem Flächenumsatz von 108.000 qm ist der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt sehr solide ins Jahr gestartet und liegt mit diesem Ergebnis jeweils leicht über dem Fünf- und dem Zehnjahresschnitt. Allein auf das Düsseldorfer Stadtgebiet entfielen knapp 93.000 qm, rund 5% weniger als im Vorjahr. Insgesamt waren die Abschlüsse aber spürbar größer, denn parallel ging die Anzahl der Anmietungen um 25% auf 107 zurück.

„Auf das Quartalsergebnis fällt nochmals ein deutlich positiveres Licht, wenn man beachtet, dass viele Großabschlüsse noch knapp ins letzte Quartal 2019 gerutscht sind und somit nicht mehr in die aktuelle Bilanz fallen“, setzt **Martin Becker**, Senior Team Leader Office Leasing JLL Düsseldorf, das Quartalsergebnis in den Kontext.

„Zugleich gab es im März aber bereits erste Anzeichen, dass vor allem die Nutzer kleinerer Flächen unter 500 m<sup>2</sup> derzeit Entscheidungen aufschieben (minus 29%), was letztlich zum Teil erklärt, warum wir einen Tiefststand bei der Anzahl der Abschlüsse, aber zugleich ein konstantes Ergebnis bei der Fläche verbuchen.“ Die durchschnittliche Größe stieg im Jahresvergleich um 33% auf 1.061 qm.

### Zwei Anmietungen überspringen die 10.000-Quadratmeter-Hürde

Die beiden größten Abschlüsse im ersten Quartal mit jeweils mehr als 10.000 qm steuerten die öffentliche Verwaltung und die Industrie bei. Einer davon ist zugleich der größte Abschluss im ersten Quartal seit 2010. Auf dem dritten Rang folgt der Eigennutzer **LEG Management** mit einer Fläche von 7.600 qm in der Airport City, gefolgt erneut von der öffentlichen Verwaltung: Der **Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW** erweiterte sich mit 6.100 qm im rwi4 an der Völklinger Straße.

„Die öffentliche Verwaltung ist aktuell der stärkste Nachfrager von Flächen. Das ist gut und wichtig, denn gerade in der aktuellen Phase, in der viele Unternehmen nur auf Sicht fahren können, sind Land und Kommunen als Impulsgeber gefordert. Indem sie antizyklisch agieren und gerade jetzt aktiv werden, geben sie positive Signale und profitieren zugleich selbst davon“, beleuchtet Martin Becker die Rolle der öffentlichen Verwaltung. Erst mit Abstand folgen die Industrie und die unternehmensbezogenen Dienstleister als aktivste Branchen.

### Düsseldorfs Büromarkt tankt vor der Krise Selbstvertrauen

Derweil hat sich der Leerstand in Düsseldorf weiter reduziert und unter der 6% -Marke festgesetzt. Der Wert rangiert mit 5,9% 60 Basispunkte unter dem Wert vor zwölf Monaten. Die meiste Fläche ist im Umland zu finden: in Neuss und Ratingen. Deutlich reduziert ist derweil die verfügbare Fläche am Teilmarkt Seestern. In dem klassischen Backoffice-Standort ging die Leerstandsquote um deutliche 6,6% auf 10,1% zurück.

### Im ersten Quartal kommen keine Büro-Fertigstellungen auf dem freien Markt an

Zugleich sind keine neuen Flächen auf den Markt gekommen. Mit 1.300 qm wurde im Anfangsquartal des Jahres sehr wenig fertiggestellt, jedoch war die Fläche als Eigennutzerprojekt schon längst vergeben. Bis Jahresende werden aktuell noch 105.000 qm erwartet. Insgesamt sind in Düsseldorf derzeit knapp 245.000 qm Bürofläche im Bau. Das meiste davon in den Teilmärkten Nord, Regierungsviertel und Linksrheinisch.

Die Bürospitzenmiete liegt stabil bei 28,50 Euro und damit stabil gegenüber dem 4. Quartal des vergangenen Jahres. Die gewichtete Durchschnittsmiete stieg binnen zwölf Monaten von 16,38 Euro auf 17,42 Euro.

### Investmentmarkt knackt erstmals in einem ersten Quartal die Milliardengrenze

Der Investmentmarkt ist gut ins Jahr gestartet und hat 1,2 Mrd. Euro Transaktionsvolumen erzielt. Ein solch hohes Transaktionsvolumen wurde in Düsseldorf noch nie in einem ersten Quartal registriert, der bisherige Rekordwert stammt aus dem Jahr 2018 mit 990 Mio. Euro. Erstmals knackt der Markt in einem ersten Quartal die Milliardengrenze. Der Fünfjahresschnitt wurde damit knapp, der eigene Zehnjahresschnitt mehr als verdoppelt. Die Zahl der Transaktionen ging unterdessen von 38 auf 34 leicht zurück.

**Wolfgang Finke**, Senior Team Leader Office Investment JLL Düsseldorf: „Die meisten Transaktionen laufen bislang weiter und vor allem Akteure mit guter Eigenkapitaldecke schalten keinen Gang runter. Gerade bei sicheren Core-Büroobjekten werden auch weiterhin die Preise von vor der Krise geboten. Anders sieht es indes bei riskanteren Core-plus- und Value-Add- Projekten aus, die derzeit weitgehend ausgesetzt werden.“ Gerade in der jetzigen Marktlage seien Core-Bestandshalter im Vorteil gegenüber Projektentwicklern, denn die sicheren Objekte laufen auch weiterhin.

Diese Entwicklung spiegelt sich in der Bilanz der ersten drei Monate indes noch nicht. Hier herrscht ein vergleichsweise differenziertes Bild mit 52% Core-Anteil am Gesamttransaktionsvolumen. Es folgen 32% Core plus sowie 11% Value Add und 5% opportunistische Objekte.

JLL registrierte in den ersten drei Monaten drei Großtransaktionen im dreistelligen Millionenbereich und übertraf damit den Vorjahreszeitraum. Aber auch im mittleren Segment gab es zwischen Januar und März viele Abschlüsse, denn zehn Transaktionen wurden zwischen 20 und 50 Mio. Euro abgeschlossen.

### Düsseldorfs Büromarkt tankt vor der Krise Selbstvertrauen →



Dominant war erneut die Nutzungsart Büro, die exakt drei Viertel des Transaktionsvolumens beisteuerte – bundesweit der mit Abstand höchste Wert und signifikant über dem eigenen Fünfjahreschnitt von 52 qm. Dahinter folgen Living (12%) und Einzelhandel (8%).

Die Durchschnittsgröße der Transaktionen lag zum Jahresauftakt bei 36 Mio. Euro, deutlich höher als vor einem Jahr, als der Wert 25 Mio. Euro betrug. Die Büro-Spitzenrendite blieb im ersten Quartal konstant bei 3,1% und gab auf Jahressicht um zehn Basispunkte nach.

### **Internationale Investoren halten sich im ersten Quadrat als Käufer und Verkäufer zurück**

Nur 19% des Transaktionsvolumens entfielen im ersten Quartal auf ausländische Käufer. Auf Verkäuferseite agierten internationale Investoren zu 14%, was bedeutet, dass sie ihre Bestände per Saldo um 52 Mio. Euro aufgebaut haben.

Aktivste Käufergruppe waren erneut die Asset/Fonds Manager (42%) vor Versicherungen (23%) und Immobilien AGs (15%). Auf Verkäuferseite dominieren ebenso Asset/Fonds Manager (60%) vor Entwicklern (12%) und Immobilien AGs (11%).

„Alles hängt letztlich von der Dauer der Krise und der Gesamtwirtschaftslage ab. Wir sehen aber bereits, dass Banken und Versicherer in der Krise vorsichtiger agieren. Auf der anderen Seite gibt es auch viele optimistische Investoren, die im intensiven Wettbewerb der vergangenen Jahre nicht so oft zum Zug gekommen sind wie sie gehofft hatten und sich jetzt bei einem ausgedünnten Bieterfeld wieder bessere Chancen ausrechnen“, so Finke. □

## **Büromarkt Hamburg 1. Quartal 2020 Verhaltener Auftakt, kaum Großabschlüsse**

**Sabine Richter**

**Obwohl die Auswirkungen der Corona-Pandemie für die Hamburger Wirtschaft im 1. Jahresviertel noch gar nicht spürbar waren, brach der Büroflächenumsatz um etwa 30% gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein.**

Ein Zeichen dafür, dass Deutschland bereits 2019 knapp an der Rezession vorbeigeschrammt ist, heißt es im Marktbericht von **JLL**. **CBRE** meldet für das 1. Quartal einen Flächenumsatz von 91.200 qm, **Colliers International** 98.300 qm, **BNP Paribas Real Estate** 96.000 qm, **Grossmann & Berger** 95.000 qm, **JLL** 98.000 qm und **Savills** 104.000 qm.

Vor allem Großabschlüsse waren weitgehend aus-

geblieben, es gab lediglich zwei Abschlüsse über 5.000 qm. Zum einen den der privaten Hochschule **MSH Medical School Hamburg** im „HafenCity Gate“ in der HafenCity mit ca. 5.800 qm, zum anderen **Wärtsilä SAM Electronics**, ein Zulieferunternehmen aus dem Bereich Schiffbau im Teilmarkt Bahrenfeld (ca. 5.700 qm).

Etwa ein Drittel des Gesamtumsatzes entfiel auf das Flächensegment 1.000 bis 2.000 qm. Wie immer führte die City das Feld mit einem Anteil von rund 30% und insgesamt neun Abschlüssen über 1.000 qm an. Das Volumen der zweitplatzierten HafenCity summierte sich auf rund 17.000 qm.

### **Mieten sind noch stabil**

Auf die Mieten hat sich die Krise noch nicht niedergeschlagen. Verträge, die in finalen Verhandlungen waren, wurden zum Quartalsende teilweise noch abgeschlossen, erklärt Colliers. Durch die bis zum Corona-Shutdown vorherrschende Flächenknappheit akzeptierten viele Unternehmen für Neubauten oder neuwertige Objekte in besten Lagen Höchstmieten“, erklärt G&B die bisher konstant hohen Mieten. Zum Ende des 1. Quartals erreichte die Spitzenmiete nach Erhebungen von G&B sowie Colliers mit 30,00 Euro/qm/Monat einen neuen Höchstwert und eine Steigerung gegenüber dem Vorjahresquartal von 7,1%. G&B registrierte im ersten Quartal vier Mietverträge oberhalb der 30-Euro-Marke, laut JLL entfiel rund ein Fünftel der Abschlüsse auf Objekte mit Mieten ab 25 Euro. BNPPRE meldet eine Spitzenmiete von 32 Euro, CBRE 32,50 Euro, JLL und Savills jeweils 29 Euro. Als Durchschnittsmiete geben die Unternehmen zwischen 17,30 Euro (Colliers) und 19,30 Euro (BNPPRE) an.

Das innerhalb von sechs Monaten zur Verfügung stehende Flächenangebot ging nach Angaben von G&B innerhalb des vergangenen Jahres um circa 30.000 qm auf knapp 413.000 qm zurück. Gegenüber dem Vorquartal wurde jedoch eine leichte Angebotszunahme verzeichnet, so dass die Leerstandsquote inklusive Untermietflächen von 2,9 auf 3,0% zum Ende des 1. Quartals anstieg. Colliers meldet eine Leerstandsquote von 2,6%, BNPPRE von 3,9%, JLL von 2,5% und Savills von 3,5%. Voraussichtlich werden in diesem und im nächsten Jahr 327.000 qm Bürofläche fertiggestellt, wovon 235.000 qm (72%) bereits vertraglich gebunden sind. Mit einem Anteil von knapp 29%, rund 94.000 qm in 14 Projekten, entstehen die meisten neuen Flächen in der City. Größte Fertigstellung in der Innenstadt in 2020 ist das zweiteilige „Springer Quartier“ mit rund 33.000 qm Bürofläche.

### **Führt Corona zu neuen Arbeitswelten?**

Die weitere Entwicklung auf dem Büromarkt wird von der Corona-Krise und deren wirtschaftlichen und sozialen Folgen geprägt sein. Alle Immobilienberater melden, dass neue Gesuche spürbar abgenommen haben und kaum

## News

**Shanghai: LaSalle Investment Management** verzeichnet das erste Closing für seinen neu aufgelegten **LaSalle China Logistics Venture**. Der Fonds und sein Co-Investmentvehikel haben erste Kapitalzusagen in Höhe von 681 Mio. USD erhalten. Der Fonds wird in Tier 1- und Tier 2-Städte in den wichtigsten Logistikregionen Chinas investieren.

**Wiesbaden: Instone Real Estate** und Projektpartner **OFB Projektentwicklung** haben die letzten Wohnungen des Quartiers „Wilhelms IX“ an die Käufer übergeben. Alle 151 Wohneinheiten der Quartiersentwicklung, die sich auf insgesamt neun Stadtvillen verteilen, sind somit verkauft. Neben 151 Eigentumswohnungen sind auf dem etwa 10.000 qm großen Grundstück 171 Tiefgaragenstellplätze entstanden.

**Amsterdam: Edmond de Rothschild REIM** hat für den **Edmond de Rothschild Euro Industrial Real Estate Fund** eine Logistikimmobilie an der Spectrumlaan 5 im niederländischen Bleiswijk erworben. Es handelt sich um einen kleinteiligen Logistikkomplex mit rd. 8.500 qm Mietfläche. Das Objekt ist vollständig an einen Einzelnutzer vermietet. Edmond de Rothschild wurde von **Hopman & Schreuder Bedrijfshuisvesting, VBC Notarissen** und **SGS Search** beraten.

**Düsseldorf:** Ein Systemanbieter für die Nahrungsmittel mietet 1.780 qm Bürofläche in der Airport-City, Peter-Müller-Straße 20 von der **Zurich Deutscher Herold Lebensversicherung AG**. **JLL** war beratend tätig.

Besichtigungen stattfinden. Viele Unternehmen warten mit Anmietungsentscheidungen ab, bis die wirtschaftliche Situation klarer wird. Es wird ein drastischer Anstieg der Arbeitslosenzahl prognostiziert. Obwohl wie in den vergangenen Krisen große Hoffnungen auf der diversifizierten Wirtschaftsstruktur Hamburgs liegen, wird von einem signifikanten Rückgang des Jahresflächenumsatzes ausgegangen. Projektentwicklungen in einer frühen Planungsphase könnten bei Investoren mit hohem Fremdkapitalbedarf Finanzierungsprobleme bekommen, darauf weist Colliers hin.

Der Höhenflug der Büromieten dürfte erst einmal gestoppt sein, ist die einhellige Meinung. Incentivepakete, die in der Vergangenheit abgespeckt wurden, dürften wieder aufgestockt werden. Die Aussichten seien aber nicht so düster, wie es sich derzeit anhöre, so JLL. Viele Unternehmen müssten umziehen, weil die Mietverträge auslaufen, weil sie wachsen, krisenbedingt schrumpfen oder sich strukturell verändern.

Großes Augenmerk liegt derzeit auf möglichen Veränderungen bei der quantitativen und qualitativen Flächennachfrage. Wird „nach Corona“ weiterhin viel im Homeoffice gearbeitet, finden Konferenzen überwiegend per Video und anderer Technik statt? Oder kehren Mitarbeiter, genervt von quengelnden Kindern und Küchendienst, nur zu gern wieder an ihren Firmen-Arbeitsplatz mit Kollegen und Kantine und auch gelegentlicher gemütlicher Dienstreise zurück? Als sicher erscheint, dass die Nachfrage nach hochwertiger Büro-Ausstattung mit IT-Infrastruktur und flexiblen Arbeitsplatzkonzepten steigt. □

## **München: Markt für Gewerbeimmobilien im 1. Quartal 2020 noch zufriedenstellend**

Thomas Döbel, München

**Auch wenn sich das Corona-Virus im 1. Quartal 2020 am fernöstlichen Himmel deutlich abzeichnete, hat sich der langjährige Boom am Münchner Büromarkt nach dem starken Jahr 2019 nur unwesentlich abgeschwächt. Insgesamt sind die Münchner Immobilienspezialisten mit den Ergebnissen in den ersten drei Monaten 2020 zufrieden.**

### **Geringes Flächenangebot bestimmt Bürovermietungsmarkt**

Bei den Bürovermietungen wurde ein Umsatzvolumen von 184.000 qm (lt. **JLL** München) erzielt. Der Rückgang um 6% gegenüber dem Niveau des gleichen Vorjahreszeitraums war im Vergleich zu den anderen Top-Immobilienstandorten gering und ist vornehmlich auf das mangelnde Flächenangebot zurückzuführen. Trotzdem übertraf das Münchner Vermietungsergebnis die Quartalswerte aller anderen Städte in Deutschland und lag damit insgesamt nur leicht unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre.

Die Leerstandsquote verringerte sich im Jahresverlauf weiter von 2,6 auf 2,4%, auch wenn sie zum Jahreswechsel sogar noch tiefer lag. Wichtige Teilmärkte wie Arabellapark, Innenstadt und Westend bieten quasi keine verfügbaren modernen Großflächen, und dies würde sich auf absehbare Zeit auf nicht ändern, meint **Fritz Maier-Hartmann**, Abteilungsleiter Bürovermietungen bei JLL. Die neugebauten Flächen - 930.000 qm sind derzeit in München in Bau - kämen meist gar nicht erst im freien Markt an, da sie bereits vor Fertigstellung vermietet sein.

Im Teilmarkt Münchner Osten, der insgesamt zu rund einem Drittel des Vermietungsumsatzes beitrug, lagen die beiden einzigen Anmietungen über 10.000 qm. Mit 31.000 qm war die **KPMG** im Werksviertel der größte Neumieter gefolgt von einem Fi-



nanzdienstleister mit 11.000 qm in der "Macherei" im Stadtteil Berg am Laim. Die Mietverträge über Büroflächen von 7.800 qm in der Taunusstraße an die **AKKA GmbH** sowie über jeweils 7.500 qm im Paseo Carre an die **Stadt München** und im Windsor an die **M 64 GmbH** gehörten zu den weiteren der fünf größten Deals.

Dienstleistungsunternehmen bildeten mit knapp einem Drittel der neuvermieteten Büroflächen den stärksten Wirtschaftsbereich unter den Mietern, gefolgt von Banken und Finanzdienstleistern sowie der öffentlichen Verwaltung, die jeweils rund 15% der Gesamtnachfrage ausmachten. Wie im Vorquartal lag die Spitzenmiete bei 41,00 Euro. Vor einem Jahr betrug sie noch 39,50 Euro. Die gewichtete Durchschnittsmiete erhöhte sich in den letzten zwölf Monaten weiter von 19,13 auf 21,50 Euro.

Aufgrund des weiterhin knappen Büroflächenangebots und der extrem hohen Nachfrage gehen die Experten von JLL davon aus, dass Nutzer weiterhin unter Druck stehen und Flächen nachfragen. „Wer jetzt bremst, fällt aus dem System. Deshalb machen vor allem internationale Konzerne, die ihre strategische Expansion auf zehn bis 15 Jahre ausrichten und bereits Großgesuche im Markt haben, einfach weiter,“ beschreibt Fritz Maier-Hartmann die (noch unveränderte) Marktsituation in München. Bei dem geringen Leerstand sei Abwarten keine Alternative.

**Gunnar Gombert**, Münchner JLL-Niederlassungsleiter, räumt jedoch ein, dass die Corona-Krise auch in München spürbare gesellschaftliche und wirtschaftliche Effekte mit sich bringt, die unter anderem mehr Fernarbeit, Veränderungen im Einzelhandel durch steigenden Online-Handel bedeuten. Dies wird die Immobilienmärkte spürbar beeinflussen. Trotzdem sieht er langfristiges Wachstumspotential für München als internationalen Investitionsstandort in Immobilien.

### **Guter Jahresstart in München für Investitionen in Gewerbeimmobilien**

Die Transaktionen von gewerblichen Immobilien erreichten mit 1,46 Mrd. Euro ein Volumen, das sogar um 123% höher als im verhaltenen 1. Vorjahresquartal lag. Der Zuwachs in München war damit der stärkste von allen 7 Top-Immobilienstandorten Deutschlands.

**Andreas Eichwald**, JLL-Abteilungsleiter für Investments in Münchner Gewerbeimmobilien sieht nach einer kürzeren Überlegungsphase bei den Investoren zu Beginn der Corona-Krise nun einen „routinierten Umgang mit der Situation: „Einige Akteure wollen zügig wieder investieren und vor allem diejenigen mit einer guten Eigenkapitaldeckung sind jetzt sehr weit vorne dabei.“

Die bedeutendsten Transaktionen waren der Verkauf des Blue Towers an **Real I.S.** und **Bayerische Versicherungskammer** für rund 270 Mio. Euro, der Erwerb des Geschäftshauses an der Maximilianstr. 12 durch die **Centrum-Gruppe** sowie der Kauf des **Bertelsmann-Sitzes** durch **Allianz Real Estate** für rund 215 Mio. Euro. Mit 75% des Transaktionsvolumens bildeten Büroimmobilien und gemischte Immobilien die stärkste Anlageklasse. Rund ein Zehntel des Volumens entfiel auf Hotels. Industrie und Logistikimmobilien machten rund 7% und Einzelhandelsimmobilien vier und Grundstücke 3% aus.

Mit 27% der Investitionen verringerte sich der Anteil internationaler Investoren gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum um ein Drittel. Der Anteil der deutschen Anleger wuchs entsprechend stark. Und mehr als zwei Drittel der Transaktionen entfiel auf Core-Immobilien. Die gestiegenen Fremdkapitalkosten wirken sich laut JLL neben einem „ausgedünnten Bieterfeld“ insofern aus, als es neben den Argumenten „Lage, Lage, Lage“ für die Investoren immer mehr darauf ankäme, dass Ideen und Konzept der Immobilien stimmen müssten.

Mit 27% Anteil bildeten Spezialfonds die stärkste Käufergruppe, gefolgt von Versicherungen mit 20% und Asset Manager mit 18% Anteil am Transaktionsvolumen. Unter den Verkäufern waren mit 38% des Volumens hingegen die Asset- und Fonds Manager die dominante Marktgruppe. Corporates trugen zu 27% und Entwickler zu 16% des Verkaufsvolumens bei.

Die Münchner Immobilienexperten gehen infolge der Corona-Krise in jedem Falle davon aus, dass Investitionsentscheidungen längere Zeit als bislang benötigen. Zudem beeinflusst der Anstieg der Fremdkapitalkosten die ohnehin geringe Rendite weiter. Auf der anderen Seite seien wegen niedriger Renditen bei Staatsanleihen und volatiler Aktienmärkte die Alternativen zu Immobilieninvestitionen unverändert rar. Jedoch schließen die Branchenexperten nicht aus, dass sich aufgrund verschärfter Kreditrestriktionen der Banken, sinkendem Optimismus und wachsender Rezessionsgefahren mit schwächer werdenden Mietsteigerungen die Kaufpreise verringern könnten. Dies brächte neue Aussichten auf steigende Renditen. Allerdings sei in vielen Lagen das Angebot – besonders in zentralen und etablierten Stadtlagen - so knapp, dass insgesamt die Auswirkungen eher gering blieben. Die Spitzen-Renditen bei Büro-Immobilien beziffert JLL konstant bei 2,8%. Insgesamt gehen die Experten – nach jetzigem Stand – sogar von einer Belebung des Investitions-marktes im 2. Halbjahr 2020 aus. □

## **Bürovermietungsmarkt Frankfurt startet schwach**

### **5-Jahres-Schnitt um 40% unterboten**

Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei hatte lt. NAI apollo bereits vor Ausbruch der Coronakrise deutlich an Fahrt verloren. Der Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer zeige im Q1 2020 mit rund 67 800 qm (Vj: 89 100 qm; -20%) den schwächsten Jahresbeginn seit 2013 (vgl. auch **Büromarktberichterstattung in "Der Immobilienbrief" Nr 471**). Der 5-Jahres-Mittelwert werde sogar um fast 40% verfehlt, erläutert **GF Andreas Wende**.

Die Zahl der Abschlüsse sei von 142 auf 118 gesunken, berichtet **NAI apollo**. Der Tiefpunkt werde damit aber noch nicht erreicht sein. Aktuell strebten Unternehmen eher eine Mietvertragsverlängerung als einen Neuabschluss an. Den flächenmäßig größten Mietvertrag hat **Freshfields Bruckhaus Deringer** mit rund 14.600 qm in der Projektentwicklung „Four“ unterzeichnet. Infolge erneut hochpreisiger Vertragsabschlüsse u.a. in Projekten habe sich die positive Mietpreisentwicklung vorerst fortgesetzt. Die Spitzenmiete betrage zum Ende des ersten Quartals 2020 46,20 Euro (+6,9%). Bei der Durchschnittsmiete sei ein Zuwachs von 2,8% auf 22,30 Euro ermittelt worden.

Im Q1 seien im Frankfurter Marktgebiet rund 21.500 qm Büro fertig gestellt worden. Im weiteren Jahresverlauf werden weitere 291.000 qm hinzukommen. Davon seien aber bereits fast zwei Drittel vergeben. 2021 dürften gut 200.000 qm Büro auf den Markt kommen. Der Leerstand innerhalb von drei Monaten bezugsfertiger Flächen betrage aktuell rund 719.000 qm bzw. 6,3% Leerstandsquote, werde aber zum Jahresende zunehmen. Leerstandsanstieg, Verschiebungen und Absagen würden im Jahresverlauf zu Druck auf die Mieten führen. □

## **Mietpreis-Ranking der deutschen Universitätsstädte**

### **München und Stuttgart am teuersten**

**Bedingt durch die Corona-Pandemie startet für viele Studierende das Semester am 20. April nur online. ImmoScout24 und wg-suche.de haben zum Start des Sommersemesters einen Mietpreis-Check erstellt. (MG)**

Die Schere der Mietkosten für WG-Zimmer oder Single-Wohnungen geht immer weiter auseinander. Das Studierendenleben lässt sich in einigen Großstädten kaum noch mit dem Bafög-Zuschuss bezahlen. Innerhalb von acht Jah-

ren zeigen sich in den Top 10 der teuersten Uni-Städte Miet-Preissteigerung von 50 bis 65%. In über 160 Hochschulstädten haben **ImmoScout 24** und **wg-suche.de** die durchschnittliche Warmmiete der jeweiligen Stadt für eine Dreier-WG mit 80 qm und eine 30 qm große Single-Wohnung im Zeitraum von 2011 bis 2019 untersucht.

Spitzenreiter im Mietpreis-Check ist München. Hier bezahlt ein Studierender mittlerweile durchschnittlich 889 Euro Warmmiete für eine Single-Wohnung und 697 Euro für ein WG-Zimmer. Vor acht Jahren lagen die Mieten für eine 30 qm große Wohnung noch bei 582 Euro und 456 Euro warm für ein WG-Zimmer. Das bedeutet eine Preissteigerung von jeweils 53%. Für Studierende der bayrischen Landeshauptstadt würde somit der neue BAföG-Höchstsatz\* von 853 Euro kaum noch für die Miete reichen.

Auf Platz zwei folgt Stuttgart mit 549 Euro für ein WG-Zimmer, gefolgt von Frankfurt am Main mit 531 Euro, Freiburg im Breisgau mit 507 Euro und Konstanz mit 494 Euro. Ebenfalls im oberen Bereich des Rankings liegen die Studentenstädte Heidelberg mit 459 Euro, Hamburg mit 455 Euro und Düsseldorf mit 442 Euro für ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft.

In Berlin zahlen Studierende durchschnittlich 429 Euro warm für ein WG-Zimmer und 519 Euro für eine 30 qm große Wohnung. Im Vorjahresvergleich verzeichnet die Bundeshauptstadt eine Preissteigerung von 8%. Im Vergleich zu 2011 sind die Mietpreise für beide Unterkünfte um knapp 65% gestiegen und weisen damit vergleichsweise das stärkste Preiswachstum aller deutschen Universitätsstädte auf.

In Teilregionen von Niedersachsen kann ein Preisrückgang verzeichnet werden. Hier müssen Studierende immer weniger für die Warmmieten kalkulieren. In Emden sanken die Mietpreise um 5% für eine 30 qm große Single-Wohnung von 368 Euro im Jahr 2018 auf 350 Euro im Jahr 2019. Auch für ein WG-Zimmer sanken die Preise um 5% innerhalb eines Jahres. In Vechta sanken die Durchschnitts-Warmmieten um 4%.

**In Ost-Deutschland stagnieren die Mieten für WG-Zimmer und Single-Wohnungen.** Das Preiswachstum liegt zwischen 0 und 1%.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt wird für Studierende von Jahr zu Jahr schwieriger“, kommentiert **Carsten Wagner**, Gründer und Geschäftsführer von **wg-suche.de**. Die gesamte Mietpreisanalyse mit über 160 Hochschulstädten finden Sie auf der Seite: [www.wg-suche.de/wg-zimmer-kosten](http://www.wg-suche.de/wg-zimmer-kosten). □

## Kurz berichtet

**Lagerflächen An der Zinkhütte vermietet**

In Bergisch Gladbach hat ein internationaler Anbieter von E-Scootern und E-Bikes eine Liegenschaft mit einer Gesamtfläche von 2.453 qm im Gewerbegebiet An der Zinkhütte angemietet. Sie wird zukünftig zur Lagerung und zur Wartung genutzt.

**Stadtwerke Köln mieten zwei Gewerbeeinheiten in Köln-Bilderstöckchen**

Auf den Grundstücken, auf denen rund 5.300 qm Hallen- und Nebenflächen stehen, betreibt Gaffel bislang eine Fassabfüllanlage. Offizieller Eigentumsübergang der Flächen ist Anfang 2021. Wo jetzt noch Kölsch in die Fässer fließt, werden dann ein Betriebshof und ein Logistikstandort entstehen.

**Helvetic Investment erwirbt Dorint-Hotel**

In einer Off-Market-Transaktion hat die Helvetic Investment GmbH das Dorint-Hotel an der Hohenzollernstraße 5 in Mönchengladbach erworben. Verkäufer ist eine Verkäuferschaft. Das 1959



erbaute 4-Sterne-Standard Hotel, das in den vergangenen Jahren mehrfach erweitert und renoviert wurde, liegt auf einem rund 5.480 qm großen Grundstück und verfügt derzeit über 162 Zimmer.

**Gewerbeimmobilie in Troisdorf vermietet**

Ein Unternehmen aus der Luftfahrtindustrie hat eine 1.160 qm große Liegenschaft am Junkersring 42 gemietet. Zukünftig werden die Flächen zur Lagerung und Produktion von Flugzeugteilen genutzt.



## **Büroflächenumsatz Köln: Im ersten Quartal 2020 etwa 50% unter Vorjahresniveau**

Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Köln hat im ersten Quartal 2020 nach Angaben von **Colliers International** einen Flächenumsatz von 35.000 qm erzielt. Mit diesem Resultat wurde das durch Großabschlüsse befeuerte überdurchschnittliche Umsatzergebnis des Vorjahres um 50% unterschritten. Auch der Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre wurde um 38% verfehlt. Insbesondere der Produktmangel bremste den Kölner Bürovermietungsmarkt im I. Quartal schon vor Krisenbeginn deutlich aus. Kurzfristig stehen in der Domstadt nach wie vor nur knapp 200.000 qm Bürofläche zur Anmietung zur Verfügung.

**Cem Ergüney**, Head of Office Letting bei Colliers International in Nordrhein-Westfalen: „In Anbetracht der aktuellen Situation ist sicher davon auszugehen, dass auch in den kommenden Quartalen neben der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit die schwer absehbare wirtschaftliche Entwicklung zu limitierten Flächenumsätzen führen wird. Branchenübergreifend sind Unternehmen in einer abwartenden Position, da die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Unternehmen noch nicht absehbar sind. Der weitere Jahresverlauf wird von unserer Seite einen erhöhten Monitoring-Bedarf der Märkte erfordern, um dem Beratungsbedarf der Büronutzer in der aktuellen Situation gerecht zu werden.“

Im Segment der Großanmietungen konnten in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres lediglich zwei Abschlüsse über 5.000 qm registriert werden. Dies entspricht einem Rückgang von 66% zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum, in dem vier Großanmietungen getätigt wurden. Auch in den beiden mittleren Flächensegmenten zwischen 1.000 und 5.000 qm wurden deutliche Verluste von über 60% verzeichnet. Lediglich in den beiden Flächensegmenten bis 1.000 qm zeigten sich die Büronutzer mit einer leichten Abnahme von 12% ähnlich anmietungsfreudig wie im Vorjahr.

Die räumliche Verteilung des Flächenumsatzes konzentrierte sich im bisherigen Jahresverlauf insbesondere auf drei Teilmärkte. Der traditionell starke Teilmarkt City konnte mit einem Flächenumsatz von etwa 8.000 qm die Spitzenposition behaupten, gefolgt von den beiden Teilmärkten Köln-West und Köln-Ost, auf die insbesondere durch die beiden Großabschlüsse ein Flächenumsatz von etwa 7.500 qm entfällt.

Die Zahl der leerstehenden Flächen ist weiter rückläufig: Die kurzfristig verfügbaren Flächenüberhänge beziffern sich auf 193.500 qm. „Damit liegt die Leerstandsquote mit nur noch 2,4% bei einem Wert, der zuletzt im Jahr 2000 vor dem Ende des New Economy Hypes Bestand hatte. Diese auf sehr niedrigem Niveau liegende Leerstandsquote wird sich bis zum Jahresende bedingt durch die Corona-Pandemie sicherlich erhöhen. Die nachhaltigen Auswirkungen werden jedoch erst frühestens im Herbst zu bewerten sein“, kommentiert Ergüney. Im Jahr 2020 wird ein Fertigstellungsvolumen von etwa 169.000 qm erwartet. Von diesen Flächen sind bereits 89% vorvermietet. Für das Jahr 2021 kommen weitere 70.000 qm Bürofläche hinzu, von denen noch etwa 46.000 qm zur Anmietung zur Verfügung stehen. Als Entwicklungsschwerpunkte sind der Butzweilerhof im Teilmarkt Ossendorf/Niehl mit Produkten wie dem V-12 Building, sowie das I/D Cologne im Teilmarkt Ost und die Messe-City in Deutz zu nennen.

Das in jüngster Vergangenheit starke Mietpreiswachstum in der Domstadt hat sich zu Jahresbeginn etwas verlangsamt. Im Vergleich zum Vorjahr hat die Spitzenmiete um 2% zugelegt und notiert aktuell bei 25,50 Euro/qm. Die gewichtete Durchschnittsmiete konnte im Jahresvergleich immerhin um 6% zulegen und liegt im I. Quartal des Jahres bei 15,10 Euro/qm. Auch im Vergleich zum Vorquartal ist damit sowohl bei der Spitzen- als auch Durchschnittsmiete eine stabile Entwicklung zu beobachten. Insbesondere im Bereich der Bestandsimmobilien fehlen auf dem Kölner Markt weiterhin noch Produkte, die kurzfristig angemietet werden können. Auch aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass die Quote von Prolongationen weiter zunehmen wird. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Situation ist anzunehmen, dass der Anteil von Untermietflächen ebenfalls merklich zunehmen wird.

„Für das Gesamtjahr 2020 ist in Summe ein unterdurchschnittlicher Büroflächenumsatz im Stadtgebiet Köln zu erwarten, der voraussichtlich bei 210.000 qm liegen könnte - ein Wert, der auch zu Zeiten der Finanzkrise erreicht wurde. Die mittelfristige Entwicklung der Mietpreise bleibt aufgrund der möglichen Zunahme von Untermietflächen und der abwartenden Haltung des Marktes zu beobachten“ so Ergüney abschließend. □

## 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:

Werner Rohmert

Dr. Karina Junghanns  
(stellv. Chefredaktion)

### Immobilienredaktion:

Dr. Thomas Beyerle,  
Dr. Gudrun Escher,  
Marion Götz,  
Uli Richter,  
Werner Rohmert

### Immobilienaktien:

Hans Christoph Ries

**Berlin:** Karin Krentz

**Hamburg:** Sabine Richter

**München:** Thomas Döbel (u.v.a.)

### Einzelhandel:

Dr. Ruth Vierbuchen

### Volkswirtschaft:

Prof. Dr. Günter Vornholz

**Hrsg.:** Werner Rohmert

### Recht / Anlegerschutzrecht:

RA Klumpe, Schroeder & Partner,  
Köln; Dr. Philipp Härle -  
Tilp RA, Berlin;

### Redakt. Beirat:

Klaus Ansmann  
(Deutsche Post Immobilien),  
Dr. Kurt E. Becker (BSK),  
Christopher Garbe (Garbe Unterneh-  
mensgruppe/Garbe Industrial Real  
Estate GmbH), Dr. Karl Hamberger  
(Ernst & Young), Klaus Hohmann,  
Prof. Dr. Jens Kleine, Frank Motte,  
Prof. Dr. Wolfgang Pelzl (Uni  
Leipzig), Fritz Salditt (Stb.),  
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, Bubenreuth,

**Unsere Bankverbindung**  
erhalten Sie auf Anfrage.

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

## Firmen und Personen, die in dieser Ausgabe genannt werden:

ABG Real Estate (19), Akka (25), Allianz Real Estate (25), Amazom (19), Ambient Inno-  
vation (21), Ares Management (10), Argentus (11), Aroundtown (8), Art-Invest Real  
Estate (11), Ashtoh Properties Germany (7), Aurelis Real Estate (10,21), Autobahn des  
Bundes (9), Barings (7), baumonitoring.com (9), BayernHeim (19), Belfor Deutschland  
(11), Beos (11), Bertelsmann (25), BLB NRW (22), BNPPRE (8,9,11,23), Bulwiengesa  
(11), BVK (8,25), BVT (4), CA Immo (9), Catella Real Estate (3), Catella Residential  
Investment Management (3), CBRE (9,18,19,20,23), Centrum- Gruppe (25), Coepto  
(21), Colliers International (7,8,11,12,23,24), Cushman & Wakefield (8,9,21), Deutsche  
Hypo (11), Deutsche Post (9), Die Wohnkompanie (11), DLA Piper (19), DVI Gruppe  
(9), DWS (5), Edmond De Rothschild (24), ehret + Klein (11), Empira (5), Euro Pool  
System (19), Freshfields Bruckhaus Deringer (26), Garbe (10), Garbe Immobilien-  
Projekte (3), GEG German Estate Group 14), Görg (9), GRI (15), gridscale (21),  
Grossmann & Berger (23), Haring Group (3), Hemsö Fastighets (11), Hopman &  
Schreuder (24), ImmoRaising (11), ImmoScout 24 (26), Instone Real Estate (24),  
Investec Property Fund (10), J.P. Morgan Asset Management (10,11), JLL  
(7,8,12,18,19,20,21,22,23,24,25), KPMG (24), KPMG (7), LaSalle Investment Manage-  
ment (24), LEG Management (22), Lloyd Fonds (3), M 64 (25), M7 Real Estate (9), May  
& Co (10), Mayer Brown (11), Mocuntia (9), MSH Medical School Hamburg (23), Nai  
apollo (26), OFB Projektentwicklung (24), Optimol-Ölwerke (7), Osram (19), Ostertag  
DeTeWe (21), P3 (19), Pamera Real Estate (9), Pflugfelder (10), Project Gruppe (13),  
Quantum (10), raumwerk Architekten (21), Real Capital (9), Real I.S. (25), Realogis-RLI  
Unternehmensgruppe (9), REAQ Immobilien (9), REC Partners (11), Robert C. Spies  
(11), Rueckerconsult (3,4), SAP (19), Savills (9,20,23), Schenker Deutschland (7), SGS  
Search (24), Steripower (11), Thomas Daily (8), TLG (8), Trei Real Estate (19), Union  
Investment (10), VBC Notarissen (24), vdp Research (16), Vodafone (9), Warburg-HIH  
Invest Real Estate (7), Wärtsilä SAM Electronics (23), WealthCap (9), wg-suche.de (26),  
Wöhr + Bauer (7), WOLLENBERG Investment Management (21), wts (9), Youmex (7),  
Zurich Deutscher Herold Lebensversicherung (24).

Abel, Marcel (21); Beck, Dean (17); Becker, Martin (21); Dietzold, Gerald (20); Eich-  
wald, Andreas (25); Ertan, Umut (9); Finke, Wolfgang (21); Gombert, Gunnar (25); Ka-  
delbach, Hendrik (19); Linsin, Dr., Jan (20); Maier-Hartmann, Fritz (24); Maltz, (6); Pil,  
Anton (10,11); Pinter, Klaus M. (3); Plate, Achim (3); Rotberg, Jan-Niklas (20); Schmidt,  
Michael (3); Thräne, Rüdiger (19); Trobitz, Alexander (8); Völcker, Winfried D.E. (8);  
Wagner, Carsten (26).

**tagesaktuell. kostenlos. informativ.**

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