

Auch Büro legt zu, bleibt aber spürbar negativ. Aktuelle Recherchen, wie z. B. von **NAI Apollo**, dass Frankfurt wohl 1 Mio. qm Büroflächen an das Homeoffice verlieren könnte, zeigen Wirkung. Bei einem Bestand von über 11 Mio. qm sind das allerdings weniger als die 10%, die Ihnen "Der Immobilienbrief" schon vor einiger Zeit überschlagen hat und die inzwischen allgemeinen Konsens wie auch beim ZIA bilden. Gegeneffekte sind hier allerdings ebenso wenig berücksichtigt wie umgekehrt der perfect storm in Verbindung mit allen kurz- und mittelfristigen Effekten. Die Entlassungswelle beginnt sichtbar zu rollen. Flächenanalysen zeigen darüber hinaus auch echte Ersparnispotentiale auf. Der Einzelhandel hingegen stagniert. Nach ersten Informationen vom **Bernd Heuer Handelsimmobilien Gipfel** sehen die Insider der Szene allerdings unisono schwierige Zeiten für viele Handelsimmobilien und Shopping Center, die hohe Investitionen erfordern, denen keine höheren Erträge mehr gegenüberstehen. Hotel verliert noch einmal schmerzhaft und ist nun mit Abstand der stärkste Verlierer der Pandemie. □

Ernüchternde Schlaglichter aus der Hotellerie

**"The Show Must Go On!" oder
"Wie tot ist der Hotelmarkt?"**

Winfried D.E. Völcker

"The Show must go on" war Freddie Mercurys DNA. Diese Redewendung bedeutet, dass eine Vorstellung auf jeden Fall zu Ende gespielt wird, egal, was passieren mag. Hotels und Restaurants sind Erlebnisbühnen wie Theater und Shows. In der Hoteltheaterwelt sind Hoteliers, Köche und Gastronomen "Händler in Sachen des Glücks", Bewahrer und Anbieter der Kunst des Kochens und der Gastlichkeit. Sie sind Kümmerer ums Wohl der Mitmenschen.

All das ist jetzt gelähmt. Die Show ist vorbei. Viele Lichter sind aus. Mediziner und Politiker haben Schulen, Kitas, Unternehmern, Künstlern und vielen anderen den Stecker gezogen. Frage: **Ist es sinnvoll, elementare Teile der großartigen Volkswirtschaft des liberalsten, offensten, reichsten und schönsten Landes der Erde zu Grunde zu richten?** Tunnelblick macht Politiker unnahbar. Weil es um Menschenleben geht, wännen sie sich moralisch (fast) unangreifbar. ►



**Top-Sollzins
für morgen sichern**

Mehr Wohnträume wahr machen.

Möglich mit unserem WohnBausparen, das die zurzeit niedrigen Bauzinsen für Ihren Hausbau garantiert.

#PositiverBeitrag

deutsche-bank.de/wohnbausparen

Es handelt sich um ein Produkt der BHW Bausparkasse AG, Lubahnstraße 2, 31789 Hameln.

Deutsche Bank

Deals

München: PAMERA Real Estate Partners hat ein Wohnimmobilienportfolio mit 186 Einheiten in Norddeutschland erworben. Verkäufer ist ein privater Investor. Der Kaufpreis beträgt rd. 25 Mio. Euro. Bei den gekauften Objekten handelt es sich zum einen um eine Wohnanlage im niedersächsischen Buxtehude. Sie umfasst sieben Einzelgebäude mit zusammen knapp 8.000 qm Wohnfläche. Zum anderen gehören drei Wohnhäuser in Schwerin zum erworbenen Portfolio, die insgesamt eine Mietfläche von etwa 1.100 qm aufweisen. Von der Verkäuferseite war **BNPPRE** exklusiv mit der Begleitung der Transaktion beauftragt.

Bonn: Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat ihren Mietvertrag über 2.171 qm in der Josef-Wirmer-Straße 2-8/ Ulrich-van-Hassell-Str. 64-78 um fünf Jahre verlängert. Das 1991 fertiggestellte Bürogebäude befindet sich im Portfolio des Immobilien-Spezialfonds **Ull GermanM**. Das Gebäude hat insgesamt eine Mietfläche von 12.422 qm und ist komplett vermietet. Bisher wurden die 2.171 qm von der **Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt** (GDWS) genutzt. Neuer Nutzer ist ab Januar 2021 das **Fernstraßen-Bundesamt** (FBA).

Hamburg: Auf Vermittlung von Angermann hat die **Karl Köllner GmbH** ca. 1.100 qm im bekannten Bürohochhaus „EMPORIO“ am Valentinskamp 70 angemietet. Der Einzug des Versicherungsmaklers soll im ersten Quartal 2021 erfolgen. Vermieter ist **Union Investment**.

Aus anderem Holz geschnitzt ist der Bremer Bau- und Hotelunternehmer **Kurt Zech**: „**Es wird ein Blutbad geben, einen Super-GAU**“, sagt Zech im Focus-Interview. Andere Immobilien-Experten gehen davon aus, dass etliche der rund 32.000 „klassischen“ Beherbergungsbetriebe die Verluste nicht mehr auffangen können und schließen müssen.

Honestis CEO **Dirk Iserlohe**, zu der Dorint gehört, hat Dutzende Briefe an die Politik geschrieben, in denen er auf die unzureichende Rechtsgrundlage der entschädigungslosen Schließung von Hotelbetrieben hinweist, von denen bislang keinerlei Gefährdung für die Öffentlichkeit ausging. Die Prozesse könnten juristisch interessant werden, jedoch ist wegen der Folgewirkung auch auf den Handel mit politischen Urteilen zu rechnen.

Banken und Sparkassen haben sich aus der Hotelfinanzierung zurückgezogen. Wer aber weitermachen kann braucht frisches Geld. Die **Wirtschaftswoche** schreibt, dass auch Fondsgesellschaften, die in Hotels investiert haben, in die Krise kommen werden. **UBM Development** z. B. ändert seine Pläne und lässt nun statt Hotels, Büro- und Wohngebäude bauen. „**Im Moment gibt es keine Nachfrage nach neuen Hotelprojekten zu vernünftigen Preisen. Es ist die Zeit der Schnäppchenjäger**“, sagt **UBM Chef Thomas Winkler** in der Wirtschaftswoche.

Doch auch „Schnäppchenjäger Arountown Property Holdings Plc“ büßte an der Börse 50 % ein. Hotels machen bei **Arountown** knapp ein Viertel des Portfolios aus. Rund 70 Millionen Euro an Hotelmieten habe Arountown im ersten Halbjahr bereits gestundet, sagte **Vorstand Oschrie Massatschi** der **Finanz-Nachrichtenagentur dpa-AFX**.

Kommt die Pleitewelle? Wird es ein Blutbad geben? Seit dem 1.10.2020 gilt wieder die Pflicht bei Zahlungsunfähigkeit Insolvenz zu beantragen, doch staatlich verordnete Eingriffe wie das verlängerte Kurzarbeitergeld und die Überbrückungshilfen werden die Leidensphase vieler nicht überlebensfähiger KMUs künstlich sinnlos verlängern. **Jeder Tag, mit dem Ende vor Augen, ist für Selbständige keine Hilfe sondern Leidenszeit und das Ende der Lebensplanung.** Besser den Laden dicht machen und den Betroffenen großzügig und schnell Bescheide über ihre Verluste ausstellen, die sie als unbegrenzte „Steuerliche Verlustvorträge“ für einen Neustart einsetzen könnten, statt gutes Geld schlechtem hinterher zu werfen.

Die Insolvenz-Verschleppungskette kaskadiert. Jedermann muss sich zwingend darauf verlassen können, dass sein Gegenüber, der Verträge eingeht, zahlungsfähig ist. Alles andere ist bössartige Täuschung, ja Betrug. In der Branche nennen wir das Zechprellerei und rufen die Polizei. Die „widernatürliche - sicher gut gemeinte - Lebensverlängerung“ durch den Staat, verleitet jedoch dazu.

Große Hoffnungen setzt die Branche auf die Ferienhotellerie. Im Urlaubsland Österreich betrogen die Umsatzausfälle rund 2,2 Milliarden Euro allein in den Monaten Mai bis Oktober. Das Sommer-Zwischenergebnis liegt bei minus 44,1 % gegenüber dem Vorjahr. Auch der Winter 2020/21 wird durch Covid-19 und die allgemeine Unsicherheit wegen immer neuer Reisewarnungen nachhaltig geschwächt werden. Eine **Prodinge**-Studie prognostiziert eine Belegung um 45 % unter dem Auslastungs-niveau der Winter-Saison 2018/19.

Aber: Uli Prager, Gründer von Mövenpick erzählte mir einmal warum er nie in die Ferienhotellerie investieren würde: Vor **Mövenpick** war **Prager als WP** in der Schweiz tätig und erlebte, wie sich während der großen Weltwirtschaftskrise Privathotellers „reihenweise“ von den Dächern ihrer Hotels stürzten. Ihre Lage war aussichtslos. Das hat **Uli Prager** nie vergessen. Europaweit dürfte die Konjunkturstory 2021 noch ein Damoklesschwert darstellen. ►

International rumort es auch. Der **Service Trust (SVC)** mit hunderten Immobilien in den USA fordert von **Marriott International** ausstehende Zahlungen in Höhe von elf Millionen US-Dollar ein. Zahlt **Marriott** nicht binnen zehn Tagen, verliert die Hotelgruppe 122 Hotels auf einen Schlag. **Marriotts Garantie in Höhe von 30 Millionen Dollar ist bereits völlig ausgeschöpft.** SVC hat von **InterContinental Hotels Group (IHG)** jüngst wegen ausbleibender Zahlungen 103 Hotels an den Betreiber **Sonesta** übertragen. IHG konnte oder wollte offene Forderungen nicht bezahlen. Jetzt schmust IHG mit **Accor**. Verschmelzung ungewiss.

Der **Finanzinvestor Colony Capital** hat ein Hotelportfolio im Wert von 2,8 Milliarden US-Dollar an das Immobilienunternehmen **Highgate** verkauft. Nach Jahrzehnten zieht sich Colony Capital damit aus der Hotellerie zurück.

Ian Schrager, Erfinder der Boutique-Hotels, der mit seinem „**Studio 54**“ das Nachtleben revolutionierte, äußert sich gelassen, obwohl das Reisen fast vollständig zum Erliegen gekommen ist: „Es ist nur eine Frage der Zeit, bis sich die Dinge wieder normalisieren. Einen großen Paradigmenwechsel wird es nicht geben. Meetings und Veranstal-

Die 32.000 KMU-Beherbergungsbetriebe in Zahlen - ohne „Kneipen-Gastronomie“ mit nochmals rund 170.000 Kleinbetrieben:

- + 60 % der 32.000 Beherbergungsbetriebe haben weniger als 20 (!) Zimmer.
- + 75 % machen weniger als € 0,5 Mio. Umsatz im Jahr.
- + Nur 15 % aller Betriebe haben mehr als 100 Zimmer und Erlösen mehr als € 1.0 Mio. Umsatz.
- + Von den 32.000 Betrieben sind gerundet 13.000 klassische Hotels, 7.000 Hotel-Garni, 5.000 Pensionen und 7.000 Betriebe sind Gasthöfe.
- + Der Rest von insgesamt 50.000 Beherbergungsbetrieben sind Jugendherbergen, Campingplätze, Reha-Kliniken etc.

tungen werden wieder boomen und das Ende der Geschäftsreisen ist sicher nicht gekommen. Man sollte Hochzeitsglocken nicht für Todesglocken halten“, so Schrader.

Fazit: The Show Must Go On. „Wir müssen das Angst-Adrenalin bekämpfen. Noch hat es uns im Griff. Wir müssen wieder gespannt sein auf das was kommt. Das

DIC ■



8,6 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

CCP 5 LL erwirbt Portfolio

London: Curzon Capital Partners 5 LL hat alle Anteile eines von Institutional Investment Partners verwalteten deutschen Fonds (AEW City Office Germany) im Zusammenhang mit einem Portfolio von sieben Bürogebäuden in Deutschland von deutschen institutionellen Investoren erworben, die von der AEW beraten werden. Das Portfolio umfasst 83.064 qm an sechs erstklassigen Bürostandorten in Deutschland und zwei separate Immobilien in Köln sowie einzelne Standorte in Berlin, Frankfurt, München, Hamburg und Düsseldorf. Das Portfolio profitiert von einem breit gefächerten Mix bonitätsstarker Mieter, darunter staatliche Einrichtungen und bekannte DAX-Unternehmen, und weist an allen Standorten sehr niedrige Leerstandsdaten auf. Der operative Partner für den Erwerb des Portfolios wird die Barings Real Estate GmbH sein. Christoph Wittkop, Managing Director and Country Head der Barings Real Estate GmbH, sagt: „Wir freuen uns, Teil dieser interessanten Portfolio-Transaktion und für die Umsetzung des Businessplans verantwortlich zu sein. Wir arbeiten seit 2011 mit Tristan Capital zusammen. Die Standorte, die Mieterstruktur, das Mietniveau, der Vermietungsstand, die Belegungsrate und der Zustand der Gebäude sind bei all diesen Immobilien gut, was im derzeitigen Umfeld noch wichtiger als sonst ist.“ CCP 5 wurde von Barings, Clifford Chance, PwC, Witte, DeBI, CBRE und BNP beraten. Der Verkäufer wurde von King & Spalding, Yester & Morrow, Colliers, JLL und Westbridge beraten.

Hotelbusiness mit seinen vielen Produkt-Typen, Kategorien und Berufsgruppen ist vielschichtig. Nur wenige verstehen es durch und durch. Selbst für Insider ist vieles oft zu komplex. Es braucht einen virtuosen Dirigenten der die gesamte Klaviatur des Hotel Managements- und Marketings beherrscht. Schließlich muss ein 200 Zimmer First-Class Hotel, das rund 40.0 Mio. Euro löffelfertig kostet, Erlöse von mindestens 12.0 Mio. Euro p.a. erwirtschaften. Davon können dann nach Abzug aller Kosten Miete oder Kapitaldienst von etwa 2.4 Mio. Euro bezahlt werden. Das sind 200.000 Euro im Monat. Der mittelständische Hotelier haftet dafür persönlich - bis aufs letzte Hemd. Auch dann, wenn wie jetzt unverschuldet keine Gäste kommen, oder nur eingeschränkt kommen dürfen. □

Hedonische Modelle können den administrativen Aufwand bei der Grundsteuererhebung optimieren

Dr. Stefan Fahrländer, CEO, Fahrländer Partner Raumentwicklung

Im April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht die Regelungen zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig und setzte dem Gesetzgeber eine Frist bis Ende 2019, um die Bewertung des Grundvermögens neu zu regeln. Daraufhin verabschiedete der Bundesgesetzgeber im Herbst 2019 ein neues Grundsteuerrecht. Danach fließen der Bodenwert, eine statistisch ermittelte Nettokaltmiete, die Grundstücksfläche, die Immobilienart sowie das Baualter in die Berechnung ein. Die Bundesländer müssen eine administrative Umsetzung innerhalb von fünf Jahren sicherstellen. Alternativ können sie das Bundesrecht durch landeseigene Regelungen ersetzen.

Fakt ist: Bundesweit müssen rund 35 Millionen Grundstücke neu bewertet werden. Dabei muss der Verwaltungsaufwand zur Ermittlung und Erhebung der Grundsteuer vertretbar bleiben. Zudem nimmt letztere mittelbar und unmittelbar Einfluss auf den wirtschaftlichen Umgang mit dem knappen Gut Fläche, die Flächenaktivierung, Optimierungen des Gebäudebestands und die Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums.

Vor diesem Hintergrund befürchten viele Bundesländer, dass das Bundesmodell einen hohen bürokratischen Aufwand nach sich ziehen könnte.

Baden-Württemberg hat deshalb im Juli 2020 als erstes Bundesland ein eigenes Modell auf den Weg gebracht. Dieses sogenannte modifizierte Bodenwertmodell basiert im Wesentlichen auf den drei Kriterien Grundstücksfläche, Bodenrichtwert und Art der Nutzung, wobei Wohnzwecke begünstigt werden. Allein im Südwesten müssten ab 2025 rund 5,6 Millionen Grundstücke neu bewertet werden. Die Grundsteuereinnahmen der Kommunen belaufen sich dort jährlich auf rund 1,8 Milliarden Euro.

Bereits im Juni 2020 legte das Bundesland Niedersachsen einen Gesetzentwurf vor, nach dem die Grundsteuer künftig fast nur noch von der Fläche der Immobilien abhängt. Zwar soll auch die Lage des Grundstücks eine Rolle spielen. Doch dieser Faktor hat in der Gesamtrechnung einen sehr geringen Anteil. In Niedersachsen gibt es rund 3,5 Millionen Grundstücke.

Zuletzt hat Hamburg Eckpunkte für eine reformierte Grundsteuer vorgelegt, die ein Flächen-Lage-Modell vorsehen. Bei der Berechnung werden zunächst Grundstücksflächen mit 0,02 Euro/m² und Gebäudeflächen mit 0,40 Euro/m² multipliziert. Gebäudeflächen, die zu Wohnzwecken genutzt werden, erhalten eine Ermäßigung von 50%. Zudem wird zwischen normalen und guten Wohnlagen unterschieden: Erstere werden um weitere 25% begünstigt. ►