

## Beurteilung

Smart Home-Technologien und Intelligentes Wohnen werden zu Veränderungen des Wohnens und der Wohnungen führen. Mit fortschreitender technologischer Entwicklung ist langfristig davon auszugehen, dass zum einen die Systeme selbst weniger kosten werden, zum anderen aber auch die Ansprüche und Zahlungsbereitschaft für entsprechend ausgestattete Immobilien bei Mietern und Käufern von Wohnimmobilien zunehmen werden. Einschränkende Faktoren sind zum einen, dass die Immobilien für diese neuen Technologien geeignet sein müssen. Weiterhin muss bei den Bewohnern eine hohe technische Akzeptanz vorhanden sein. Zum anderen ist die wirtschaftliche Effizienz zu beachten, denn nicht alles, was technisch machbar ist, beurteilt der Nutzer auch als ökonomisch sinnvoll. Insgesamt ist die Digitalisierung bei Wohnimmobilien seit langem gegeben und viele Beteiligte passen sich daran an. □

## Hotelmarkt Deutschland

**Andreas Wellstein,**  
Immobilien Research DekaBank

Der Tourismus in Deutschland profitiert vom anhaltenden Trend zu Kultur- und Städtereisen sowie zu mehreren Kurzurlauben statt eines großen Sommerurlaubs. Aufgrund der angespannten Sicherheitslage in einigen klassischen Ferienregionen werden verstärkt inländische Ziele in Erwägung gezogen. Allerdings ist auch Deutschland nicht von Terroranschlägen verschont geblieben, was zu temporären Schwankungen beim ausländischen Besucheraufkommen geführt hat. Für das Gesamtjahr 2017 dürfte sich erneut ein Wachstum von 2 bis 3% einstellen. Insbesondere der asiatische Markt birgt ein anhaltend hohes Potenzial.

### Top-Standorte mit vollen Pipelines

Die Projektpipeline der Top-Standorte hat sich weiter vergrößert. Auf Sicht der kommenden vier Jahre befinden sich über 23.000 Zimmer in Bau bzw. in konkreter Planung. Dabei hat der langjährige Spitzenreiter Berlin an Dynamik verloren und

**PROJECT**  
Investment

*Werte für Generationen*

# Beste Aussichten

für Ihre Immobilienkapitalanlage  
mit **PROJECT Investment**

- Entwicklung hochwertiger Wohn- und Gewerbeimmobilien in nachgefragten Metropolregionen
- Sicherheit durch reine Eigenkapitalbasis und hohe Streuungsbreite
- Lückenlos positive Leistungsbilanz seit 1995

PROJECT Immobilienentwicklung  
Wilhelmshavener Straße, Nürnberg Thon

## Deal-Mix

**Japan:** Der offene Immobilienfonds **hausInvest** der **Commerz Real** hat seine 2007 erworbene "Commercial Mall Hakata" wieder veräußert. Käufer des in Fukuoka gelegenen Shopping Centers mit einer Gesamtmietfläche von ca. 9.800 qm ist das japanische Immobilienunternehmen **Tokyu Land Corporation**. **Savills** war unterstützend tätig.

**Brüssel: Union Investment** hat ein Büroportfolio mit fünf Einzelobjekten in der Nähe des Internationalen Flughafens aus dem Bestand des Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Unilmmo: Europa** verkauft. Die fünf Immobilien haben zusammen eine Mietfläche von rund 64.000 qm. Käufer ist der australische Vermögensverwalter **RF Capital**. **Union Investment** wurde von **Cushman & Wakefield** und von **Clifford Chance** beraten.

**Düsseldorf:** Ein von **J.P. Morgan Asset Management** gemanagter Fonds und **Indigo Invest** haben im Rahmen eines Joint Ventures das Verwaltungsgebäude E.ON Platz 1 von **Uniper** erworben. Das Gebäude verfügt über rd. 21.000 qm Mietfläche. **Uniper** wird das Gebäude bis zum Umzug in das neue Headquarter im Medienhafen im Laufe des Jahres 2018 weiterhin nutzen. **Savills** und **Hogan Lovells** berieten **Uniper** bei der Transaktion, **Clifford Chance**, **Deloitte**, **CBRE VALTEQ** sowie **JLL** den Käufer.

ist auf Platz vier zurückgefallen. Hamburg und Frankfurt reichen inzwischen fast an das Volumen von München heran. Einen besonders großen Sprung hat Düsseldorf bei der Zahl der Projekte vollzogen und sich deutlich vom ewigen Rivalen Köln abgesetzt. Die ist bemerkenswert vor dem Hintergrund, dass die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt stark vom Messegeschäft abhängig ist und bei der Performance größeren Schwankungen unterworfen ist als die übrigen Top-Standorte.

### Potenzial bei Serviced Apartments

Ein eher kleines Marktsegment bilden derzeit noch Apartmenthotels (Serviced Apartments), die Langzeitaufenthalte mit entsprechenden Service-Angeboten verbinden. Ihre Expansion hält jedoch an. Seit 2009 entstanden rund 40 Häuser mehrheitlich im Vier-Sterne-Segment und vorwiegend in den A-Städten. Im laufenden Jahr werden voraussichtlich acht neue Hotels eröffnet, 17 weitere befinden sich in Bau bzw. konkreter Planung. Mit insgesamt 3.342 Apartments im Zeitraum 2017 bis 2020 liegt Deutschland damit in Europa auf Platz zwei nach UK mit rund 4.300 und vor der Schweiz mit rund 740 Apartments. Jeweils 14% der deutschen Pipeline entfallen auf Berlin und Hamburg.

### 2017 könnte erneut die 5-Milliarden-Marke knacken

Im ersten Halbjahr 2017 wurden 1,8 Mrd. Euro am Hotelmarkt investiert, 8% weniger als in den ersten sechs Monaten 2016. Eine vergleichbare Transaktion wie das Interhotel Portfolio mit ca. 700 Mio. Euro blieb aus, dafür wurden mehr Einzeltransaktionen realisiert mit einem hohen Anteil an Projektentwicklungen. Neue Marken und das Vordringen bereits etablierter Marken in B- und C-Städte beflügeln das Interesse in- und ausländischer Investoren an der Assetklasse Hotels, die 2017 erneut rund 5 Mrd. Euro erreichen dürfte und mit Logistikimmobilien um Platz drei nach Büro und Einzelhandel konkurriert. □

## Hotels & Restaurants auf Wachstumskurs Aber wo bleiben die Gewinne?

Winfried D. E. Völcker

**Die Reise- und Ausgehlust der Menschen ist im achten Wachstumsjahr ungebrochen. Hotellerie und Gastronomie in Deutschland machten im ersten Halbjahr 2017 2,2% mehr Umsatz. 3% plus in deutschen Beherbergungs-betrieben: 205,1 Mio. Übernachtungen in sechs Monaten. Der Deutschlandtourismus boomt.**

Es waren präzise Berechnungen, auf die sich die **WTHO** stützte, als sie den Tourismus samt Hospitality Industrie zur Wachstumsbranche des 21. Jahrhunderts erklärte. Vier Fünftel aller Deutschlandtouristen sind zwar Deutsche und drei Viertel der Ausländer stammen aus der EU. Der Rest jedoch ist die Speerspitze von Millionen Menschen aus Brasilien, Russland, Indien, China und Afrika, die noch kommen werden. Sie fordern ihr Freiheitsrecht aufs Reisen ein, sind wohlhabend und gebildet: Deutschland steht oben auf deren Prioritätenliste. Und wir? Sind wir bereit, oder verpennen wir großartige Wachstumschancen für Land & Leute? Angesichts von derzeit 1.058.600 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten betont **Guido Zöllick**, Präsident des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes **DEHOGA** zurecht: „Die Hospitality Branche ist längst einer der wichtigsten Jobmotoren des Landes, mit



Winfried D. E. Völcker, Hotelier  
[www.voelcker-hospitality.de](http://www.voelcker-hospitality.de)

# DEUTSCHE IMMOBILIEN AUS BANKEN- VERWERTUNG

Jetzt  
investieren!



Die **publity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG** investiert mit deutschen Immobilien aus Bankenverwertung in ein breites Spektrum gewerblich genutzter Qualitätsimmobilien in guter Lage – vorzugsweise in Ballungsräumen mit Wachstumspotential wie Frankfurt/Main, Düsseldorf, Hamburg, Berlin und München.

- neue KAGB-konforme Generation geschlossener alternativer Investmentfonds
- echter Kurzläufer: Fondslaufzeit begrenzt bis zum 31.12.2021
- Beteiligungen ab 10.000 Euro
- Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen 30 Millionen Euro
- 152,37% prognostizierter Gesamtmittelrückfluss (vor Steuern)

Weitere Informationen unter  
Tel. 0341 / 26 17 87 - 61 oder  
[www.publity-performance.de](http://www.publity-performance.de)



AZ-Produkt-PPF-990220-W-0111-311 - publity Performance GmbH, Landsternstraße 6, 01103 Leipzig



*Chancen für alle Qualifikationsstufen und Menschen aus aller Welt“.*

Höchste Zeit also für einen Paradigmenwechsel in Politik und Gesellschaft. Die Branche braucht für die Zukunft allerdings passende Rahmenbedingungen statt unnötiger Belastungen: Erdrückende Bürokratie. Höchste Umsatzsteuerbelastungen auf Speisen und Getränke. Arbeitszeitgesetze die es nicht mehr problemlos erlauben Gäste zu bedienen, wenn die es wünschen. Menschen wollen Service zu jeder Zeit: „Jetzt, hier, und so, wie ich es will“ lautet die Devise. Die neue Wochenarbeitszeit ist ein Service-Killer, den niemand braucht. Zum Wohl der Kunden muss die Branche zurück zur Monatsarbeitszeit plus Dreimonats-Float zum Ausgleichen. So würde es gelingen, mit den kurzfristigen, saisonalen und wetterabhängigen Nachfrageveränderungen klar zu kommen.

Die Branche verzeichnet seit Jahren ein Rev-PAR-Wachstum. Die Belegungsquoten sind so hoch wie noch nie und neue Projekte kommen nicht übermäßig in den Markt. Warum erzielen viele Hotels in dieser optimalen Situation keinen bedeutenden Zuwachs des GOI, des GOP und des NOP? Wo bleiben die Gewinne?

Selbst bei den hohen Fixkosten einer Hotelunternehmung (Immobilie, 24/7-Servicebereitschaft, immense Betriebskosten) müssten die Gewinne überproportional wachsen...

Warum wird aus dem Bermuda-Dreieck des Vergnügens oft das Bermuda Dreieck des Verschwindens? Die Prognosen sind doch gut. Prognosegüte und Prognosegenauigkeit auch. Sie spielen für kurzfristige betriebliche Entscheidungen in Hotellerie und Gastronomie eine wichtige Rolle, wenn es um die Kostenbegrenzung geht. Hier nur drei Gründe für feststeckende Gewinne:

40 bis 50 Cents von jedem Euro Netto-Umsatz gehen an die Mitarbeiter. Nicht wenige arbeiten noch nach Tätigkeitsbeschreibungen längst vergangener Zeiten. Mit aktualisiertem Tätigkeitsinventar in Kombination mit täglicher, nachfrageorientierter Dienstleistung sind 10 bis 20 Prozent weniger Arbeitseinsatz drin. Auf Kosten der Qualität? Das sehe ich nicht.

Die Vertriebskosten laufen davon, nur wer kennt schon den ROI seiner Marketingkosten? Ein mittleres Hotel mit 3 Millionen Euro Zimmerumsatz kam vor ein paar Jahren noch mit 100 bis 150.000 Euro aus. Heute sind es 200 bis 250.000 Euro. ►

KP:  
€ 3,9 Mio.



# Exklusive Landhausvilla

## auf einem Sonnenplateau vor den Toren Salzburgs

- Edler und außergewöhnlicher Solitär-Besitz
- Atemberaubender Rundum- und Weitblick in die Alpen
- Exzellente Ausstattung mit modernster Technik
- Wohn-Nutzfläche sonnendurchflutete 1.000 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 18 Zimmer
- 2 Wohnzimmer jeweils mit Kamin und hochwertiger Küche
- 8 großzügige Schlafzimmer u. 2 Traum-Appartements
- 9 große luxuriöse Marmor-Badezimmer und Bio-Sauna
- Große Terrassen und bepflanzte Balkone
- 50 cm dicke thermoaufgebaute Außenwände
- Skilift und Langlaufloipe praktisch „vor der Tür“
- 20 Autominuten zur City und zum Airport Salzburg
- 2 Golfmitgliedschaften und weitere Extras inkludiert

„Es gibt Häuser, die uns zum Ausgehen verleiten und solche, bei denen nichts schöner erscheint, als zu verweilen.“

PREMIUM ESTATE SALZBURG

IMMOBILIENTREUHAND · GÜNTHER HERMANN KAHLER

TEL.: 0043-660 600 44 00 · E-MAIL: [INFO@PREMIUM-ESTATE-SALZBURG.AT](mailto:INFO@PREMIUM-ESTATE-SALZBURG.AT) · [WWW.PREMIUM-ESTATE-SALZBURG.AT](http://WWW.PREMIUM-ESTATE-SALZBURG.AT)

MITGLIED DER FACHGRUPPE IMMOBILIEN- UND VERMÖGENSTREUHÄNDER DER WIRTSCHAFTSKAMMER SALZBURG

## EBZ feiert Richtfest

**Bochum:** Seit dem 24. August ist der Rohbau des neuen **EBZ** Schulungs- und Forschungszentrums fertiggestellt. Im Frühjahr 2018 sollen die Bauarbeiten des neuen Schulungs- und Forschungszentrums abgeschlossen sein. Neueste Technologien machen den Neubau sowohl zu einer Seminar- und Tagungsstätte für Bildungsteilnehmer, zu einem modernen Arbeitsplatz für EBZ-Mitarbeiter als auch zu einem „Innovation Lab“ für immobilienwirtschaftliche Forschung.

Das EBZ wurde 1957 in Hösel-Ratingen gegründet und ist 1997 nach Bochum gezogen. „Von da an wuchs die Zahl der Bildungsteilnehmer, Studierenden und Mitarbeiter kontinuierlich an. Auch in Zukunft möchten wir allen beste Rahmenbedingungen bieten“, sagt **Adolf Bismark**, stellvertretender Vorstandsvorsitzender und Projektleiter des Neubaus.

Neben dem Gebäudekomplex Springorumallee 20 entsteht auf einer Fläche von 8.000 qm das neue Gebäude. Die Planung erfolgt durch das Architektenbüro **Gerber Architekten**, Dortmund und die externe Projektsteuerung übernahm **Drees & Sommer**, Dortmund. Zahlreiche Sponsoren und langjährige Partner, wie **innogy SE**, **Lemonbeat**, **Phoenix Contact**, **Wilo SE**, **TECE** und **Buderus**, unterstützen das Bauprojekt.



Wenn viel Zeit in Absatzorientierung und Qualität aller Leistungen investiert wurde, gibt es kaum Schlimmeres als Umsätze, die beim Auschecken auf der Rechnung fehlen. Services und Extraleistungen die nicht gebucht wurden. Falsche Preise, die durchlaufen und Inklusiv-Leistungen, die nicht richtig aufgeteilt worden sind. Das sind Quellen für Umsatzverluste mit doppelter Gewinnminderung. Es soll Hotels geben, die haben den „Nachtauditor“ am Empfang gegen „Nachtwächter“ outsourced. Smart, oder Penny-wise und Dollar foolish? ☐

## Forstimmobilien als Kapitalanlage – Adel verpflichtet Noch gibt es mehr Bäume als Menschen in Deutschland

**Wälder sind nach der Landwirtschaft die zweitgrößte Flächennutzung in Deutschland. Etwa ein Drittel der Fläche der Bundesrepublik Deutschland ist mit schätzungsweise 90 Mrd. Bäumen bewaldet. Etwa die Hälfte des Waldes befindet sich in Privatbesitz, wobei es nur sehr wenige große Forsteigentümer gibt, unter denen die Adelsfamilien dominierten. (WR)**

Das berichtet **Savills** in einer Analyse zu Forstimmobilien als Kapitalanlage. „Der Immobilienbrief“ hat hier ergänzend in der Vergangenheit die Erfahrung gemacht, dass die Logik der kontinuierlich nachwachsenden Kapitalverzinsung und bei schlechter Marktsituation zu sparende Wachstumsrendite zwar bestechend ist, dass es aber eines sehr spezifischen Know hows und langer Erfahrung bedarf, um das auch zu monetarisieren.

Der Transaktionsmarkt für Forstimmobilien ist sehr kleinteilig. Im Durchschnitt wechseln lediglich ca. 2 ha für 15.000 Euro pro Transaktion den Eigentümer. Insgesamt beläuft sich das jährliche Transaktionsvolumen auf etwas mehr als 300 Mio. Euro. Die sprichwörtliche „deutsche Eiche“ ist mit einem Durchschnittsalter von 102 Jahren die älteste Baumart im hiesigen Wald. Über alle Baumarten hinweg liegt das Durchschnittsalter eines Baumes bei 77 Jahren, wobei ein Viertel aller Bäume älter als 100 Jahre alt ist. Insgesamt gibt es etwa 2 Mio. Eigentümer. Mit knapp 780.000 ha ist der Freistaat Bayern der größte Waldbesitzer Deutschlands. Ländern und Bund gehört insgesamt ein Drittel der Waldfläche. Knapp ein Fünftel verteilt sich auf Körperschaftswälder, die sich im Wesentlichen im Eigentum der Gemeinden befinden. Mit 48% bzw. knapp 5,5 Mio. ha befindet sich etwa die Hälfte des Waldes in privater Hand und bei Kirchen, etwa 150.000 ha besitzen.

Die zersplitterte Eigentümerstruktur und das ausgeprägte Vertraulichkeitsinteresse vieler größerer Waldeigentümer haben zur Folge, dass der Forstimmobilienmarkt noch wesentlich intransparenter ist als die anderen Immobilieneilmärkte. Zwischen 2007 und 2014 wurden im Rahmen des Transaktionsmarktes für Forstimmobilien bei jährlich etwa 22 000 Verkäufen etwa 41 000 ha bzw. ca. 320 Mio. Euro umgesetzt. Über den gesamten

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Anzahl Transaktionen	24.500	23.000	21.400	21.400	23.500	22.100	20.100	20.500
Flächenumsatz (ha)	45.200	42.400	40.300	38.800	37.700	43.400	42.100	40.400
Transaktionsvolumen (Mio. EUR)	285	344	329	308	332	339	312	338
Durchschnittspreis (EUR/ha)	6.300	8.100	8.200	7.900	8.800	7.800	7.400	8.400
Volumen pro Transaktion (EUR)	11.700	14.900	15.400	14.400	14.100	15.400	15.600	16.500
Fläche pro Transaktion (ha)	1,9	1,8	1,9	1,8	1,6	2	2,1	2