

sind aktuell ein ideales Produkt sowohl für Bauträger als auch Investoren.“

Mietpreisbremsen können bei Paketverkäufen unberücksichtigt bleiben, d.h. der aktuelle Mietwert ist voll darstellbar. Krisenbedingt verzeichnet DAVE eine gute Verfügbarkeit interessanter Angebote sowie Lagen und Grundrisse. Die Abstimmungserfordernisse einer WEG sind hin-fällig. Unter bestimmten Umständen kann man steuerlich begünstigt, Wohnungen auch einzeln verkaufen, im Erbfall ist man flexibel in der Aufteilung des Vermögens.

Keussen: „Bei Paketverkäufen sind die vertragli-chen Ausgestaltungsvarianten das A und O. Hierbei gibt es unterschiedliche Stellschrauben wie beispielsweise der Erwerb als Asset- oder als Unternehmenskauf in verschie-denen Varianten und Beteiligungsverhältnissen sowie z.B. bei Fälligkeitsregelungen, Mietgarantieformen, Abnahmebedingungen und Anzahlungsregelungen.“ □

Der*5*Minuten*Hospitality*Experte* Round-Trip, auf der Highway to Hell...

Tourismus, Hotellerie & Gastronomie, bleiben lt. UNWTO die Zukunftsbranchen des 21. Jahrhunderts

Verschiedene Akteure haben unterschiedliche Sicht-weisen: Die **Welttourismusorganisation**. Wies'n Wirte. Ver-bände. Hotelmanager. Patrons. Mitarbeiter. Gäste. Gastro-nomen. Küchenchefs. Journalisten. Politiker. Investoren. Banker. Bäcker. Metzger. Winzer. Brauer. Kaffeeröster. Bauern. Lieferanten. Designer. Architekten und Handwer-ker. Taxifahrer sowieso. Freizügigkeit, offene Grenzen und Lufträume sowie touristische Teilnahme aller Menschen überall, gelten für uns alle als Oberziele des Reiseverkehrs. Der internationale Tourismus trägt zur internationalen Völ-kerverständigung und zu weltweitem Frieden bei. Touris-mus ist immer auch ein starker Wirtschafts- und Wachs-tumsmotor mit großer Breitenwirkung. Genau das, was wir jetzt brauchen.

Im Geist solidarisch, eint die Frage: Was macht die Pandemie aus Gastronomie und Hotellerie? Und was macht die Hotellerie und Gastronomie aus der Pandemie? Wie schnell wird sich die Reise-Industrie erholen? Die Wucht mit der die Pandemie die Hospitality Branche traf, führte reflexartig jedem seine Probleme vor Augen, und zum Ruf nach Hilfe. Jeder will die Firma über Wasser hal-ten und natürlich seine Familie schützen. Ohne positive Einstellung und eine klare Sieger-Strategie für die Zukunft, wird es hierzulande keine schnelle und nachhaltige Erholung geben.



Winfried D. E. Völcker hat rund ein Dutzend internationale Business & Leisure Hotels, teils mit großen Veranstaltungs-Centren und mehr als 60 Restaurants & Bars auf drei Konti-nenten eröffnet, geführt oder mo-dernisiert.

VÖLCKER HOSPITALITY

konzipiert, betreibt und ent-wickelt Hotels - von der Idee bis zur Eröffnung.

Member Cornell Hotel Society, USA; AK-Arbeitskreis Hotel-immobilien; Deutscher Fach-journalisten Verband; Rotary Club Wiesbaden-Kochbrunnen; Kauf-mannschaft zu Lübeck.
www.voelcker-hospitality.de

Wie sehen Sieger aus? Im Geist von **Conrad Hilton** und **Bill Marriott**, setzen beide Konzerne po-sitive Zeichen. Trotz Corona. Marriott International eröffnet in den kommenden Jahren 1000 Hotels mit 200.000 Hotel-zimmern. **Hilton** kommt mit 150 neu-en Hotels und knapp 45.000 Zimmern - alle im 5-Sterne-Segment. Werte Leser, darf ich erin-nern: Conrad Hilton zeichnete 1954, zwi-schen Trümmerres-ten auf der Budapes-ter Straße in Berlin, einen Vertrag für das erste Hilton Hotel in Deutschland. So sehen Sieger aus.

Schadensbegren-zung und Soforthil-fen für unverschuldet betroffene Wirte und Hoteliers und dann weiter wie zu-

vor, weist sicher nicht den Weg nach vorn. Politik, Gesell-schaft und jeder einzelne Beteiligte, sind gut beraten, jetzt, einmalig und vollumfänglich, eine konzertierte Aktion zur Gesundung, Widerstandsfähigkeit und Marktfähigkeit der Marktteilnehmer zu vereinbaren. Die Krise offenbarte un-geniert die wirtschaftlich sehr schwache Verfassung ext-rem vieler Unternehmen und Unternehmer - trotz des zehnjährigen Cash-Booms... . Firmen ohne Konzept und Perspektive sollten nicht mit Steuergeldern am Leben er-halten werden. Mit Darwin auf den Punkt gebracht: Firmen, die schon vor Covid19 keine Erfolgchancen hatten und künftig nicht mehr in die Welt des Reisens passen, (weil sie keiner wirklich will und braucht), sind nicht weiter zu beatmen.

No Margin. No Future. Für den Sprung nach vorn, müssen Analyse und Handlung grundsätzlicher aus-fallen. Der brutale Umsatzausfall, millionenfache Arbeitslo-sigkeit, Kurzarbeit und tausende Insolvenzen sind Kataly-sator dafür, dass nur die besten, kundengerechten Ge-schäftsideen und Strategien bleiben werden. Wir sollten

über Bord werfen, was der Kunde nicht wirklich will und zudem alles, was keinen Gewinn bringt.

Marketing für ein volles Haus ist (wieder) Chefsache. Produkte, Angebote und Services in Hotellerie, Gastronomie und Reisebranche, sind neu zu definieren. Das Gebot der Stunde: Add Value. Customize. Machen Sie's dem Kunden recht. Jeder Besuch eine tolle Erfahrung, ein kleines Erlebnis. Gäste kaufen keinen Preis, sondern Befriedigung für sich selbst. Geben sie ihren Gästen, was sie wirklich wollen. Umsatz wird an der Front gemacht, beim Gast, mit den Mitarbeitern.

Auswirkungen durch Covid19 sind so dramatisch wie 9/11 und die Finanzkrise in 2008 zusammen, sagt Marriott CEO **Arne Soreson**. Nach IATA brauchte es drei Jahre, bis sich die Reiseindustrie davon erholt hatte. Bezogen auf Corona, müssten wir uns auf eine Durststrecke von vier bis fünf Jahre einstellen. Um dann vorne dabei zu sein, ist vorausschauendes Handeln angesagt. Schau nach vorn, mal in den Rückspiegel aber vergiss die Adlerperspektive nicht: „The brave and fittest shall overcome. The smartest will win“. □

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 · www.aurelis-real-estate.de



Verhandlungen über Stundungen und Aussetzungen der Mietzahlungen. Die Frage sei, ob die Spitzenmieten vor diesem Hintergrund auf dem aktuellen Niveau gehalten werden können, bezweifelt **Helge Scheumann**, Head of Research, ein weiteres Beibehalten des hohen Niveaus.

Vermietungsumsatz im Einzelhandel

	Q1 2020	Q1 2019	Veränd.
Düsseldorf	11.800	600	-1867%
Berlin	5.200	17.500	-70%
Hamburg	4.400	6.000	-27%
Köln	3.300	4.400	-25%
München	2.500	3.600	-31%
Nürnberg	2.500	1.500	67%
Leipzig	2.400	3.400	-29%
Frankfurt	1.300	13.300	-90%
Stuttgart	900	590	53%
Hannover	0	2.700	-100%
Gesamt	34.300	53.590	-36%

Wie schon zu Jahresbeginn 2019 verlor der Textilsektor beim Flächenumsatz seinen Spitzenplatz an die Gastronomie-/Foodbranche. Während im Gastronomie-sektor momentan nahezu Still-

stand herrsche, entfielen allein 71% des Flächenvolumens auf Lebensmittelanbieter. Die Textilbranche, die vor 5 Jahren noch im Schnitt pro Quartal rund 48 000 qm anmietete, kam im Q1 nur noch auf rund 28 000 qm. Filialisten agieren verhalten und setzen auf Optimierung ihrer Filialnetze. Die Gesundheit/Beauty-Sparte bestätigt konstant ihren dritten Rang mit 15 500 qm. □

Hotelbranche sieht rechtliche Entschädigungsansprüche Dorint-Chef fordert lebensrettende Maßnahmen

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

Es ist unstrittig, dass der Shutdown die Hotellerie nicht nur am härtesten trifft, sondern auch am nachhaltigsten. Verlorene Übernachtungen sind unwiderruflich weg. Die in Realisierung befindliche Angebotsausweitung beruhte bereits in großen Teilen auf Trendplanungen fortgesetzten Wachstums in Tourismus und Geschäftsreisen ebenso wie auf forciertem Qualitäts- und Konzeptwettbewerb. Motel One ist sicherlich eine Erfolgstory, die in deutlich höheren Sterne- und Preiskategorien „gewildert“ hat. Die Auslastung der großen Ketten dürfte derzeit zwischen 5% und 20% liegen je nach Anteil der Langfristgäste, die wiederum von der Zimmer- bzw. Apartmentqualität abhängt. Homeoffice Angebote sollen im Überlebenskampf helfen. ►

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.



Dirk Iserlohe, Vorstand und Hauptgesellschafter der **Honestis AG**, zu der die genau 60 Jahre alte **Dorint Gruppe** mit mehr als 4 500 Beschäftigten gehört, die bis zum 15. März über 52% Belegung hatte und Geld verdiente, hatte 1 Woche später noch 2,9% Auslastung. Die Corona-Verordnungen mit dem Verbot von touristischen Nutzungen von Hotels, von Gastronomie-Leistungen oder von Konferenz- und Event-Geschäft hätten enteignungsgleiche Wirkungen. Insgesamt seien über 32 Mio. Euro Umsatz storniert oder nicht erst realisiert worden. Dorint verliere rund 1 Mio. Euro Umsatz pro Tag.

Auch **Dieter Müller**, Gründer von **Motel One**, hat einen "neuen Marshallplan für Deutschland" gefordert, berichtet brandaktuell **ntv**. Der Staat solle für zwölf Monate allen Unternehmen die verlorenen Umsätze ersetzen. 2019 war Motel One um 15% gewachsen, setzte 562 Millionen Euro um und machte 129 Millionen Euro Gewinn. Motel One betreibt 74 Hotels in zehn Ländern, von denen derzeit noch 15 Häuser von Notfallteams betrieben werden. Der Betrieb kostet den Hotelier Müller 20 Millionen Euro im Monat. Den Shutdown bezeichnete Müller als seinen unternehmerischen Tiefpunkt.

Auch Iserlohe lässt die Hotels aus wirtschaftlichen, juristischen und sozialen Gründen weiterhin alle offen. Er sieht die Social Distancing Maßnahmen durchaus als notwendig und richtig an, allerdings müssten eindeutig unverschuldete Sonderopfer zu Gunsten der Gemeinschaft auch entschädigt werden. Der Branche würden unüberwindbare und unverschuldete Lasten aufgebürdet. Die Verluste würden nicht innerhalb von 10 Jahren amortisierbar sein. Der Staat müsse deshalb Kompensationen statt Kredite gewähren.

Dorint werde deshalb in allen Dorint-Bundesländern Ansprüche nach § 65 des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) anmelden und falls erforderlich gerichtlich durchsetzen. Für abstrakte generalpräventive Maßnahmen wie es der § 16 IfSG für „drohende Gefahren“ (Verhütung) vorsehe, sei in § 65 IfSG „eine Entschädigung in Geld“ für den sogenannten „Nichtstörer“ vorgesehen. Die Hotels würden präventiv stark beeinträchtigt, ohne, dass sich ein infizierter Mitarbeiter oder Gast „am Ort“ befinde. Einwände nach § 28 IfSG, der für Fälle einer konkreten und von einem Betrieb ausgehenden Gefahr ausginge, seien entsprechend nicht anzuwenden. Eine Präventivmaß-

UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN FÜR IHR WACHSTUM

MEHR ERFOLG MIT LOGISTIK- UND UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Strategische Wertschöpfung, hohes Diversifikationspotenzial, flexible Nutzung. Wir entwickeln, bewirtschaften und vermarkten Objekte und Flächen an den attraktivsten Industrie- und Gewerbestandorten in Deutschland.
Wir schaffen Platz für Ihr Unternehmen!

www.garbe-industrial.de

Hamburg • London • Frankfurt • Berlin • Luxemburg

GARBE
Industrial Real Estate



Deals

Eschborn: **PAMERA Real Estate Partners** hat im Rahmen eines Share Deals einen Büroanteil an der Büroimmobilie "New Wave II" erworben. Verkäufer ist ein internationales Konsortium. Das Objekt in der Frankfurter Straße 20 umfasst eine Mietfläche von gut 5.300 qm. Die Liegenschaft, zu der auch 169 Pkw-Stellplätze gehören, ist vollvermietet. Größter Nutzer der Schmuck- und Uhrenkonzern **Swatch**. Die Verkäuferseite wurde von **SZA Schilling, Zutt & Anschütz Rechtsanwaltsgesellschaft mbH** beraten, PAMERA von **Böttcher & Fischer RAe**.

Niederlande: **Savills IM** hat für den **Savills IM European Logistics Fund 2 (ELF 2)** ein neu errichtetes Distributionszentrum in Den Hoorn erworben. Verkäufer ist ein niederländischer Projektentwickler. **Savills IM** wurde von **Drees & Sommer** und **Dentons** beraten, der Verkäufer von **TLF Real Estate** und **CMS**. Das moderne Distributionszentrum umfasst eine Mietfläche von rund 30.150 qm. Diese sind vollständig an ein international tätiges Unternehmen im Bereich Verpackung vermietet.

Ulm: **RLI Investors** hat i.A. eines Asset-Advisory-Mandates den Ankauf einer Logistikimmobilie im Rahmen einer Sale-and-Lease-Back-Transaktion für den **Wittelsbacher Ausgleichsfonds** begleitet. Verkäufer ist die **Rompa Group**. Das Objekt befindet sich im Gewerbegebiet ArealPro und verfügt über rund 4.500 qm Hallen- und 200 qm Bürofläche. Die Rompa Group mietet die kompletten Hallenflächen langfristig zurück. **Glock Liphart Probst & Partner mbB** war für den Käufer juristisch beratend tätig.

nahme des Staates für eine drohende Gefahr sei zudem so gut wie nicht versicherbar. Diese durchaus nachvollziehbare Argumentation dürfte aus "Der Immobilienbrief"-Sicht die Gerichte auch mit weiterreichender Wirkung in anderen Branchen noch beschäftigen.

Iserlohe schlägt daher folgende drei Ansätze zur Rettung der Branche vor: (1) Einführung eines Sonderkündigungsrechts für Mieter/Pächter im Artikel 240 oder Teilung des Schadens zwischen Mietern und Vermietern. (2) Einführung des halben Mehrwertsteuersatzes. (3) Prüfung von verlorenen Zuschüssen durch die Bundesregierung bei Fortführung des Geschäftes. Mit seinen Gedanken um die Rettung des Hotel- & Gaststättengewerbes richtet Dorint Aufsichtsratschef Dirk Iserlohe nochmals die dringende Bitte an die Bundesregierung, die mit über 2,4 Millionen Mitarbeitern starke Branche in Deutschland, nicht leichtfertig zu opfern. In Punkt (2) wurde sein Gebet inzwischen erhört. □

Deutsche Logistikmärkte im Q1 2020 noch sehr lebhaft Noch keine Corona-Schleifspuren

Die Logistik- und Lagerflächenmärkte verzeichnen lt. BNP Paribas Real Estate ein sehr lebhaftes Auftaktquartal 2020, in dem sich bislang weder das bereits 2019 deutlich geringere Wirtschaftswachstum noch Auswirkungen der Corona-Krise wirklich widerspiegeln. Mit einem bundesweiten Flächenumsatz von gut 1,48 Mio. qm wurden das Vorjahresergebnis um knapp 8% und der zehnjährige Schnitt sogar um gut 12% übertroffen. (WR)

In den großen Ballungsräumen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart) wurden 446.000 qm Logistikfläche (-2%) umgesetzt. Zwischen den einzelnen Standorten gebe es aber erhebliche Unterschiede, berichtet **BNP Paribas Real Estate**. Während Hamburg (103.000 qm; +49%), Düsseldorf (52.000 qm; +41%), Stuttgart (49.000 qm; +44%) und München (48.000 qm; +14%) zulegen konnten, zeigt sich der Kölner Markt mit 22.000 qm stabil. Rückgänge verzeichneten demgegenüber Berlin (74.000 qm; -27%), Frankfurt (74.000 qm; -35%) sowie Leipzig (24.000 qm; -31%). Der in den letzten Jahren zu beobachtende Trend steigender Umsätze außerhalb der großen Ballungsräume habe sich auch Anfang 2020 fortgesetzt. Insgesamt belief sich der Flächenumsatz hier auf knapp 1,04 Mio. qm (+12,5%). Ein neuer Rekordumsatz für das erste Quartal konnte auch im Ruhrgebiet beobachtet werden, wo 171.000 qm registriert wurden. Anders stellt sich die Situation in den 12 Logistikhubs dar, die BNPPRE zusätzlich zu den Ballungsräumen regelmäßig analysiert. Hier wurden nur 177.000 qm Umsatz erfasst (-27%).

Vor dem Hintergrund der in Corona-Zeiten hoch gespülten Erwartungen an Logistik ist die Information von **Thomas Daily** interessant. Angesichts der Ungewissheit über Dauer und Tiefe der Krise habe der britische Logistikimmobilieninvestor **Tritax Eurobox** seine Investitionen gestoppt. Das börsennotierte Unternehmen teilt mit, all seine zwölf kontinentaleuropäischen Logistikzentren würden derzeit weiterbetrieben, manche mit reduzierter Kapazität. Knapp 60 % der Mieteinnahmen erhält er von Einzel- oder Onlinehändlern. Von den im 2. Quartal fälligen 10,1 Mio. Euro Mietzahlungen habe Tritax nach eigenen Angaben 1,6 Mio. Euro bis ins Jahr 2021 gestundet. Über die Rückzahlung weiterer 350.000 Euro laufen noch Gespräche mit einem Mieter. **Dass der Logistikflächenmarkt von den Covid-19-Folgen unbeschadet bleibt, bezweifeln auch Savills und Industrialport in einem heute veröffentlichten Marktbericht.** Es erscheine fraglich, ob die zusätzliche Nachfrage durch den Pharma-, Gesundheits- und Lebensmittelsektor den zu erwartenden Rückgang in anderen Bereichen ausgleichen könne, heißt es darin. Höhere Leerstände seien wohl nicht zu verhindern. ►