

DER IMMOBILIEN

FAKTEN • MEINUNGEN • TENDENZEN

Brief

NR. 486 | 44. KW | 30.10.2020 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

jetzt haben wir ihn wieder. Der Lockout ist da. Das Verbot der kommunikativen Fröhlichkeit auch. Die Logik ist einfach: Alles was Leute zusammenbringen kann, ist verboten. Das macht mir mit Sauna und Fitnessraum im Keller, technischer Vollausrüstung und erwachsenen Kindern eher wenig aus. Lediglich meine kleine Tochter relativiert gerade unglücklich („Wir kennen doch gar keinen ...“) ihre Halloween- und „21er Geburtstag“-Planung, für die wir extra für 2 Tage ausgelagert wurden. Das sind echte Probleme.

Metropolen-Homeoffice mit zwei Kindern in platzoptimierter Hochpreis-Wohnung könnten die persönliche Komfortzone aber anders einschätzen. **Über demografisch prosperierende untere Einkommensgruppen in City-Stellungen und möglicherweise noch in muttersprachlich diversifizierter Umgebung möchte ich gar nicht nachdenken.** Andererseits denke ich schon darüber nach, wen die wohl wählen werden, wenn der Wocheneinkauf durch wegfallende Überstunden, ausgefallene 450-Euro-Jobs oder Kurzarbeitereinbußen spürbar sparsamer wird, während gleichzeitig E-Commerce die Erfüllung aller Wünsche verspricht, wenn man sie sich leisten könnte. Wenn dann noch Job-Angst durch Medien, Manager und Fernsehen geschürt wird, Leasingraten bezahlt werden müssen, Kreditstundungen auslaufen und Vermieter über nicht vorhandene Mietausfälle und glückliche Mieter schwadronieren, könnte das unsere gesellschaftliche Kultur verändern – egal, wieviel Geld für das „Modell Schlaraffenland“ gedruckt wird. Bedenken Sie immer, **nicht absolute Armut macht unglücklich, sondern relative Armut. Noch schlimmer: Gefühlte Benachteiligung macht wütend.**

Deutsche **OPM (Other People's Money) Investoren** bleiben optimistisch. **1. Union Investment** kauft in München eine Projektentwicklung. Laut **Thomas Daily-Informationen** aus Marktkreisen soll der Kaufpreis der erst zu 60% vermieteten Entwicklung, was in besseren Zeiten ein guter Wert wäre, bei 320 Mio. Euro bzw. einem Faktor von 34 liegen. Das zeigt Mut, sich Marktveränderungen mit Vertrauen auf eigene Managementqualität entgegenzustemmen. Irgendwas gibt's immer, was sich dem Externen nicht sofort erschließt. „**Leerstand ist Chance!**“ sind die zweitbesten Worte der Immobilienwirtschaft. **2. Bloxxter** macht in digitales Wertpapier / Token. Dafür gibt es ein Leipziger 3%-Duo aus „**Städtisches Kaufhaus**“ und „**Reclam-Carrée**“, zwei der größten Groschengräber der 90er Jahre. Die Welt ändert sich. Um eines der Gebäude habe ich mich selbst mal einige Jahre gekümmert und in Bezug auf Flächenzuschnitt, sich bei minus 20 Grad auflösendem Sandstein und dem Meinungsdisens zwischen Stadtplanlage und Frequenz dazugelernt. Die erste Strombörse und eine Kanzlei habe ich da zu Mieten deutlich oberhalb der heutigen Mieten reingebracht. Ich (bzw. der Eigentümer) hatte dafür sogar mal als einziger Mensch der Welt, die Erlaubnis und die Unterstützung der Stadt und des benachbarten Handels, insgesamt über 30.000 qm absolut innerstädtisches Factory Outlet zu machen. So sah Verzweiflung aus. Sogar das floppte. Ich habe Ihnen damals in „Der Platow Brief“ den FOC-Befürchtungsquatsch der damaligen Welle vorgerechnet. Reste des

FOC in Erscheinung von „Rudis-Resterampe“ gibt es da jetzt noch. Trostlos war es vor einigen Monaten immer noch. Saniert wurde es lt. Bloxxter-Info zuletzt von 25 Jahren. Tiefgaragen gibt es aber inzwischen. Macht Sinn. Ich sollte Handel noch im 2. UG vermieten. Auch Reclam wurde Mitte der 90er Steuerjahre saniert. Schöne Altbausubstanz hat jetzt 25-Jahre-Patina. Lage ist und Vermietung scheint top. Irgendwie bin ich zu blöd, ein Prospekt auf der Homepage zu finden. **Ein paar OPM-Infos müssen reichen. Digitalisierung schlägt Immobilie. Risiken wird der Token schon richten.**

Corona bleibt. Die nächste Welle mit Lockout kommt nach Weihnachten im Januar/Februar. Nur „weg“ ist „weg“ (Vgl. Editorial in Nr. 474 v. 15.5.20). Das dauert Jahre. Urlaub und Veranstaltungen planen, ist Roulette. Was soll meine Frau jetzt mit ihrem iPad den ganzen Abend machen? Ich habe bis heute das März-Flugticket von der Lufthansa nicht erstattet. Aber das geht ok. Corona kann nicht von einzelnen Schultern getragen werden. Flugzeug habe ich sowieso drangegeben. **Das Problem ist, wir können es einfach nicht mehr. Bahn geht gar nicht.** Das ist wie in der Kneipe. Je weniger los ist, desto mieser ist der Service. Nachdem vor zwei Wochen konkurrierende Computersysteme – Bahnauskunft und App hatten andere Auskünfte als Bahnsteig und Zugführer, die FRÜHER (!) abfahren – ereilte mich diese Woche auf dem Bahnsteig die Info „Zug fällt heute aus“. Termin ade. Auf dem Rückweg wies mir die App meinen Standard-Zug unverdrossen zu. Im Zug hieß es dann „Heute nur bis Duisburg.“ 3 Umstiege und 1,5 Stunden war ich zu Hause. Geld gibt's sicher auch nicht zurück. Das automatisch ausgedruckte Formular bezog sich auf eine Uralt-Fahrt, die ich aber trotzdem unbemerkt ausfüllte und absendete. Jetzt halten DIE MICH für blöd!

Apropos Wahl - Ihr Tipp für USA? Aber eigentlich ist es egal, aus welchem Seniorenheim die USA regiert werden. Die Sprache ändert sich. Die physische De-Globalisierung schreitet aber weiter voran. Die hat übrigens nicht **Trump** gemacht, sondern nur ausgesprochen. Jeder Megatrend gebiert seinen Gegentrend. Der Mensch ist nicht global. **Merz** schäumt. Er will seinen Parteitag. Ehrlich gesagt, ich würde ihn auch wählen, aber irgendwie ist er doch von gestern. Das geldpolitische und digitale Schlaraffenland erschließt sich uns beiden nicht mehr. Aber Deutschland behält seinen Humor. **BER Geisterflughafen eröffnet Halloween.** Aber in München haben wir damals auch über Sumpf, Nebel und toten Handel geunkt. Und genauso wird BER nach der Flugkrise prosperieren. Irgendwann fliegt man wieder. Oder man macht wie in Leipzigs Geisterflughafen der 90er Jahre einen Logistik-Hotspot daraus. **Es gibt immer für alles eine Lösung – nur manchmal erst für andere.**



Werner Rohmert
Herausgeber

BVT baut ESG-Maßnahmen aus

München: Die **BVT Unternehmensgruppe** baut ihre Environmental, Social, Governance (ESG)-Maßnahmen weiter aus. Ein unternehmensinternes ESG-Team stellt seit August die ESG-Compliance auf Unternehmensebene sowie bei Investitionsentscheidungen sicher. Beratung unterstützt werden die ESG-Aktivitäten der Unternehmensgruppe durch den Ende September konstituierten Beirat Nachhaltigkeit. Die Zuständigkeit für Nachhaltigkeitsfragen der BVT Unternehmensgruppe ist unmittelbar bei der Geschäftsführung angesiedelt.

Aufgabe des neuen Beirats Nachhaltigkeit ist es, die BVT Unternehmensgruppe bei der Ausrichtung ihrer Investitions- und Unternehmenspolitik auf die Anforderungen nachhaltig investierender Anleger im Einklang mit den Zielvorgaben der Vereinten Nationen und der Europäischen Union in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) zu beraten und zu unterstützen. Für den Beirat konnten ausgewiesene Persönlichkeiten aus Wirtschaft, Kirche und Wissenschaft gewonnen werden:

Der Sprecher des Gremiums, **Karsten Müller-Uthoff**, ist als selbständiger Berater und im Beirat bzw. Aufsichtsrat verschiedener Finanz- und Immobiliengesellschaften tätig. **Dr. Carsten Liesener** hat in den letzten 10 Jahren aus der Schweiz unterschiedliche globale Führungsaufgaben bei **Siemens Building Technologies** übernommen. **Dr. Ralph Poirel** ist seit 2012 Leiter des Bereichs Pastoral im Sekretariat der **Deutschen Bischofskonferenz** und Aufsichtsratsvorsitzender des **Verlags Katholisches Bibelwerk** sowie Vorstandsmitglied der **Stiftung Akademie Klausenhof**. **Prof. Dr. Eicke R. Weber** ist Präsident des European Solar Manufacturer Council **ESMC**.

Erbschaft- und Schenkungsteuer sei eine „Dummensteuer“. Richtig ist: Bei entsprechend sauber durchgeführten Steuergestaltungen – wie z. B. einem Vorbehaltsnießbrauch – lässt sich auch weiterhin die Schenkungsteuer (bzw. Erbschaftsteuerlast) verringern. Dies macht ein aktuelles Urteil des **Finanzgerichts Münster** vom 27.8.2020 (Az. 3 K 722/16 Erb → [ii 22/20-01](#)) deutlich.

markt intern

Europas größter Brancheninformationsbrief-Verlag

Im Streitfall hatte der Sohn von seiner Mutter zwölf vermietete Eigentumswohnungen geschenkt bekommen, wobei die Mutter sich ein lebenslangliches und unentgeltliches Nießbrauchsrecht (sprich Zufluss der Mieten) vorbehalten hatte. Die Grundschulden übernahm der Sohn nur mit dinglicher Wirkung. Persönliche Schuldnerin der Darlehen blieb seine Mutter, die sämtliche Zins- und Tilgungszahlungen für die Verbindlichkeiten weiter leistete. In seiner Schenkungsteuererklärung zog der Sohn den kapitalisierten Jahreswert des Nießbrauchs der Mutter erwerbsmindernd ab. Das Finanzamt war der Auffassung, die von der Mutter zu leistenden Zins- und Tilgungszahlungen seien als steuerpflichtige Bereicherung zu berücksichtigen. Deshalb sei der Nießbrauch nur mit einem entsprechend niedrigeren Wert abzugsfähig.

Der hiergegen erhobenen Klage hat das Gericht stattgegeben. Begründung: Anders als im BFH-Urteil vom 28.5.2017 (Az. II R 4/16 → [ii 22/20-02](#)) sei der **persönliche Schuldübergang** auf den Sohn hier nur **aufschiebend bedingt** – bis zum Erlöschen des Nießbrauchsrechts beim Tod der Mutter – **vereinbart** worden. Damit sei der Sohn im **Zeitpunkt der Schenkung** weder rechtlich noch tatsächlich durch die Verbindlichkeiten und die damit verbundenen Zins- und Tilgungsleistungen des Grundbesitzes **persönlich belastet**. Infolgedessen könne er weder durch die Zins- noch durch die Tilgungsleistungen seitens der Mutter bereichert sein. Der Wert des Nießbrauchsrechts sei daher nicht zu mindern. **Eine Bereicherung des Beschenkten erfolge erst bei Bedingungseintritt.**

'immo'-Rat: Das Urteil hat uns überzeugt. Ob der BFH das auch so sieht, wird sich zeigen müssen. Dort ist das Verfahren unter dem Az. II R 30/20 anhängig. Gegen negative Bescheide sollten Sie **Einspruch** einlegen und **Ruhen des Verfahrens** beantragen. □

Büroimmobilien bleiben auch in Zukunft attraktiv

Matthias Altenrichter,

Head of Asset Management, Quadoro Investment GmbH

Vor dem Hintergrund der aktuellen COVID-19-Pandemie gibt es Medienberichte, dass der Markt für Büroimmobilien auf dem Weg in eine schwere Krise ist. Insbesondere die Erfahrungen mit Home-Office, die in vielen Bereichen positiver ausgefallen sind als erwartet, sollen die Nachfrage nach Büroflächen nachhaltig reduzieren. Da die demografische Entwicklung jedoch zur Dienstleistungsgesellschaft führt und die COVID-19-Pandemie die Umstrukturierung von Großraumbüroflächen zu Team- oder Einzelbüros mit größerem Flächenbedarf notwendig macht, wird dies jedoch nicht der Fall sein – sofern sich äußere Umstände wie der konjunkturelle Zyklus nicht grundlegend ändern. Die Erfahrungen des Asset-Management-Teams der **Quadoro Investment GmbH** der letzten Monate geben einen Einblick über die mögliche zukünftige Entwicklung des Marktes für Büroimmobilien. ►



Bei den nachhaltigen Immobilienfonds der Serie **Quadoro Sustainable Real Estate** gab es bisher keinen COVID-19-bedingten Mietverlust. Zudem steigen die Neuvermietungen an, was unter anderem Mietvertragsabschlüsse in Wuppertal, Brüssel (Belgien) und Turku (Finnland) belegen. Durch langfristige Mietverträge werden Auswirkungen auf das Portfolio durch kurz- bis mittelfristige Änderungen der Wirtschaftslage relativiert.

Proaktives Management zur Verlängerung von bestehenden Mietverträgen war und ist vor dem Hintergrund der aktuellen Situation besonders wichtig. Nach Überwinden der Pandemie wird sich der Markt im Rahmen der sogenannten „Schweinezyklus“ erholen und zu altem Nachfrageverhalten zurückfinden. Langfristig gesicherte Konditionen kompensieren Schwankungen in der Angebotsmenge und den daraus resultierenden Marktpreisen.

Während der COVID-19-Pandemie ist das Asset-Management-Team von Quadoro in engem Kontakt mit den Mietern des von ihm betreuten Portfolios, um gemeinsam Lösungsansätze gegen drohende Schieflagen und temporäre Umsatzeinbußen zu entwickeln. So werden beispielsweise mietfreie Zeiten gegen die Verlängerung von Mietverträgen gewährt.

Das von Quadoro verwaltete Immobilienportfolio ist international diversifiziert. Die nachhaltigen Fonds der Serie Quadoro Sustainable Real Estate investierten bisher in Objekte in Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Irland und den Niederlanden. Jedes dieser Länder ist unterschiedlich stark von der Pandemie betroffen. So ist Finnland beispielsweise weniger im Fokus als die meisten anderen EU-Staaten. Irland dagegen erlitt hohe Fallzahlen und wurde mit starken Restriktionen der Regierung zur Eindämmung der Pandemie belegt. Die Entwicklung des irischen Bruttoinlandsproduktes zeigt jedoch, dass die Wirtschaft der Pandemie bislang besser trotz als andere Staaten. Dies ist unter anderem durch die hohe Anzahl von IT-Dienstleistern zu erklären, welche vor allem in Dublin ansässig sind und zum Teil von der Pandemie profitieren. Auch die Nachfrage nach Büroimmobilien in Brüssel zeigt sich trotz hoher Fallzahlen als ungebrochen.

Hochverdichtete Ballungszentren und Hochhäuser mit hoher Flächeneffizienz begünstigen zahlreiche menschliche Kontakte und somit die weitere Ausbreitung der Pandemie. Quadoro investiert daher nicht in diese Segmente. Ob die Erfahrungen vieler Core-Investoren zu einem generellen Umdenken nach der Pandemie führen werden, ist noch ungewiss.

Auch wenn sich Home-Office im Rahmen oder nach der Pandemie für einen Teil der Büroarbeitskräfte als dauerhafte Lösung etablieren sollte, bedeutet dies noch keinen Paradigmenwechsel im Büroimmobilienmarkt. Der Trend

zum Großraumbüro wurde definitiv durch die nicht einzuhaltenen Abstandsregeln gestoppt. Eine Rückkehr zu Zellenbüros ist daher zu erwarten, was wiederum eine höhere Flächennachfrage bewirkt und den sinkenden Bedarf aufgrund von Home-Office-Regelungen ausgleicht. Viele Arbeitskräfte können nicht ausschließlich von zu Hause arbeiten. Persönliche Meetings sind auf Dauer nicht durch digitale Alternativen zu ersetzen. Darüber hinaus verfügen die meisten Heimarbeitsplätze nicht über die entsprechende Ergonomie, den notwendigen Raum oder die Möglichkeit zur Sicherstellung des Datenschutzes. Aus diesen Gründen müssen auch künftig zusätzlich Büroarbeitsplätze vorgehalten werden. Dass diese rollierend für mehrere Mitarbeiter genutzt werden, ist vor dem Hintergrund der Sensibilisierung der Bevölkerung vor Ansteckungsgefahren eher unwahrscheinlich.

Nach Überwinden der COVID-19-Pandemie wird sich die Wirtschaft mittelfristig erholen. Darüber hinaus ist die demografische Entwicklung hin zur Dienstleistungsgesellschaft noch nicht abgeschlossen. Dies sichert den langfristigen Bedarf nach Büroimmobilien nachhaltig. □

Digitale Baustelle Deutschland

Hamburg ist die smarteste City Deutschlands, gefolgt von München und Köln

**Constanze Wrede,
Redakteurin „Der Immobilienbrief“**

Wir arbeiten im Homeoffice über Server, skypen, zoomen, teamen, unsere Kinder lernen per Videoschleife und emailen ihre Hausaufgaben, mangels Ausgehmöglichkeiten netflixen und gamen wir, Essen bestellen wir über die App und geshoppt wird natürlich im virenfreien Online Shop. Wie praktisch und schön! Unschön und nervig ist allerdings, dass die Verbindungen oftmals schlecht sind oder abreißen, Smart Devices abschmieren oder einfrieren, man bei seinen gefühlten 3 Mio. unterschiedlichen Passwörtern leicht mal durcheinanderkommt und dann für eine halbe Stunde gesperrt wird, und, und, und...Haben Sie in letzter Zeit etwas behördliches online regeln müssen? Endlos in Warteschleifen gehangen? Und wundern Sie sich auch, dass die Gesundheitsämter immer noch Ergebnisse faxen? Schulen bis vor kurzem keine Email-Adresse hatten? Spätestens da wird klar, dass wir in Bezug auf die Digitalisierung noch in einem Entwicklungsland leben! Die digitale Revolution findet woanders statt...

Im **Surfshark Digital Quality of Life Index 2020**, der die Qualität des digitalen Lebens in 85 verschiedenen Ländern unter Berücksichtigung von 12 Faktoren wie Internet-Qualität und –Bezahlbarkeit sowie digitale Infrastruktur, Sicherheit und