



NR. 566 | 51. KW | 22.12.2023 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

Frohe Weihnacht. Seien wir ehrlich, uns geht es gut. Noch. Ich gönne mir dieses Jahr was Besonderes. Als ich kurz vor der Finanzkrise mir ein schönes Badezimmer bauen ließ, habe ich dann in der Finanzkrise nur noch einstellig in die Toilettengarnitur von **Aldi** investieren können. Jetzt geht es aber der Aldi-Garnitur an die schiefe Rollenhalterklappe. Es tut weh. Schließlich gibt es keinerlei Abnutzung. Und der 5.500-fache morgendliche Design-Ärger war mir viel näher als das längst vergessene Branchen-Research- und Zins-Gewäsch oder die bedeutungsschwangeren Webinar-Matadore, die der Markt längst weggespült hat.

Frohe Weihnacht. Ehrlich, mir wäre diesmal eine Jahrhundert-Finanzkrise lieber gewesen. Damals wurde einer voll funktionierenden Weltwirtschaft für ein paar Wochen der Stecker gezogen. Jeder war überrascht. Aber dann profitierte die Immobilien- und Bauwirtschaft in einer nie gesehenen Goldilock-Ära von der Renaissance der Immobilie als Kapitalanlage und der Zins- und Geldschwemme. Die Zins-Idiotie habe ich damals nicht erwartet, aber die Immobilien-Renaissance auf breiter Bevölkerungsebene habe ich Ihnen prognostiziert. 2024 stehen Multikrisen und Transformation an. Die **Multikrisen gehen** schnell in 2 bis 3 Jahren **vorbei**. **Die Transformation bleibt.** Und die ganze Branche hat nach 20 Jahren Prosperität fast nur noch Zins-Mitläufer-Manager der zinsgetunten „Goldlöckchen-Ära“. Was das für die vorlaufenden Indikatoren der Fachmedienbranche heißt, hat **Immobilien Zeitung** Chefredakteurin **Brigitte Mallmann-Bansa** diese Woche in ihrem Editorial zusammengefasst. Uns trifft es härter. Aber für mich ist es die 3. oder 4. Transformations-Krise. Den „Der Immobilienbrief“ wird es geben, solange es mich gibt.

Frohe Weihnacht. Mein Prognose-Editorial ist diesmal ganz einfach. **Schauen Sie sich das aus dem letzten Jahr an.** Eigentlich wollte ich, wie jedes Jahr, ein **erweitertes Editorial** mit „**Glaskugel 2030**“ für Volkswirtschaft und Immobilienwirtschaft schreiben. Um mich weniger zu wiederholen, **habe ich in mein letztjähriges Weihnachtseditorial geschaut. Ehrlich, es geht nicht besser. Es ist (fast) alles drin und alles richtig.** Lediglich die Grenzen der Farbenblindheit der Ampel habe ich unterschätzt. Immobilienwirtschaftlich werde ich vielleicht sogar noch rechts überholt. **Schauen Sie einfach mal rein.** Ohne den Weihnachts-Schmu können Sie auf Seite 2 einsteigen. Dann sehen sie am Realitätscheck, was man prognostizieren kann und wie die weitere Prognose ausgeht (<https://www.rohmert-medien.de/bestof/editorial-aus-immobilienbrief-nr-542-v-22-12-22,293853.html>).

Frohe Weihnacht. Lindner schrottet die FDP mit Verfassungsflexibilität. **Habeck** schrottet psychologisch die E-Mobilität und spart die Grünen weg. **Scholz** versenkt die SPD in die wählerische Unsichtbarkeit. **Ricarda Lang** sieht „sozialen Kahlschlag“ – und das bei einer Promille-Korrektur in einem auf fast 1,2 Billionen Euro explodierten Sozialbudget (Summe aller Zahlungen für soziale Leistungen = 30% des BIP). **Merz** hat das Charisma einer alternden Gurke. Es fühlt sich an, als hätten die alle ein **AfD-Parteibuch** und **setzen eine verdeckte Wahlkampfstrategie um.** Das Beharrungsvermögen einer reifen, sozialen Volkswirtschaft ist zum Glück viel größer als man glaubt, aber nicht unendlich. Die Lokführer streiken. Ich erinnere mich, wie wir in meiner Jugend vor **Maggie Thatcher** über

die Engländer lachten, deren Handvoll Lokführer das Land lähmten. Dann kam **Maggie**. Bei uns sieht die dann wie **Alice W.** aus. Das Schlimme sind noch nicht einmal die **Zahlen und Fakten, die kann man korrigieren.** Der **Weg in die Lächerlichkeit führt dagegen nur mit großen Umwegen zurück.** Der **Kampf gegen den globalen Klimawandel** bedeutet doch logisch, **dass jede energieintensive Produktion in Deutschland stattfinden muss.** Fast überall woanders ist die Produktion CO2-intensiver und fossiler. Der Stopp energieintensiver Produktion in Deutschland ist einfach nur dämlich. Wie teuer Energie ist, ist völlig egal. Sie muss nur über wettbewerbsfähig teuer bleiben. Das ist Staatsaufgabe. Forschen statt Verlagern ist die Devise.

Frohe Weihnacht. „Wer nicht abwertet, lügt“, sagte mir kürzlich ein prominenter Büro-Investor mit Blick auf aktuell bewertete IFRS-Büroportfolien. Ich ergänze das gerne um Wohnportfolien (vgl. „Der Immobilienbrief“ v. 31.3.2023). Der Pflegebranche muss es auch dreckiger gehen, als wir uns vorstellen können. Licht gibt es bei Handel und Logistik. Da haut nur die Mathematik rein. Der Weg des Geldes kann doch nicht so schwer zu verfolgen sein, wenn die einzige echte Geldquelle die Mieten sind. Aber die aktuelle **Signa**-Geschichte zeigt, dass auch Promi-Investoren, wenn sie „junge Talente“ fördern, für einfache Mathematik zu dämlich sind. **Denen und den Banken stehen da noch Überraschungen bevor.** Wie man aus den IZ-Recherchen von **Harald Thomeczek** erfährt, hat **Benko** die gesamte, uralte und auch neue Trick-Klavatur gespielt. Banken werden lernen, was gute „dinglich besicherte Projekte“ wert sind, wenn die neue Mathematik in der Fertigstellung nicht mehr aufgeht, aus teuer finanzierten Projekten Grundstücke ohne rechenbare Entwicklung werden und Kaufhäuser zu Ruinen mit Zwischenutzung werden.

Frohe Weihnacht. Gestern bei der Zusammenstellung dieses „Der Immobilienbrief“ habe ich mir gedacht – außer der ausführlichen Interpretation des **Catella-Weihnachtstrackers** am Anfang und dem Link auf das letztjährige Weihnachtseditorial – brauchen Sie das Weihnachten nicht zu lesen. Da sind noch nicht einmal alle schlechte Nachrichten wie Einstellung von Zinszahlungen bei **One Group** oder hausinterne Strafanzeigen bei **Project Gruppe** drin. **Benko** braucht sich sowieso niemand anzuschauen, der die Statik von Kartenhäusern kennt. **Rettungshoffnungen sind Blödsinn.** Frankfurter Hochhäuser gehen auch nicht, hören wir an Beispielen von **Monika Leykam, IZ.** Ich habe es Ihnen beim Trianon vorgerechnet und seit Jahrzehnten für Normalzins-Zeiten erzählt. Liebe IZ-Kollegen, ich höre jetzt auf mit dem Lob. Aber es ist Weihnachten! Und ich werde altersmild.

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Kollegen der Branche, liebe Kollegen aus unserem Haus, ich danke für Lesen und Unterstützung und wünsche Ihnen frohe Weihnachtstage. Wer nicht Weihnachten feiert, sollte die Tage dennoch genießen. Viel Erfolg in 2024. Da werden wir auf der Talsohle aufschlagen. Dann beginnen „Wunden lecken“ und ein schmerzhafter Aufstieg. Gleichzeitig startet aber die Zeit der neuen Matadore. ALLES GUTE für 2024. **Survive 2025!**

Werner Rohmert



Werner Rohmert

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
Catella Research/ Der Immobilienbrief: Glühwein-Inflation straft EZB- und Bundesbank-Statistik Lügen (Rohmert/ Wrede)	3
JLL: Büros trifft es mit minus 50% global (Rohmert)	6
Personalkarussell in der Immobilienwirtschaft dreht sich (Rohmert)	12
ifo-Institut mit düsteren Perspektiven für den Wohnungsbau (Wrede)	12
Aengevelt: Sorgen in der Wohnungswirtschaft mehren sich (Wrede)	13
Deutsche Hypo/ bulwiengesa: Immobilienklima lässt das Krisenjahr ruhig ausklingen (Wrede)	14
Europace: Hauspreise stabilisieren sich (Wrede)	14
CBRE/ empirica: Historisch hoher Leerstandsabbau in 2022 (Wrede)	15
Baufi24: Für jeden 4. ist Stadtwohnen zu teuer (Rohmert)	15
HousingAnywhere: Wien und Barcelona locken junge deutsche Talente an (Wrede)	16
Savills: Aspen ist und bleibt teuerstes Skigebiet weltweit (Wrede)	16
JLL: Luxusmarken zahlen in London und Paris die höchsten Ladenmieten (Wrede)	16
Impressum	19
Editorial „Der Immobilienbrief“ Nr. 542 v. 21.12.2022	20

Fremdbeitrag

Navigieren durch unruhige Gewässer (Christoph Wittkop)	8
Zwischen „New Work“ und „Working Next Level“ - Die neue Rolle des Büros (Bernd Lönner)	10

Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

Länder treten beim Wachstumschancengesetz auf die Bremse	17
---	----

Interview

mit dem *5*Minuten*Hospitality*Experten*: Rückblick und Ausblick (Winfried D.E. Völcker)	18
---	----

Autoren der heutigen Ausgabe:

Bernd Lönner, Real I.A. AG; **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **Winfried D.E. Völcker**; **Christoph Wittkop**, Sonar Real Estate; **Constanze Wrede**, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“.

Wir danken unseren Partnern und den Firmen, die diese Ausgabe möglich gemacht haben:

Aurelis Real Estate, Branicks Group AG, Deko Immobilien Investment, Empira AG, Fahrländer Partner AG, Garbe Unternehmensgruppe, Preos Global Office Real Estate & Technology AG, RAG Montan Immobilien, vdp Research GmbH sowie HypZert.



Liebe Leserinnen und Leser,

genießen Sie den Zauber der Weihnacht und die Magie der letzten Tage des Jahres.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien besinnliche Festtage und einen guten Start in das neue, sicherlich sehr spannende Jahr 2024!

Ihnen alles erdenklich Liebe und Gute für das kommende Jahr,

Werner Rohmert
und Ihr Team von „Der Immobilienbrief“.



Doch die Steuerträume der Branche sind geplatzt, weil der Bundesrat das zustimmungspflichtige Gesetz einen Monat vor Heiligabend gestoppt und in den Vermittlungsausschuss überwiesen hat. Die Länder begründen ihre Ablehnung damit, dass ihre Änderungsvorschläge (Drucksache 20/8628) „im weiteren Gesetzgebungsverfahren allenfalls punktuell übernommen“ worden seien. Zusätzlich sei der Gesetzentwurf durch eine Vielzahl von Umdrucken kurzfristig ergänzt worden. „Vor diesem Hintergrund sieht der Bundesrat grundlegenden Überarbeitungsbedarf.“

'immo'-Fazit: Angesichts der Haushaltskrise der Bundesregierung, die auch Einfluss auf die Länderhaushalte hat, ist das Schicksal dieser Steuererleichterungen aktuell schwer vorhersehbar. Ein Termin für die Behandlung des Gesetzes im Vermittlungsausschuss steht noch nicht fest. Das Jahr endet mit keinen guten Nachrichten aus Berlin. ■

EXKLUSIV-INTERVIEW VON WINFRIED D.E. VÖLCKER mit dem ***5*Minuten*Hospitality*Experten***

WDEV: Seit 20 Jahren kommen aus dem Hause der „Völcker Family of Hospitality“ Branchen-Kolumnen. Es fing es an mit „Heute schon geführstücker?“ in der **hotelbau**. Dann gastronomisch mit „Genuss ohne Reue“ in **Die Deutsche Wirtschaft** gefolgt von „Völ(c)ker hört die Signale“, und seit geraumer Zeit meldest Du dich als der ***5*Minuten*Hospitality*Experte***, in **Werner Rohmerts Der Immobilienbrief**. Arbeitest Du auch noch?



Winfried D. E. Völcker,
Hotelier & Gastronom

***5*Minuten*Hotel*Experte:** Milliardär **Große Broermann (Asklepios Kliniken, Vier Jahreszeiten Hamburg)** sagte anlässlich seines 80. Geburtstages in einem **FAZ** Interview: „Ich arbeite nur noch 7 Stunden am Tag...“. So weit bin ich noch nicht. Bin ja auch noch keine 80 und verglichen mit Große Broermann, eine arme Kirchenmaus. Ich darf noch jeden Tag 12 Stunden ran. Zwei davon lese oder schreibe ich. Mein „Alter Herr“ sagte früher zu mir: „Junge, wer schreibt, der bleibt!“ Meine Eltern hatten Feinkosthäuser in Lübeck – meinten wohl eher das „Anschreiben“...

WDEV: Bleiben wir bei Hotels. In bald 200 Kolumnen drehst Du meist Schleifen zur Erlebnisgastronomie, zu Deinen Bühnen der Hoteltheaterwelt. Markt-Halle statt Hotel-Halle. Food & Fun für jedermann. Sprichst von Deinen Mitarbeitern als Ensemble, also einer verschworenen Truppe zum Wohle der Gäste. Planst „Gute-Laune-Gastronomie“ und bist überzeugt von der Inszenierung des Erfolges. Steckt ein Schauspieler in Dir?

***5*Minuten*Hotel*Experte:** US-Präsident **Ronald Reagan** war Schauspieler, der Gouverneur von Kalifornien, **Arnold Schwarzenegger** war einer, Präsident **Wolodymyr Selenskyj** auch. Gute Selbstvermarktung gehört zum Geschäft. Als ich einmal bei der **Depfa Bank** in Wiesbaden vorstellig wurde und mein Hotelbetriebskonzept vortragen durfte, um das Hotel „Schwarzer Bock“ zu kaufen, beschied der Vorstandsvorsitzende **Müller:** Das finanzieren wir. Kaufpreis DM 27 Mio. plus DM 15 Mio. für den dezidiert geplanten Turnaround. Begründung Müller: „Wer sich selbst und sein Konzept so gut verkaufen kann, wird auch sein Hotel gut verkaufen. Ergebnis: Umsatzsteigerung in drei Jahren plus 100%. Profit von Breakeven auf DM 3,6 Mio. Bruttogewinn. Erfolg hat man nicht, man muss ihm entgegen gehen, klare Ziele haben und ein smartes Ensemble um sich versammeln. Im Neuen steckt die Gefahr des Scheiterns. Nur wer Mut hat, wird reich belohnt werden.“

Doch zurück zu Deiner Frage, WDEV: Ja, ein Hoteldirektor sollte schon eine „Rampensau“ sein. Hoteldirektor ist nichts für Buchhalter. Sie gehören in den Laden, zum Ensemble, an die Front zu den Gästen, da wo der Umsatz gemacht wird: Vierzig Prozent mehr pro Tag ist nur der Anfang, gibst Du Deinen Gästen, was die wirklich wollen. Hotelleute und Gastronomen sind keine Pizza-Bäcker, sondern smarte Kaufleute, Marketing Experten und sie sind auch mit der Schwester des Marketings zutiefst vertraut. Sie heißt Controlling. Marketing & Controlling sind Zwillingsschwestern. Soweit zum Backstage. Auf der Bühne der Hoteltheaterwelt sind wir dann „Händler in Sachen des Glücks“. Wie schon gesagt, verkaufst Du Deinen Gästen, was die wirklich wollen, ist der „Laden“ voll und der Erfolg nicht zu verhindern. Händler handeln mit Kunden. Patrons ohne Kundennähe sind für mich wie PC´s ohne Software.

WDEV: Das klingt plausibel und scheint die Lösung für viele Branchenprobleme: Mitarbeiterknappheit. Umsatzrückgang. Motivation. Investitionsstau. Neue Konzepte. Warum machen das nicht alle so? Lust am Niedergang? Gar keine Lust mehr? Was ist los im Gastgewerbe?

***5*Minuten*Hotel*Experte:** Gegenfrage: Was macht **Audi**? Audi baut Autos. Was macht **McDonalds**? McDonalds macht Hamburger und was machen Hoteliers, Gastronomen und Küchenchefs? Wir machen Menschen glücklich! Die Inszenierung des Erfolges spielt dabei eine entscheidende Rolle, will man die Potentiale der Wertschöpfungsquellen voll ausschöpfen. Es hat ganz oft bis zu 100% Luft nach oben. Wie gesagt: Umsatz rauf, Kosten runter. Das dazwischen nenne ich Zukunft. Das hier ist der Stoff der jeden angeht, (Immobilien-Experten, Banker, Hoteliers, Gastronomen etc.). Jeden, der mit der Hospitality Branche „unter die Bettdecke“ will - aber dabei nicht sein Hemd verlieren möchte.

Lieber WDEV, nach Hands-on-Erfahrungen mit 60 Restaurant und 19 Hotels auf drei Kontinenten weiß ich,

Impressum

Rheda-Wiedenbrück,
T: 0 52 42 - 90 12 50
F: 0 52 42 - 90 12 51
info@rohmert.de
www.rohmert-medien.de

Chefredaktion:

Constanze Wrede
Dr. Karina Junghanns
(stellv. Chefredaktion)

Immobilienredaktion:

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Thomas Döbel, Dr. Gudrun Escher, Marion Götza, Karin Krentz, Uli Richter, Sabine Richter, Hans Christoph Ries, Caroline Rohmert, Petra Rohmert, Werner Rohmert, Prof. Dr. Günter Vornholz, Constanze Wrede

Hrsg.: Werner Rohmert

Recht / Anlegerschutzrecht:

Klumpke Rechtsanwälte, Köln;
Dr. Philipp Härle - HMRP
Rechtsanwälte, Berlin;
Prof. Dr. Karl-Georg Loritz,
Geisenfeld

Redaktl. Beirat: Dr. Kurt E. Becker (BSK), Christopher Garbe (Garbe Unternehmensgruppe/Garbe Industrial Real Estate GmbH), Dr. Karl Hamberger (Ernst & Young), Prof. Dr. Jens Kleine, Prof. Dr. Wolfgang Pelzl (Uni Leipzig), Andreas Schulten (Bulwien AG), Dr. Marcus Gerasch (arvato)

Chefvolkswirt:

Prof. Dr. Hanspeter Gondring
FRICS (Studiendekan,
Duale Hochschule Baden-
Württemberg Stuttgart)

Wissenschaftliche Partner:

Prof. Dr. Dieter Rebitzer
(Studiendekan/FRICS;
Hochschule für Wirtschaft
und Umwelt Nürtingen -Geislingen)

Verlag:

Research Medien AG
Nickelstr. 21
33378 Rheda-Wiedenbrück
T.: 05242 - 901-250
F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Prof. Dr.
Karl-Georg Loritz, Geisenfeld

**Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage.**

*Namens-Beiträge geben die
Meinung des Autors und nicht
unbedingt der Redaktion wieder.*

wovon ich rede. Bin kein „Out-of-Business-Berater“ der Not leidende Kollegen klugschnack, um selber über die Runden zu kommen. Ich bin ein aktiver „Macher“ aus der Nachkriegsgeneration. Schnacken iss easy. Machen aber ist Hochleistungssport in geselligem Ambiente ohne auf die Uhr zu schauen. „I am still going strong“. Halleluja!

WDEV: Noch 10 Tage und wir schreiben 2024. Was kommt da auf uns zu, Mr.*5*Minuten*Hospitality*Experte*?

5*Minuten*Hotel*Experte: Insgesamt gibt die Branche ein gutes Bild ab. Das gilt für die Konzerne, wie für die Privaten. Es wird also sehr viel richtig gemacht. Wer nicht mit der Zeit gegangen ist, wird mit der Zeit gehen. Ein paar tausend werden es sein.

Konzerne punkten mit Effizienz, Effektivität, Normen auf hohem Niveau, Zuverlässigkeit und globaler Präsenz. Hohe Stückzahlen bei relativ hoher Qualität zu auskömmlichen und bezahlbaren Preisen. Das ist eine Symbiose aus „Henry Ford & McDonalds“. Allerdings fehlen ihnen die lokale Relevanz. Das kostet sie Umsatz und Sympathie. Hier könnten Privaten reingrätschen und Honig ziehen.

WDEV: Bist Du jetzt für oder gegen Investitionen ins Asset Hotel?

5*Minuten*Hotel*Experte: Ein vermöglicher Schweizer sagte mir einmal: „Ich habe so viel Geld in Hotels verdient, dass ich es mit Hotels nicht wieder verlieren möchte...“

WDEV: Also gegen Investitionen in Hotels? Das verstehe ich jetzt nicht.

5*Minuten*Hotel*Experte: Nein! So ist das ganz und gar nicht. Ich glaube 100 Pro an die herausragende Zukunft der Hospitality Branche. Sie ist die Zukunftsbranche des 21. Jahrhundert. In zehn Jahren werden wir die Nöte dieser Tage belächeln. Das behaupte ich nicht, weil ich nur Hotel kann, sondern weil ich über sieben Jahrzehnte erleben durfte, dass die Menschen in diesem Lande immer alle Probleme gelöst haben. Meist besser als alle anderen. Um es Dir klar zu sagen: Ich rate zu Investitionen in Hotels jetzt. Überlasse Bewertung, die Planung, die Entwicklung, das Konzept und das Betreiben aber bitte den Experten. Nur weil Du schon oft in Hotels gewohnt hat, bist du noch kein Experte. Als Vielflieger setzt Du Dich ja auch nicht ins Cockpit und fliegst den Airbus selber, oder?

Geld und Erfahrung werden oft unkritisch mit „weitem Horizont“ und „Erfolg“ gleichgestellt. Ergo: Wer Geld hat ist auch erfolgreich und Geld regiert die Welt. Das Problem, bezogen auf unsere Branche ist, dass der Hotel-Horizont vieler reicher Investoren nicht selten ein Kreis mit Radius Null ist – der eigene Standpunkt. (**Albert Einstein**.) Dieser Standpunkt ist der Grund für die unglaubliche Beratungsresistenz „Not leidender“ Hoteliers - nebst Gattin und Familienrat.

WDEV: Kurzfristig Heilung in Sicht? Oder bis zum Sonnenschein ständig vom Regen in die Traufe?

5*Minuten*Hotel*Experte: „Sanus per Aquam“ lautet meine rhetorische Antwort.

WDEV: Ein mutiger Gedankensprung vom Regen zum heilenden Wasser. ►

5*Minuten*Hotel*Experte: Ein treffender, wie ich finde. Wasser kann heilen. Ein SPA mit Wellness-Angebot wirkt sich zudem „heilend“ auf die vier Wertschöpfungsquellen eines Hotels aus. Zum Besten des Großen Ganzen. ■

Gesegnete Weihnacht und ein erfolgreiches, gesundes 2024 wünschen die Völcker Family of Hospitality, der *5*Minuten*Hospitality*Experte* und Winfried D. E..