

# DER IMMOBILIEN

FAKTEN ▪ MEINUNGEN ▪ TENDENZEN

# Brief

NR. 496 | 11. KW | 19.03.2021 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

## Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe mein Homeoffice aus Sicherheitsgründen für ein paar Tage nach Mallorca verlegt. Es ist fast wie früher. **Damals** war Reisen noch ein Abenteuer. Beim Abflug musste man seinen Ausweis zeigen. Heute muss man beim Einchecken Ausweis UND Testbericht mit Ausweis-Nummer vorzeigen. Bei der Einreise wurde der Ausweis verlangt. Heute braucht es bei Ankunft den Ausweis nicht, aber viermal (!) auf dem Weg zum Gepäck wurde der Testbericht kontrolliert. Früher musste man, wenn man nach Holland campen fuhr, vorher Geld tauschen und dann auf seine einsame Sparkassen-Checkkarte hoffen. Heute muss man seine Test-Strategie ausarbeiten. 72 Stunden bis (verspätete) Landung ist das Ziel. Der Hausarzt macht nur morgens Termine. Die Bescheinigung kann am nächsten Tag abgeholt werden.

Früher hatte man zu Hause Blechdosen, in denen bei Rückkehr die restlichen Münzen aufbewahrt wurden. Da sammelten sich dann zweistellige DM-Beträge an, die ungenutzt herumlagen und jährlich 5 Euro entgangene Zinsen kosteten. Davor rettete uns der EURO, wie damals Politiker nicht müde wurden zu betonen. Heute bekomme ich auf mein Gesamt-Geldvermögen weniger Zinsen als ich früher durch die Währungs-Blechdose verlor. Früher war Fliegen elitär und kompliziert. Man musste beim Reisebüro anrufen und bekam die Fluginfos. Heute informierte uns Eurowings über Wochen beinahe täglich über Flugplanänderungen und Zusammenlegungen, bis der Flieger auf den letzten Platz vollgepackt war. Zum Glück gehören ja im Flieger alle zu den „Getesteten“. Heute ist Fliegen einfach. Die Fast Lane der Privilegierten dauert nur etwas länger. Touris gibt es halt weniger. Der Impfpass wird den Reisepass ersetzen. Europa macht's möglich. Früher konnte man den Ausweis einfach beantragen. Heute wird das Impfrecht staatlich vergeben. Früher musste man seinen Ausweis an den Grenzen dabei haben. Heute sind manche Grenzen einfach dicht. **Heute** ist alles viel einfacher.

Natürlich bewundere ich die Schnelligkeit, mit der Impfstoffe hergestellt wurden. Natürlich ist es mit ethischem, moralischem, technischem und organisatorischem Perfektionsanspruch schwierig, das „Verimpfen“ zu organisieren. Bei aller Bewunderung für wissenschaftliche und politische Leistung frage ich mich schon, ob jemand auf die Idee gekommen wäre, die schönsten und besten Autos der Welt zu bauen und dann deren Verteilung Jens, Olaf, Peter, Saskia oder Norbert statt den Profis zu überlassen.

Natürlich muss man auch wegen ein paar ungeklärter Blutgerinnsel den bösen Impfstoff absetzen. Wer ungeimpft erkrankt, hat einfach Pech. Wer mit tausendfach geringerer Wahrscheinlichkeit ein Blutgerinnsel „in zeitlichem Zusammenhang“ bekommt, löst einen Medien- und Haftungstsunami aus. Und jetzt droht noch den „über 50-jährigen“ Dantes Inferno, wird aktuell „gedrostet“. Übrigens: Von 71.980 Toten mit Corona-Meldung (Statista, Stand 8.3.) waren 2.435 (3,4%) unter 60 Jahre alt bei 72% Bevölkerungsanteil. Die 60/69-Gruppe hat es da mit 5.516 Corona-Toten schon schwerer. 13% der Bevölkerung stellt 90% der Opfer. Das ändert natürlich nichts daran, dass Statistik nur den beruhigt, der nicht getroffen wird.

Andererseits verstehe ich die ANGST. Habe ich inzwischen auch. Schließlich geht doch lt. Statistik-Vorspiel der Regierungswahlkatschen-Berichterstattung letzten Sonntag 78% der Bevölkerung die Corona-Krise monetär am Rücken vorbei. Nur **22%** der Wahlbürger-Befragten sind **im eigenen Portemonnaie betroffen. Sie leiden darunter**, ihr Geld noch nicht einmal ausgeben zu können. Für die wäre es natürlich besonderer Mist, an Corona zu erkranken. Lieber legen wir die Wirtschaft lahm. Mich würde einmal interessieren, wie die Meinungen, Entscheidungen und Ängste aussähen, wenn die Folgen der Krise gleichverteilt würden. **Wie wäre es denn mit einer Corona-Steuer für Politiker, Beamte, Konzern-Angestellte, Rentner und Sozialhilfe-Empfänger statt Reichensteuer für die Zugferde?**

Über anderer Leute Geld lässt sich leicht verfügen. Das zeigen uns ja auch die Ein-Zyklus-Asset-Inflation-Influencer der institutionellen Anleger, die inzwischen jedes denkbare Asset zu Verzweiflungspreisen vom Markt nehmen. Deren mit päpstlicher Überzeugung vorgetragene Preiswachstums-Stories und die ihrer Lieferanten dürfen wir uns inzwischen von Webinar zu Webinar ex cathedra anhören. Das stört mich auch nicht. Solche Vorträge habe ich vor 20 Jahren auch gehalten. Hat nur 20 Jahre manchmal gedauert, bis ich Recht bekam. Was mir auf den Geist geht, sind die veränderten Umgangsformen. **Im Video-Format halten sich alle für Merkel.**

Unglücklich finde ich die Änderung des Benehmens. Früher wurde man bei Pressekonferenzen freundlich begrüßt. Heute sitzt man bei jeder 3-Leute Konferenz unsicher vor dem Bildschirm, um dann mit einer Minute Verspätung eingelassen zu werden. Mit einer geschwurbelten PR-Begrüßung wird auf die wackelnden Auslassungen der erfolgreichen Wellenreiter in Homeoffice-Freizeitkleidung hingeleitet. Die verkünden immer und immer wieder dasselbe. Mut müsse man haben. Büros werden auch in Zukunft gebraucht. Die Leute werden wieder reisen. Logistik profitiert. Da müsse man investieren. Auch in Zukunft würde im Laden eingekauft. Die Verlierer-Händler seien selbst schuld. Wohnungen werden weiter (unendlich) gefragt, sind rentabel und steigen im Preis. Deutschland braucht immer mehr Neubau-Wohnungen und die Entwickler preiswerte Grundstücke (... als ob es keine Demographie oder Grenzen für die 6.000 bis 15.000 Euro pro qm Wohnungen und für Mieten gäbe) (sieht S. 10 und S. 13). Neue Standorte wie Finnland oder intelligente Produkte sind die Zukunft.

**Die Immobilienwirtschaft hat immer wieder bewiesen, dass die fließenden Grenzen zwischen Multispezialisten und Universaldilettanten immer erst ex post erkannt werden.** Aber: Diesmal ist es anders. So lange der Zins unten bleibt, kann nichts passieren. Von ehrlichen Fachleuten trennt man sich besser. **Lars Peter Feld** muss als Sachverständiger gehen. Ein Paradoxon. Versteh ich aber, mich würde ja auch keiner einstellen.



Werner Rohmert

## Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b> (Werner Rohmert)	1
<b>JLL/ZEW:</b> Stimmung für Gewerbe-Immobilienfinanzierungen legt seit 9 Monaten zu	3
<b>Deutsche Hypo:</b> Immobilienklimaindex dreht wieder auf Optimismus	5
<b>Savills:</b> Investment-Februar bricht Negativrekord seit 2013	5
<b>Catella Research:</b> Parkhäuser entwickeln sich zu Mobility	8
<b>PGIM:</b> Büroimmobiliensektor in Asien wuchs 2020 trotz Corona	9
<b>Deutsche Bank</b> sieht Wohnimmobilienzyklus 2024 in der Wende	10
<b>BBSR:</b> Demographie-Schwert bleibt scharf	13
<b>empirica:</b> Grundsicherungsrelevante Mietspiegel aktualisiert	15
<b>E&amp;V:</b> Deutsche Hotels mit minus 40%	17
<b>Realogis:</b> Deutliche Unterschiede bei Logistikmieten im Neubau und Bestand	18
<b>Scope</b> übernimmt Euler Hermes Rating	25
<b>ZEW:</b> Grundsteuer belastet vor allem ärmere Haushalte in Mietwohnungen	25
<b>PROJECT Investment als</b> »Top Arbeitgeber im deutschen Mittelstand 2021« gekürt	27
<b>*Der*5 Minuten*Hospitality*Experte*</b>	27

<b>Autoren</b>	<b>31</b>
<b>Anzeigenpartner</b>	<b>31</b>
<b>Impressum</b>	<b>31</b>

### Der Immobilienbrief wird 20 Jahre alt!

**Am 12. Mai** erscheint unsere Jubiläumsausgabe von „Der Immobilienbrief“.

**Nicht nur, dass „Der Immobilienbrief“ 20 Jahre alt wird, es ist auch unsere 500. Ausgabe.**

**Möchten Sie in dieser Ausgabe, die auch gedruckt wird, mit einer Anzeige vertreten sein?**

**Anzeigenpreise seit 2001 unverändert (!):**

- 1/1 Seite, 4c 3.500,- Euro
  - 1/2 Seite, 4c 2.500,- Euro
- (Preise jeweils zzgl. MwSt.)

### Aus unserer Medienkooperation mit „Immobilien intern“

**Neuer Ratgeber:** Mietpreisbremse 3.0 für Wohnungen

19

### Gastbeiträge

**„Denk“ Anstöße** – Kapitalanlage Wohnen versus Büro (Michael Denk) 20

**Digitale Lagebeurteilung** (Stefan Fahrländer) 21

**UBS Euroinvest Immobilien:** Jahresbericht zum 31. August 2020 (Robert Fanderl) 23

**Immobilienverrentung** (Jürgen Hoffmann) 28

### Der Immobilienbrief Köln (Junghanns)

**Produktmangel** limitiert Kölner Investmentmarkt

30

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

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

## Deals

**Lünen/Herten/Ahlen:** Die **RAG Aktiengesellschaft** hat drei ehemalige Bergbauareale an die **HeimatERBE GmbH** verkauft. Die über 90 Hektar Industriebrachen im Ruhrgebiet und im Münsterland sollen ökologische Vorzeiprojekte werden. Bei den verkauften drei Flächen handelt es sich um das Zechenareal Ewald 5 im Süden von Herten mit ca. 8,2 Hektar, das Gelände Kurl 3 in Lünen-Niederaden mit etwas über zehn Hektar und die rund 74 Hektar große Halde Westfalen in Ahlen im Münsterland.

**Berlin:** **CA Immo** hat in einem „Off-Market-Deal“ das Bürogebäude „Pohlstraße 20“ in unmittelbarer Nachbarschaft zum Potsdamer Platz erworben. Das Objekt verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 7.800 qm und ist vollständig an fünf Mieter u.a. **Thyssen Krupp Elevator** und **Bombardier** vermietet. Der Kaufpreis betrug 47,35 Mio. Euro. CA Immo wurde von **Pöllath & Partner**, **Mazars**, **CBRE** und **Cushman & Wakefield** beraten.

**Gevelsberg:** Die **Carestone Gruppe** verkauft zwei der insgesamt drei Gebäude des neuen Pflegecampus „Feverquartier“ in Zentrumslage an die **INP-Gruppe**. Der Kaufpreis betrug 25,5 Mio. Euro. Die beiden Neubauten mit einer Mietfläche von 8.958 qm umfassen 80 Einzelzimmer für die stationäre und die Tagespflege, 52 Einheiten für betreutes Wohnen sowie einen Bereich für den ambulanten Dienst und wurden von Carestone direkt vermarktet. Betreiber ist die **DOREA GmbH**.

Weil damit keine Besserung eintrat, wurden nochmals die Messer gewetzt. Mit dem zum 1.4.2020 in Kraft getretenen „Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“ schärfte der Gesetzgeber das Rügerecht des Mieters erneut und gewährte den Ländern mehr Spielraum bei ihren Verordnungen. Unser **aktualisierter Ratgeber** „Mietpreisbremse 3.0 für Wohnungen“ (Stand: **März 2021**) klärt Sie auf, wann und wie die Mietpreisbremse zupackt und welche Sanktionen bei unzulässig hohen Mieten drohen. In welchen Gebieten angespannte Wohnungsmärkte bestehen, legt jede Landesregierung selbst fest. Aktuell haben **zwölf Bundesländer** die Miethöchstgrenze für Bestandswohnungen eingeführt. Den Ratgeber können Sie unter <https://www.markt-intern.de/ratgeber/> als PDF **kostenlos** downloaden. □

## „Denk“anstöße – Kapitalanlage Wohnen versus Büro

Michael Denk, GF Quadoro Investment GmbH

**Im Rahmen der Zeitungslektüre der letzten Lockdown Monate kristallisiert sich die Schwarz-Weiß-Botschaft heraus: Investitionen in Wohnen profitiert von der aktuellen Entwicklung, Büro wird vom Home Office verdrängt. Ergibt sich bei näherer Betrachtung ein differenziertes Bild?**

### Kapitalanlage in Wohnen

Die Bundesbank weist im Monatsbericht Februar auf die „markanten Preisübertreibungen auf den städtischen Wohnungsmärkten während der Coronavirus-Pandemie“ hin. Die Zentralbank schätzt derzeit, dass die Preise in den Städten zwischen 15 % und 30 % über einen angemessenen Wert liegen würden. Fraglich ist dabei neben dem Risiko einer Blase oder deren Platzen die mögliche künftige Performance. Bei Ankauffaktoren deutlich über 30 ist die Performance bereits denkbar gering und kann letztlich nur über weitere Preissteigerungen oder über Mietsteigerungen erreicht werden.

Der gesellschaftliche Druck aufgrund steigender Arbeitslosigkeit und einhergehender Verteuerung von Mietwohnraum für viele Familien können zu drastischen politischen Maßnahmen führen. Diese reichen von Mietendeckel über die Aussetzung von Mieterhöhungen über viele Jahre bis hin zu Enteignungsfantasien. Eine mögliche Inflation lässt sich allemal nicht auf Wohnraumietverträge umlegen. Bewirtschaftungskosten werden von Inflation dagegen voll erfasst. Dazu kommt das Kostenrisiko aus verpflichtenden Klimaschutzmaßnahmen zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>.

Die Frage wie viele Mietwohnungen wirklich für Telearbeit (Home Office) geeignet sind, darf sich dabei jeder selbst stellen. Auch ob der zusätzliche Bedarf an Wohnraum für separate Arbeitszimmer einen Downwärts Druck auf Quadratmeterpreise haben muss, da sich sonst die Mieten noch weiter erhöhen würden

### Kapitalanlage in Büroimmobilien

Sicher wird die Digitalisierung und die damit verbesserte Möglichkeit zur Telearbeit dort wo es sinnvoll erscheint zu eine Nachfrageveränderung nach Büroflächen führen, und zwar hinsichtlich der Flächenmenge als auch der Gebäudeflexibilität. Der damit eingeleitete strukturelle Wandel wird ein langfristiger Prozess.

Die aktuelle Ankaufsrendite liegt deutlich über der für Wohnimmobilien. Zu berücksichtigen ist auch die Angebotsreduzierung durch die schon bisherige Konversion von überalterten Flächen in Wohnraum, derzeit kaum vorhandenen Leerstand

aufgrund fehlender spekulativer Bautätigkeit, diese ist nach der Finanzkrise zum Erliegen gekommen, der für Neubau nötigen hohen Kostenmiete, da die Baupreisentwicklung voll durchschlägt, und den künftigen Wegfall energetisch nicht mehr zeitgemäßer Objekte. So wurde beispielsweise in den Niederlanden ein Nutzungsverbot für Gebäude erlassen, wenn für diese bis 2030 kein Energy Label A vorliegt. Gewerbemietverträge sehen regelmäßig eine Inflationsklausel vor. Zudem führt eine Multi-Tenant Strategie laufend zu einer Anpassung an die Marktmieten.

**Fazit:** Es wird wohl auch künftig keine Alternative zur Büroimmobilie geben, allerdings hinsichtlich Lage, Struktur und Mietermix eine starke Spreizung der Nachfrage. Die Mehrheit der Marktteilnehmer rechnet mit steigender Inflation und einer perspektivisch höheren Inflation über viele Jahre. Die Zinspolitik der Notenbanken, die Entwicklung der Geldmenge und der Rohstoffpreise spiegeln sich in die Vermögenspreisinflation wider. Ob Immobilien langfristig vor Inflation schützen, ist dabei eine andere Frage. □

## **Digitale Lagebeurteilung - Datenverdichtung durch Ratings und Scorings**

**Dr. Stefan Fahrländer, FPRE**

„Eine gute Mikrolage ist besser als eine schlechte Makrolage.“ Absolute Aussagen wie diese mögen zutreffend sein, machen jedoch immer auch die Problematik subjektiver Einschätzungen in der immobilienwirtschaftlichen Lagediskussion deutlich. Auch die vielzitierten A-, B- und C-Lagen erlauben eine Klassifizierung nach der jeweiligen Bedeutung einer Stadt. Bei näherer Betrachtung gehen die jeweiligen Definitionen jedoch weit auseinander und erschweren einheitliche Vergleiche. In allen Fällen der Lageeinschätzung ist deshalb eine eindeutige Definition der Beurteilungskriterien von hoher Bedeutung.

Und diese gestaltet sich schon jetzt und erst recht in Zukunft eher schwieriger als leichter. Scheut man nämlich den Aufwand nicht, stehen für die Lagebeurteilung von Gemeinden oder Stadtteilen inzwischen zahllose immobilienökonomisch relevante Daten zur Verfügung. Und das Angebot wächst kontinuierlich. Die Betrachtung wird damit immer hochdimensionaler. Es ist deshalb nicht verwunderlich, dass statistisch-analytische Ansätze und Algorithmen

**DIC** ■



**10 Mrd. EUR**  
Assets under Management

**20 Jahre**  
Erfahrung am deutschen  
Immobilienmarkt

**dynamic  
performance**

Wir wissen, wie viel Engagement und Expertise hinter herausragenden Management-Leistungen stecken. Mit zwei starken Ertragssäulen sind wir deutschlandweit vor Ort präsent und stellen uns jeden Tag aufs Neue der Herausforderung, außergewöhnlich zu sein.  
[www.dic-asset.de](http://www.dic-asset.de)