

## Deal-Mix

**Düsseldorf:** Art-Invest Real Estate ist neuer Eigentümer der Büroimmobilie Kennedydamm 15-17 im Stadtteil Derendorf. Das Objekt bietet rund 13.974 qm Mietfläche und ist mit dem Mieter IT.NRW langfristig an das Land Nordrhein-Westfalen vermietet. Beraten wurden beide Vertragsparteien von Savills.

**Berlin:** Das größte ambulante Gesundheitszentrum der Bundeshauptstadt hat Northwest Gesundheitsimmobilien als neuen Eigentümer. Die auf Gesundheitsimmobilien spezialisierte Tochter der in Kanada börsennotierten NorthWest Healthcare Properties REIT hat das Ärztehaus im Bezirk Friedrichshain vom geschlossenen Fonds ÄHF Immobilienfonds GbR erworben. Das 1992 kernsanierte Ärztezentrum umfasst zwei Liegenschaften und mehr als 7.000 qm Geschossfläche. Beraten wurde die ÄHF Immobilienfonds von der Wirtschaftssozialität GvW Graf von Westphalen Rechtsanwälte Steuerberater.

**Düsseldorf:** Hannover Leasing hat eine Büroimmobilie für einen auf Stiftungen konzipierten Publikums-AIF vollständig platziert. Mit der Baden-Württembergische Equity GmbH wurde im eine neue und langfristige Kooperationsvereinbarung geschlossen. Das Objekt in bester Lage Düsseldorfs ist vollständig für 15 Jahre an die Unfallkasse Nordrhein-Westfalen vermietet. Das Gebäude besitzt eine Gesamtmietfläche von rund 12.100 qm und liegt an der Moskauer Straße am Internationalen Handelszentrum im Stadtteil Oberbilk. Das Gesamtinvestitionsvolumen des Stiftungsfonds beträgt rund 60 Mio. Euro.

Die Werte bewegen sich wieder auf dem Niveau von 2013. Damals war die Branche aber im Aufwind. Heute bläst der Wind von vorne. Die Ersten rafften bereits die Segel, berichten HospitalityInside und Union Investment. Konsolidierung und Wachstum mit Augenmaß dürften in den kommenden Jahren zur Richtschnur werden. Gleichzeitig drängen durch den Investitionsdruck aus dem Kapitalmarkt aber weiterhin neue Zimmer-Kapazitäten auf den Markt. Die sinkende Attraktivität anderer Assetklassen (42%) trage aus Sicht der befragten Hotelexperten zum weiterhin wachsenden Angebot bei. Trotz der sich eintrübenden Stimmung sei die Nachfrage nach Hotel-Immobilien ungebrochen, sagt Andreas Löcher, Leiter Investment Management Hospitality bei Union Investment. Es bedürfe einer besonderen und selektiven Strategie, um sich bereits heute vor möglichen zukünftigen Rückschlägen zu wappnen. Als neue Trends nennen die Hotelexperten das Thema Mixed-Use, also Konzepte, die Hotel mit anderen Nutzungen kombiniert (46% der Nennungen). Hotels mit Food & Beverage-Angeboten und Hotels mit einer guten Neighbourhood-Story könnten den Befragten zufolge ebenfalls zu den künftigen Gewinnern gehören (36%) wie auch Häuser mit Co-Working- bzw. Co-Living-Komponenten (31%). □

## Besser jetzt aufrüsten mit Abwrackprämie? Aus alt mach neu.

Winfried D. E. Völcker

**111.828 attraktive Hotelzimmer in 776 Hotels kommen auf den Markt. Investitionsvolumen € 19,6 Milliarden. 111.828 Sargnägel?**

Die kleine und mittelständische Hotellerie mit über 30.000 Hotels, Gasthöfen, Pensionen und über 130.000 Gastronomie-Adressen stehen fest zur Kulturnation Deutschland. Wo wollen sie auch hin, mit ihrem vielerorts verfallenden „Betongold“? Für attraktive Renovierungen und kundengerechte Modernisierung hat es nie gereicht. Es fehlen die Gewinne, um Betriebe für die nächste Generation fit zu machen. Wenn überhaupt, bleiben unterm Strich sieben Cents vom Euro... Was ist aus Bismarcks mahnenden Worten geworden: „Eine Nation, die ihre Wirte nicht ernährt, ist es nicht wert, eine Kulturnation genannt zu werden“

Wie steht es um das Kulturgut „Essen, Trinken und Beherbergen“ in Deutschland? Etwa 60 % der deutschen Beherbergungsbetriebe haben weniger als 20 Zimmer. 15 % mehr als 100. In der Öffentlichkeit geben die TOP 50 Hotelgesellschaften den Ton an. Sie stehen zwar für weniger als 20 % aller Hotelbetriebe, jedoch für rund die Hälfte des Zimmerangebots in Deutschland. Auch sie können hier nicht weg. 75 % der KUM-Unternehmen Erlösen im Jahr weniger als eine halbe Million Euro. Weitere 10 % schaffen eine Million. Über eine Million Erlösen nur 15 % der Marktteilnehmer. Insgesamt erwirtschaftet die Hotellerie immerhin € 30 Milliarden und beschäftigt viele Menschen aus aller Welt. ►



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

...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.

Nicht ohne Grund erklärte die Welt-Tourismus-Organisation erklärte den Tourismus zur „Zukunfts-Industrie des 21. Jahrhunderts“. Jährlich reisen bald zwei Milliarden Menschen grenzüberschreitend, vornehmlich nach Europa. In Europa ist Deutschland eine der 10 begehrtesten Destinationen weltweit. Touristen brauchen in der Regel ein Zimmer für die Nacht, wollen shoppen, essen und trinken. Sind wir darauf vorbereitet? Unter den kleinen Hotelanbietern und tausenden Lokalen zählt sicherlich auch eins zu Ihren Lieblingsstätten, oder? Die stehen für lieb gewonnene „Gemütlichkeit“ und Wohlbefinden. Für ein Stückchen Vertrauen und Sicherheit. Für Heimat und schöne Erinnerungen. Oft wird sogar gut gekocht. Ohne viel Schnickschnack aber das so lecker, das man es nie missen möchte. Zu spät. Die meisten Betriebe wird es in 10 Jahren nicht mehr geben.-

Der haus- wie staatsgemachte Mangel an Mitarbeitern ist nur ein Grund dafür. Er ist zu lösen. Ist vielleicht der Gast das Problem? Alles soll ihm passen, kosten darf es nicht viel. Schmecken muss es. Satt machen sowieso. Und der Service könnte ruhig ein bisschen schneller und höflicher sein. Immerhin: Er zahlt die Zeche. Beim Tipp ist er auch nicht kleinlich. Da wird schon mal aufgerundet, von 38,90 auf 40. Stimmt so. Viele Gastronomen haben einfach die „Schnauze voll“. Sie verabschieden sich in den Ruhestand.

Als 2010 die Mehrwertsteuer für das Beherbergungsgewerbe um 12 Prozentpunkte auf 7% reduziert wurde, war das ein Befreiungsschlag. Milliarden Euro wurden in Hotelimmobilien und die Betriebe investiert und so ein jahrelanger Investitionstau abgeschmolzen. Anderen half es schlicht zu überleben. Dieses überlebenswichtige Problem könnte u. a. durch zwei politische Entscheidungen geheilt werden. Durch Reduzierung der Mehrwertsteuer auf 7 % für alle gastronomischen Betriebe - die meisten Nachbarn in der EU haben den Schritt bereits vollzogen. Zweitens durch die Einführung einer Abwrack-Prämie für veraltete Beherbergungs- und Gaststätten, um sie für Bürger und Touristen aufzurüsten: Abwracken für eine attraktive Zukunft der Branche in der auch die Nachfolger wieder eine Zukunft hätten.

„Abwrackprämie“ ist eine Wortschöpfung aus 2008 für den Kauf eines Neuwagens bei gleichzeitiger Verschrottung des Altwagens. Ein Konjunkturpaket des Bundeskabinetts aus 2009. Bund, Land und Kommunen unterstützen die Investitionstätigkeit als Leistung am Gemeinwohl und existentieller Daseinsvorsorge ihrer Bürger. Dafür werden staatliche Prämien als Zuschüsse in Höhe der Hälfte der Kosten der Sanierung, Renovierung und Modernisierungen gewährt. Ohnehin eine kommunale Pflichtaufgabe. Der Umfang orientiert sich am Standort, an der Konkurrenz, am Konzept und den Bedürfnissen der Kundschaft. Unternehmer nutzen die Abwrackprämie um sich neu aufzustellen und zukunftsfähige Überschüsse zu erwirtschaften, die in mannigfaltiger Weise der Gesellschaft und dem Staat wieder zugutekommen: zum Besten des Ganzen. □

## **F+B-Wohn-Index Deutschland Q3/2019: Neuvertragsmieten stagnieren bundesweit, Mieten in Berlin sinken**

**Karin Krentz**

**Sieht so vorseilender Gehorsam aus? In Berlin wird bereits von „blanker Panik bei den Immobilienbesitzern“ gesprochen, noch bevor der Referentenentwurf zum Mietendeckel endgültig in ein Gesetz gegossen wurde und in Kraft treten kann, frühestens am 1. Februar 2020. Doch schon malt der F+B-Wohn-Index Deutschland ein Menetekel an die Wand: Als Durchschnitt der Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien für alle Gemeinden in Deutschland stieg im 3. Quartal 2019 im Vergleich zum Vorquartal „nur“ um 0,7% und im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,9%. Die Wachstumsdynamik ist nach Beobachtungen von F+B zu Beginn der zweiten Hälfte 2019 in der Gesamtschau des deutschen Wohnimmobilienmarktes weiterhin verhalten. Oder gar eingeschlafen?**

Die Preise für Eigentumswohnungen und für Ein- und Zweifamilienhäuser laufen - mit einem Abstand von 1,0 bzw. 0,9%punkten allein im 3. Quartal 2019 - der Entwicklung der Neuvertragsmieten weiter davon. „Trotz Warnungen verschiedener Institute, der Deutschen Bundesbank und der EZB vor dem Entstehen einer Preisblase vor dem Hintergrund eines sich anbahnenden Konjunkturabschwungs geht die Schere zwischen Preisen und Miete weiter auseinander“, sagte **Dr. Bernd Leutner**, Geschäftsführer von **F+B**. Und weiter: „Auf der Expo Real wurde deutlich, dass international mit einer neuen Welle von Anlagekapital gerechnet werden muss.“ Staatsanleihen im Umfang von mehreren Milliarden Dollar werden fällig und gehen nach übereinstimmender Meinung von Experten zu großen Teilen erneut auf den deutschen Immobilienmarkt. „Bei der wohl unstrittig noch langanhaltenden Nullzinsphase, hat der Zins als traditioneller Faktor für die Höhe der Rendite nahezu ausgedient. F+B interpretiert diese Entwicklung als Flucht in Realwerte, die – anders als Gold – zwar gemanaged werden müssen, aber neben den antizipierten weiteren Wertsteigerungen immerhin regelmäßigen Cash-Flow erzeugen. Insofern rechnet F+B aktuell nicht mit einer Trend-wende auf dem deutschen Immobilienmarkt“, erklärte der F+B-Chef.

Im Gegensatz dazu stagnierten die Neuvertragsmieten im Vergleich der Quartale 3-19 zu 2-19 erneut bei 0,0%, auch in Berlin. „Damit setzt sich der von F+B im ersten Quartal 2019 gemessene Trend von leicht sinkenden, maximal aber stagnierenden Angebotsmieten weiter fort“, erklärte Leutner. Im Jahresvergleich zum 3. Quartal 2018 konnte noch ein Wachstum der Angebotsmieten um