DER IMMOBILIEN Brief

FAKTEN ▪ MEINUNGEN ▪ TENDENZEN

NR. 479 | **30. KW** I 24.07.2020 I ISSN 1860-6369 I kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

„alea jacta est". Der Würfel ist geworfen. Das soll, wie der Immobilienökonom schon bei Asterix in der Schule lernt, Cäsar gesagt haben, als er auf dem Weg zu seiner Prügelei mit dem Senat den sprichwörtlichen Rubikon überschritt. Das hat die EU-Kommission jetzt auch geschafft. „Billionen" lösen die „Milliarden" ab, die die bis zur Finanzkrise noch gängigen „Millionen" ersetzt hatten. Inflation gibt es aber keine in Europa. Der Weg zu gemeinsamen Schulden wurde frei gemacht. Ein großer Schritt für die Peripherie. Ein Stolpern für Kern-Euroland.

Nur macht es natürlich mehr Medien-Spaß, mit Corona-Bonds Geldscheine auf die Wunden zu legen, als offiziell staatliches Missmanagement mit Griechenland-Bonds zu belohnen. Auf jeden Fall zahlt Deutschland dafür, mit einem funktionierenden Gesundheitssystem und mit vergleichsweise sparsamer Haushaltsführung auch Krisen zu überstehen. Last but not least haben wir den Weg in eine staatlich gelenkte Wirtschaft zementiert, die die wichtigsten Lenkungs-Ressourcen nach self fulfilling prophecy Regeln zuteilt. Der Bürger behält lediglich an der Supermarkt-Kasse den Schleier der Marktwirtschaft. Gleichzeitig hofft er aber auf Wohnungszuteilung und Mietendeckel. Die „kleine Marktwirtschaft" lässt dann mit Tausenden Einzelnahmen zur Regulierung durch die dafür notwendigen zusätzlichen Verwaltungskapazitäten das BIP steigen und den „Kampf um die Talente" anheizen. Das hat natürlich was von „an den eigenen Haaren aus dem Sumpf ziehen", aber so geht es eben in der new economy.

Damit könnte ich gut leben, wenn alles einem gemeinsamen Ziel „Europa" untergeordnet würde. Aber wie üblich folgt der großen Geste der Streit, der Europa wieder spalten wird. Warum hat Deutschland nicht einfach 20 Mrd. Euro auf ein paar LKW gepackt, wie **Hans-Werner Sinn** vorschlug, und nach Italien geschickt, als das Geld gebraucht wurde, und auf dem Rückweg Kranke für freie deutsche Kapazitäten mitgenommen? **Das wäre die Geste gewesen, Freunde zu gewinnen. Jetzt zahlen wir,** bekommen dafür noch Prügel und haben den Weg für Eurobonds frei gemacht. Vielleicht sitzen wir doch in einem etwas groß gewordenem Auto, dessen Folgekosten wir nicht durchgerechnet haben. Außerdem haben viele Brüsseler Recht. Zukunft sieht anders aus. Trotzdem drehen die Börsen auf. Corona ist abgehakt.

Wir leben in einer Welt ohne Dreisatz oder Induktion. Wenn weltweit die Gewinne fallen und ganze Branchen obsolet werden, müssen die Kurse steigen. Logisch. Geldschwemme ohne Inflation macht's möglich. + + + Wenn ein Land 10 Intensiv-Betten hat, von denen 8 „sowieso" gebraucht werden und ein anderes 30, von denen auch 8 sowieso gebraucht werden, um welchen Faktor höher sind dann die Reservekapazitäten? Zu schwer, lass uns lieber über „Triage" und Italien-Bilder medial lamentieren. + + + Jetzt wurde wissenschaftlich vom Kieler **Institut für Weltwirtschaft** (IfW) erarbeitet, dass **E-Autos zu 100% mit Kohlestrom fahren.** Ist sogar für mich mit Dreisatz logisch. Wenn der „Sowieso-Stromverbrauch" alle möglichen regenerativen Kapazitäten aufnehmen kann (für die übrigens komplett Doppelstrukturen aufrechterhalten werden müssen), und zusätzlicher Strom nur durch fossile oder atomare Erzeugung bereitgestellt werden kann, womit fahren dann zusätzlich E-Auto Stromverbraucher? Das hat das **IfW** jetzt wissenschaftlich erarbeitet. Glückwunsch! Ich fahre auch „E". + + + **Die „130 km/h" kommen. „E" macht's nötig.** Sonst bleiben Tesla-Sportler, die nach kurzem Testosteron-Sprint nach ein paar Kilometern wieder von jedem Polo eingeholt werden, Lachnummern. Noch was: Was würden Sie eigentlich mit einem Auto machen, dessen Spritverbrauch mit 6 Litern angegeben ist, das aber im Schönwetter Schongang 12 verbraucht, und bei Winterschmuddelwetter bei 24 Liter läge – und das auch noch dem Verkäufer bekannt wäre? Klar, Betrug! Denkste, „E" macht's zum Umweltschutz.

Die Umsatzsteuerreduzierung beflügelt die Kauflaune! Das stellt **GfK** fest. Super. Im Zug gestern rechnete der Zugbegleiter jeden Kaffee einzeln mit dem Taschenrechner auf irgendwas mit „2" am Ende um. Das beflügelt den Umsatz. Autos kommen zurück in den Boom – Verbrenner. „E" ist nicht lieferbar. Könnte es eigentlich sein, dass nach 3 Monaten Pause sich ein Nachholbedarf aufgestaut hat? Oder, dass Zeit zum Internet-Spielen, gesparte Kosten zu Hause und Anlagenachdenken zu Wohnungsanfragen führt? Nein, das ist der Mehrwertsteuer-Erfolg. Natürlich trifft der Wasserstrahl aus der Gießkanne auch dankbare Pflänzchen wie Privat-Pkw und Wohnmobile. Aber die Steuerungswirkung ist eher bescheiden. **Andererseits sieht ein Gärtner mit großer Gießkanne besser aus als einer ohne. Der Wähler wird es danken.**

Zum Glück leben wir in der Immobilienwirtschaft. Da ist alles logisch. Was stört es die deutsche Immobilie, wenn ein paar Säcke „Weltwirtschaft" umkippen? **Problem:** Seit über 20 Jahren logische Entwicklungen des Internet, heute Digitalisierung genannt, setzen sich jetzt durch. Verzögert und überlagert wurden die Entwicklungen über das starke Wachstum der Bürobeschäftigung in den Metropolen und die Digitalisierungs-Konjunktur. Jetzt kommt's – aber langsamer als wir befürchten. **Chance:** Deutschland bleibt best in class. März/April haben deutlich gemacht, dass Deutschland der beste Platz zum Leben auf der Welt ist. Deutsche Städte bleiben attraktiv. Auch wenn wir die befürchtete Klatsche bekommen. Und wenn die Leerstände steigen, ist das bei 6 bis 8% erstmal gut, darüber tut es ein paar Jahre weh, aber es wird erstmal nichts mehr gebaut und dann wird es wieder knapp. **Der Zyklus kommt zurück. Und darauf lässt sich gut reiten.**

Werner Rohmert
Herausgeber

Inhaltsverzeichnis

Editorial (Werner Rohmert) 1

JLL: EMEA Büromärkte stürzen im Q2 ab 3

C&W: Q2 bringt historischen Absturz für Hotelinvestments 5

CBRE: Corona und Pflegeheime 8

IMMAC startet Vertrieb des 104. Renditefonds 10

FPRE: Bislang kein Corona-Effekt bei Wohnimmobilien 10

Der (Um-)Bau der Deutschen Bundesbank Zentrale 11

Flossbach: So wirkt sich Corona auf das Anlageverhalten aus 13

FIABCI: Homeoffice-Effekte könnten ins Umland führen 14

Savills: Wie reagieren die Immobilienmärkte auf die Lockerungen? 17

Savills: Immobilienmarkt Monaco 18

E&V: Immobilienpreise in Mailand kaum von Corona-Pandemie betroffen 20

BNPPRE: Sinkt die Nachfrage nach Büros spürbar? 20

Altona: Neues Leben im alten Finanzamt 22

Der*5*Minuten*Hospitality*Experte*: Vom Wert der Werte 24

Autoren 32

Anzeigenpartner 32

Impressum 32

Aus unserer Medienkooperation mit „Immobilien intern“

Der steinige Weg zur Sonder-AfA für Investoren 16

Der Immobilienbrief Berlin (Krentz)

BFW-Umfrage zum Mietendeckel 25

5 Jahre Mietpreisbremse 26

Bezirke erzielen Abwendungsvereinbarung mit der Deutsche Wohnen 26

Howoge kauft und baut 27

Hines entwickelt Zukunftsquartier 28

DB Research: Corona-Krise reduziert Mangel an Wohnungen 28

Ziegert Group: Bau von ETW mit Schwierigkeiten 30

Richtigstellung 31

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de

Personalien

Berlin: Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss der **ADO Properties S.A.** gibt bekannt, dass **Thomas Zinnöcker**, CEO der **ISTA International GmbH** und Vorsitzender der **Corporate Governance Initiative der deutschen Immobilienwirtschaft**, dem Verwaltungsrat der ADO Properties als unabhängiger Direktor betritt. Zinnöcker hat in der Vergangenheit verschiedene Vorstandsposten bei börsennotierten deutschen Wohnimmobilienunternehmen bekleidet: CEO der **GSW Immobilien AG**, CEO der **Gagfah S.A.** und stellvertretender CEO der **Vonovia SE**.

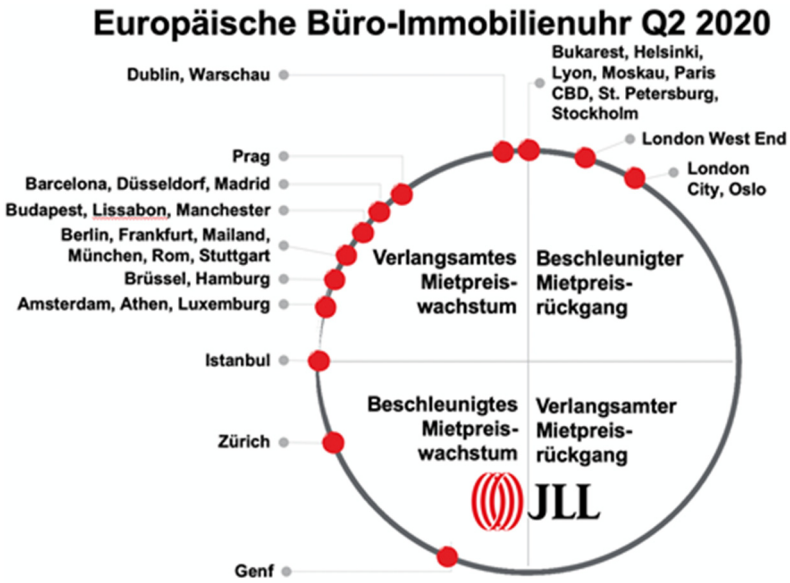
EMEA Büromärkte stürzen im Q2 ab

Mieten und Leerstand dennoch fast unverändert

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“

Die Corona-Krise ist dadurch gekennzeichnet, dass sie nahezu alle Märkte, Segmente, Produzenten, Nutzer und Konsumenten trifft. Die mit der COVID-19-Pandemie verbundenen Einschränkungen in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft habe den Märkten in der gesamten Region EMEA im Q2 kräftig zugesetzt, berichtet mit der europäischen Immobilienuhr JLL. Auch in der 2. Jahreshälfte würden die Auswirkungen auch für die Immobilienmärkte eine der wichtigsten Performance-Determinanten bleiben. Dem folge eine zwar kräftige, aber bei weitem nicht vollständige Erholung im 2. Hj..

Der gewichtete europäische Büro-Mietpreisindex von **JLL** legte im Q2 2020 nur um 0,4% zu. Mit Hamburg (+3,4%) und Paris (+1,2%) notierten lediglich 2 der 24 Index-Städte ein Mietpreiswachstum. In allen anderen Index-Märkten blieben die Spitzenmieten stabil. Mit 2,3% liegt das jährliche europäische Mietpreiswachstum unter dem 10-Jahresschnitt von 2,8%, der 5-Jahresschnitt (3,6%) ist deutlicher unterschritten. Inwieweit das Zahlenwerk eine Indikation für Zukunftsentwicklungen ist, ist umstritten. Während die Immobilienwirtschaft selber keine besonderen Mietgefahren sieht, wird aus Sicht der Wissenschaft, der Empirie und aus „Der Immobilienbrief“-Erfahrungen die Volatilität der Mieten unterschätzt. Das betrifft insbesondere Situationen, in denen sich technische Krisenreaktionen wie nach dem Platzen der Internetblase, nach „9/11“ und jetzt wohl auch Corona, mit zyklischen und



konjunkturellen Wellen ergeben. Hinzu kommen noch Langfristveränderungen, die in Schüben erfolgen. Das zusammen kann sich zu großen Wellen aufbauen. JLL jedenfalls geht davon aus, dass die europäischen Spitzenmieten keine scharfe Korrektur erleben werden. Rückgänge in 2020 würden in einigen europäischen Städte voraussichtlich im niedrigen einstelligen Bereich zu registrieren sein“, so **Hela Hinrichs**, Senior Research Director, JLL EMEA.

Nach Inkrafttreten der meisten Beschränkungen in der Region EMEA Anfang März seien die meisten neuen, nicht existenziellen Mietabschlüsse auf Eis gelegt worden. Das führte zu einem Rückgang des europäischen Büroflächenumsatzes von April bis Ende Juni auf ein Rekordtief von ca. 1,7 Mio. qm. Das bedeute für die westeuropäische Märkte im Vorjahresvergleich ein Minus von -53% und für mittel- und osteuropäische Märkte -39%. Lediglich Luxemburg habe unter den 24 Index-Märkten keinen Umsatzrückgang. Für das gesamte Halbjahr mussten Einbußen von 41% in Westeuropa bzw. 32% in den mittel- und osteuropäischen Märkten hingenommen werden.

Die Leerstandsquote für Büros in Europa ist im Q2 2020 um 20 Basispunkte auf 5,8% leicht angestiegen. Europaweit verzeichneten 5 der 24 Index-Städte einen Rückgang des Leerstands im 2. Quartal. Dagegen stieg die Flächenverfügbarkeit in 14 Indexstädten. Der gewichtete europäische Büro-Mietpreisindex von JLL hat im 2. Quartal 2020 gegenüber dem Vorquartal um 0,4% zugelegt und um 2,3% im Jahresvergleich (Q 2 2020/Q2 2019). Die Krise habe aber vor allem bestehende Trends beschleunigt, die schon vor der Pandemie offensichtlich waren.

Die deutschen Trends wurden bereits berichtet. Schon vor dem Lockdown zeigten sich auf dem Londoner Büromarkt Bremsspuren. Die Situation habe sich mit -59% im Vorjahresvergleich verschärft. Amsterdam rettete bei -25% im Q2 im Vorjahresvergleich durch eine außergewöhnliche Großvermietung. Das EMEA Vermietungsvolumen werde 2020 rund 30% unter dem 3-Jahres-Durchschnitt liegen, erwartet Hinrichs. Europaweit werde die Leerstandsquote im Laufe des Jahres in den meisten Städten steigen und könnte sich 2021 dann bei rund 7% einpendeln. Das wäre dann der höchste Stand seit 2017. Die Bürofertigstellungen beliefen sich im Q2 auf bemerkenswerte rund 786 000 qm, wobei der Großteil der neuen Flächen auf Mittel- und Osteuropa, Paris und London entfiel. Bis Ende des Jahres würden voraussichtlich weitere 5,1 Mio. qm neue Büroflächen auf den Markt kommen. ☐

Personalien

Hamburg: **Tomasz Kalemba** (37) wurde zum 1. Mai 2020 in den Vorstand der **Engel & Völkers Capital AG** berufen. Neben **Robin Frenzel** und **Jörg Scheidler** ist er damit das dritte Mitglied des Vorstands. In seiner neuen Position verantwortet Kalemba die Bereiche Investment und Portfolio Management, Finanzen und Controlling.

Düsseldorf: **Bettina Knipfer** übernimmt ab 01. August 2020 die Geschäftsleitung Transaktionen und Recht für die **developer Projektentwicklung GmbH**. Zuletzt war Knipfer als Rechtsanwältin bei **PwC Legal** tätig.

Hamburg: Der Sprecher der Geschäftsführung des **Zentralen Immobilien Ausschuss ZIA** wechselt zum 1. September 2020 zum Projektentwickler **ECE**. **Klaus-Peter Hesse** (52) übernimmt im Geschäftsführungsbereich „Work+Live“ die neu geschaffene Funktion des Directors City Development & Akquisition.

Frankfurt: Die **Aberdeen Standard Investments Deutschland AG** erweitert ihren bisherigen zweiköpfigen Vorstand zum 10. Juli 2020 um zwei weitere Mitglieder. **Bernd Bechheim** und **Marc Pamin**, beide bereits in leitenden Funktionen im Unternehmen tätig, verstärken das Team von **Prof. Dr. Hartmut Leser** und **Fabian Klingler**.

Mülheim an der Ruhr: **Prof. Dr. Hans-Peter Noll** wurde zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats bei der **CUBION Immobilien AG** gewählt. Er folgt mit Wirkung seit 1. Juli 2020 auf **Frank Lichtenheld**, der aus dem Aufsichtsrat nun als Vorstand an die Spitze des operativen Geschäfts des Immobilienunternehmens rückt.

Q2 bringt historischen Absturz für Hotelinvestments

Nur noch ein Drittel des Vorjahres

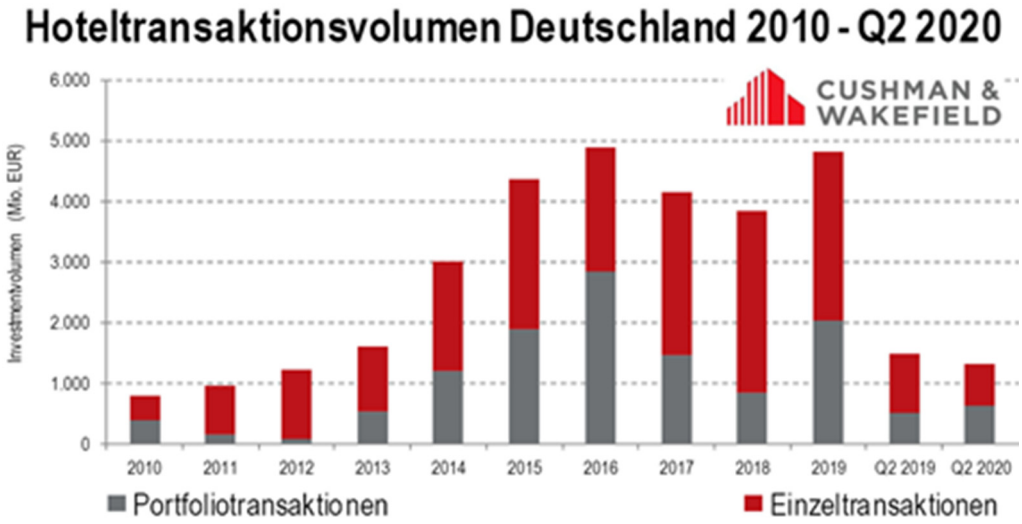
Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“

Hotelinvestments waren für Investoren eine periodisch sichere Methode, sich in jeweils gehypten Nischen, blutige Nasen zu holen. Insbesondere „Metaxa-Hotels“ mit Sterne-Phantasien entsprachen in der Ertragsmathematik eher den Vorstellungen der Initiatoren und Betreiber als der Gäste. Beim klassischen Business Hotel in guter Stadtlage sind nach wie vor wenig Pleiten bekannt. In den letzten Jahren, in denen durch geändertes Reiseverhalten die Zahl der Übernachtungen in den touristisch immer interessanteren Stadtlagen gestiegen ist, waren Investoren auf der Suche. Banken übersprangen aus Erfahrung tradierte Zurückhaltung. Dann kam Corona.

Analysten machen Hotels als sichere Verlierer der Pandemie aus. Der gesunde Menschenverstand rechnet schon vor, dass nicht nur Auslastungen unter 10% in der Lockdown-Zeit, sondern auch heutige Auslastungen bei eher 25% nicht auskömmlich sind. Über die Zukunft des Reiseverhaltens sind sich die Geister uneins. Deutsche Küstenstandorte boomen. Deutschland sollte logisch im Tourismus am Ende profitieren. Wie schnell und in welcher langfristigen Höhe aber Dienstreisen und die MICE-Branche mit Meeting, Incentive, Convention und Event zurückkommt, ist noch offen. 2020 ist sicher verloren. Auch 2021 dürfte hoch unsicher sein. Gleichzeitig kommen viele neue Hotels auf den Markt. Und generell stellt sich die Frage, inwieweit Corona als Brandbeschleuniger der Digitalisierung nicht eine Trendwende einläutet. Viele Analysten denken hier an einen rasanten Wandel. „Der Immobilienbrief“ selber wurde in den letzten 25 Jahren immer wieder durch das Beharrungsvermögen von Verhaltensweisen überrascht. Die menschliche Präsenzkommunikation lässt sich nicht schnell ersetzen. Und gerade, wenn Homeoffice die Bürowelt spürbar verändert, können Hotels die Kommunikationsflächen bewirtschaften und vorhalten, die im Präsenzbüro nicht effizient genutzt würden. Kurzfristig dürften sich aber eher die Opportunisten die Hände reiben. Mit Auslauf der Mietstundung und Ausweis als Verbindlichkeit, mit Addition der aufgelaufenen Verluste dürften bei nicht rechenbaren Corona-Regeln und nur langsamen Anlaufen der Auslastung viele Bilanzen und Liquiditätspläne nach der Schonzeit Richtung Insolvenz laufen. Moderne und junge Konzepte könnten die Sterne-Hotels schneller als erwartet in den Hotelhimmel schicken.

Das aktuelle Zahlenwerk ist auf jeden Fall traurig. Das berichtet **Cushman & Wakefield (C&W),** die lt. Immobilien Zeitung im Februar, wenige Tage vor Corona-Shutdown, ein ganzes Hotelinvestmentteam um **Stefan Giesemann** mit **Nora Bruskowski, Josef Filser, Christian Kirchhoff** und **Jonathan Hubbard** von **JLL** zu sich geholt hat. Nach einem starken Q1 mit einem Transaktionsvolumen von 1,0 Mrd. Euro verzeichnete das Q2 aufgrund der Covid-19 Pandemie lt. C&W eine „signifikante Regression“ auf rund 317 Mio. Euro. Schöner kann man einen Absturz nicht formulieren. Das läge „knapp dreifach“ unter dem Q2 2019 mit 860 Mio. Euro. Daraus summiert sich für das 1. Hj. 2020 ein Transaktionsvolumen von insgesamt 1,3 Mrd. Euro (-11%).

JLL sieht für das Q2 noch schwärzer als das abgewanderte Team bei C&W. Bei lediglich 8 Transaktionen seien nur noch 260 Mio. Euro investiert worden. Im Q1 seien es 27 Transaktionen mit 1 Mrd. Euro gewesen. In der Summe ergäbe sich bei 1,25 Mrd. Euro ein Minus von 15% (H1 2019: 1,47 Mrd. Euro). Der 5-Jahresvergleich sähe sogar einen Rückgang von -28%. **Insgesamt** 29 **Einzeltransaktionen** kamen lt. **Heidi Schmidtke**, Managing Director Hotels bei JLL im 1. Hj. auf knapp 632 Mio. Euro.



Die Durchschnittsgröße lag mit knapp 22 Mio. Euro deutlich um rund 7 Mio. Euro unter Vorjahr. Projektentwicklungen machten mit ca. 270 Mio. Euro rund 22% aus. Im Vorjahr waren es mit 706 Mio. Euro knapp die Hälfte. Erhöhtes Risiko, Fertigstellungsunsicherheiten und Finanzierungsprobleme seien die Gründe.

Nach „Der Immobilienbrief"-Erfahrungen dürften für die kommenden 5 Jahre bei Hotels Bankenfinanzierungen sehr schwer werden. Der neue C&W-Hotelchef Stefan Giesemann bleibt eher optimistisch. Bereits in unserem Gespräch auf der letzten Expo Real zeigte er sich durch den Verweis auf historische Investment-Erfahrungen mit der Hotellerie eher überrascht. Er sieht, dass die Mehrheit der institutionellen Anleger Hotels weiter als Anlageklasse in Betracht zöge. Man werde hier entweder einen Preisabschlag vornehmen oder sich auf Core-Objekte fokussiere. Zudem werde auch vermehrt auf die Bonität der Pächter, das Garantiepaket und die Höhe der Pacht geschaut, erläutert Giesemann die Grundlagen des Hotelgeschäftes, an die jetzt wohl wieder angeknüpft werden soll. □

REAL ESTATE FINANCE

MEZZANINE, EQUITY, JOINT VENTURE

Wir finanzieren für Developer und Investoren
Grundstücke, Projekte, Revitalisierungen und Portfolien
für Wohnen, Shopping, Office, Logistik und Hotel.

Tel. +49 69 50 50 45 050
E-Mail anfrage@youmex.de
www.youmex.de – Real Estate

youmex AG • www.youmex.de
Taunusanlage 19 • 60325 Frankfurt am Main

youmex

Deals

Den Haag: Deka Immobilien hat den mischgenutzten Gebäudekomplex Haagsche Bluf im Stadtzentrum erworben. Verkäufer ist ein lokaler Projektentwickler. Die Liegenschaft wird in das Portfolio des Immobilien-Spezialfonds **S-Domus-Fonds No. 1** eingebracht. Die mehr als 11.800 qm vermietbare Fläche haben sich fast vollständig 23 Nutzer aus Einzelhandel, Restaurants, Büro, Hotel und Appartements mit langfristigen Verträgen gesichert.

München: Assetando hat eine Gesamtfläche von über 5.400 qm neu vermietet. Dabei hat die **Landeshauptstadt München** eine Bürofläche von 2.330 qm und die **Bayerische Verwaltungsschule** eine Bürofläche von rund 3.080 qm übernommen. Derzeit werden die Flächen in der Ridlerstraße 75 noch von der Münchner Niederlassung der **AXA Konzern AG** genutzt. Vermieter ist der geschlossene Immobilienfonds **Merkens 21**.

Mannheim/Neuisenburg: Die **DIC Asset AG** hat zwei Mietverträge über insgesamt rund 25.900 qm erneuert. Bei den jüngsten Mietvertragsverlängerungen handelt es sich zum einen um ein Renewal von rund 17.900 qm und ca. 400 Stellplätzen bei einem Büroobjekt in Mannheim, die von einem öffentlichen Mieter genutzt werden, wodurch die Vollvermietung der Immobilie für weitere rund acht Jahre gesichert ist. Zum anderen wurden rund 8.000 qm und ca. 120 Stellplätze der Büroimmobilie "Red Square" in der Admiral-Rosendahl-Straße in Neu-Isenburg nahe Frankfurt am Main für rund sechs Jahre verlängert. Diese werden auch zukünftig von der **UL International Germany GmbH** genutzt.

Corona und Pflegeheime

Aus Image-Risiko wird Cash flow Chance

Constanze Wrede, Redakteurin „Der Immobilienbrief“

Pflegeheime haben dagegen nicht nur die Medienberichterstattung, sondern die Krise insgesamt gut durchgestanden, und profitieren jetzt. Eigentlich war zu Beginn des Shutdown eine intensive Berichterstattung zum Thema „Todesfalle Pflegeheim“ zu erwarten gewesen. Die Logik unvermeidbarer Ansteckungsketten mit hoher alters- und vorerkrankungsbedingter Mortalität war überzeugend. Dennoch geschah nach ersten Alarmen vergleichsweise wenig. Die Presse hielt sich zurück. Die Corona-Krise hat aber deutlich gemacht, wie stark sich die heute regelmäßig zusammengewürfelte Assetklasse Living, „Alles mit Bett“, in der immobilienwirtschaftlichen Praxis ausdifferenziert. Während Hotels in der Anleger-, Banken- und Gästegunst einen Absturz ohne Gleichen hinlegen profitieren Wohnen, Gesundheit und Pflege.

Jetzt profitiert insbesondere die Assetklasse Gesundheits-/ Pflegeimmobilien von der Krise. Die demografische Bedarfsentwicklung ist evident und hunderte Male beschrieben. Daran hat Corona nichts geändert. Die Corona-Krise hat aber über die riesigen Verschuldungs-Hilfsprogramme, die die volkswirtschaftlichen Löcher des weltweiten Shutdown zuschütten sollen, wohl für Jahrzehnte die Zinssituation zementiert. Alternativen mit planbarem 20-Jahres-Cash Flow gibt es immer weniger. Die Billionenprogramme schüren lt. aktuellen Umfragen Inflationsängste trotz faktischer Deflationsgefahren. Es führen auch für institutionelle Anleger immer weniger Wege an Sachwerten vorbei. Die Immobilie profitiert. Bei immer weiter steigenden Preisen, die die Immobilienmathematik mit Management, Instandhaltung und Restrukturierungsnotwendigkeiten ausreizen, hält sich die Pflegeimmobilie vergleichsweise gut. Die Multiplikatoren steigen weiter. Auch das Transaktionsgeschäft blieb im 1. Halbjahr und insbesondere auch im Corona-Q2 lebendig.

Anders als in den meisten anderen Immobiliensegmenten bildete die Statistik des 1. Halbjahres 2020 deutlich weniger eine Herdplatte/Eiswasser-Situation mit fulminantem Jahresstart und Absturz im Q2 ab, als bei Büro oder Handel. Auch blieben Schockstarre -Verhaltensweisen weitgehend aus. Der Investmentmarkt für Gesundheitsimmobilien legte lt. **CBRE** mit 888 Mio. Euro Im 1. Halbjahr um 6% im Vorjahresvergleich zu. Mit einem Anteil von 62% auf 553 Mio. Euro (+82%) stellten Pflegeheime mit Abstand die wichtigste Nutzungsart dar, gefolgt von betreutem Wohnen mit 26% (228 Mio. Euro). Die aktuell rezessive Marktphase in Folge der Corona-Pandemie verstärke die Nachfrage nach defensiven und konjunkturunabhängigen Immobilienanlagen, begründet **Dirk Richolt,** CBRE. Im Q2 seien vor allem deutsche Investoren am Marktgeschehen mit 76% des Investitionsvolumens dominant. Der Grund liege ganz banal an den Reiseverboten. In den vorangegangenen drei Quartalen habe der deutsche Anteil im Durchschnitt lediglich bei 30% gelegen. Im 1. Halbjahr 2020 errechnet das einen Anteil von 54% für inländische Investoren.

Die Spitzenrenditen für Pflegeheime sanken im Vorjahresvergleich um 50 Basispunkte auf aktuell 4,25% und blieben seit Jahresanfang stabil. Investoren sind also bereit, für gute Heime mehr als die 23-fache Jahresmiete zu zahlen. Im letztjährigen Jahresbericht sprachen wir noch von einer Spitzen-Rendite 4,7% bzw. der 21-fache Jahresmiete für Top-Objekte und von Durchschnittspreisen zwischen der 16-fachen und

18-fachen Jahresmiete, wie **NAI** damals berichtete. In der zweiten Jahreshälfte werde die Investitionsdynamik bei hoher Liquidität weiter zunehmen, zum Jahresende seien 1,5 Mrd. Euro Investments realistisch, erwartet Richolt.

Unverändert gilt aber, dass der Blick auf die Zahlen die hohe Verantwortung bei Healthcare bzw. Pflege überdeckt. Anlagedruck sei aber oft für Investoren, die in der Pflegeimmobilie ein reines Finanzinstrument sehen, kein guter Ratgeber, sieht **Jens Wolfhagen,** Vorstand der **IMMAC,** die über 120 Pflegeheime managt, ohne dass Anleger bisher eine Miete verloren hätten. Zwar beflügele hohe Liquidität den Markt und mache Pflegeimmobilien zu einer eigenen Assetklasse mit sicherem Exit, jedoch würde auch bei Pflege die Immobilienmathematik an ihre Grenzen getrieben, wie IMMAC-Gründer **Marcus H. Schiermann** ergänzt. Vorteilhaft sei, dass die heute gebauten Bestände langlebiger würden.

Der Betrieb von Pflegeheimen sei aber nicht nur nicht nur von Professionalität, Verantwortung und Emotionen geprägt, die den letzten Lebensabschnitt der Gäste und ihrer Angehörigen begleiten, sondern auch dadurch, dass Heime „lebendig“ seien und laufend an geänderte Anforderungen der Senioren, der Finanzierung und der Gesetze auch baulich angepasst werden müssten. Das passe nicht in das enge Korsett von Pflegeheimwohnungen nach Wohneigentumsgesetz, die vor allem für die Bauträger deutlich höhere Multiplikatoren möglich machten. Die besondere Aufgabe der Pflegeheim-Investments liege heute im Einkauf, sieht **Andreas Jantsch**, Teamleiter Transaktionen bei IMMAC. IMMAC ziele im Einkauf auf mittelständisch geprägte Betreiber, die ein hohes Interesse daran hätten, dass ihr Lebenswerk „in gute Hände“ komme. ☐

Deals

Mannheim: **Deka Immobilien** erwirbt den Büroneubau des Projekts Liv im Glückstein-Quartier von **Diringer & Scheidel**. Das Bürogebäude mit 10.260 qm BGF und rd. 8.700 qm Mietfläche soll bis zum 4. Quartal 2021 fertig werden. D&S ist auch für die Vermietung der Büroflächen verantwortlich. Zur Zeit sind rd. 35% der Büroflächen vermietet.
Neben dem Bürogebäude gehört zum Liv auch ein zweiter Neubau mit 77 Eigentumswohnungen und einem **Dean&David**-Restaurant. Von den Wohnungen sind 97% verkauft.

Frankfurt: **Beos** hat den IT- und Gewerbepark "Osthafen" in der Hanauer Landstraße 296-326 an den Rechenzentrum-Betreiber **Interxion** veräußert. Die Liegenschaft war bisher Teil des Portfolios des offenen Spezialfonds "**Beos Corporate Real Estate Fund Germany II**". Interxion ist auch Hauptmieter.
Das Objekt besteht aus acht Gebäudeteilen mit gut 43.000 qm Mietfläche, die außer von Interxion noch von 21 weiteren Mietern genutzt werden. Interxion wurde von **BNPPRE** und **White & Case** beraten, **Greenberg Traurig** hat rechtlich beraten.

Magdeburg: **Nuveen Real Estate** hat eine Entwicklung im Rahmen eines Forward-Deals vom Projektentwickler **Panattoni** für seine europäische Logistikplattform erworben. Nördlich von Magdeburg entsteht für den Logistikdienstleister **Dachser** ein Logistikpark auf einer Fläche von rund 87.000 qm. Die Fertigstellung ist für November 2020 vorgesehen. Der Kaufpreis lag bei über 30 Mio. Euro. Nuveen RE wurde durch **EY**, **Graf von Westfalen**, **Orange recon** und **Ambiente** beraten.

IMMAC startet Vertrieb des 104. Renditefonds

Zwei Pflegeheime, 4,5% Ausschüttung

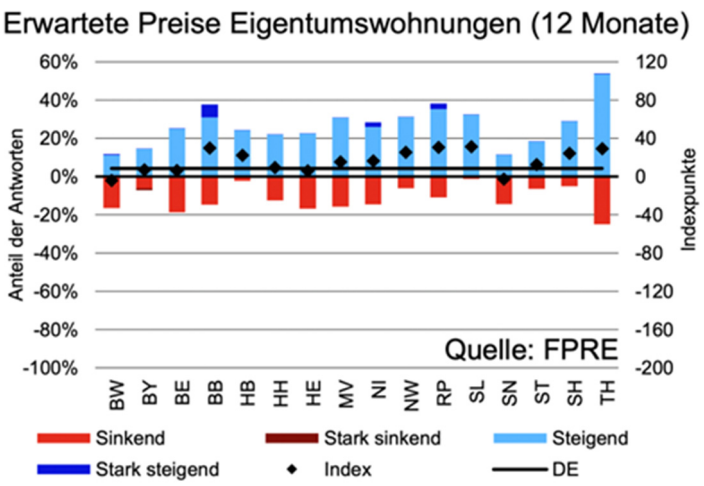
Aktuell startet der Vertrieb des „IMMAC Sozialimmobilien 104. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft“. Der durch die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH aufgelegte Publikums-AIF mit einer Mindestbeteiligung von 20.000 Euro investiert in zwei hochwertige Alten- und Pflegeeinrichtungen mit Sitz in Langelsheim und Visselhövede, Niedersachsen. Das Investitionsvolumen des Fonds beträgt rund 18,5 Millionen Euro, davon entfallen rund 9,1 Millionen Euro auf das Kommanditkapital. Die Ausschüttung p.a. beträgt 4,5% und wird in monatlichen Teilraten ausgezahlt. (red)

Eine Immobilie des AIF ist das Alten- und Pflegeheim „Braunschweiger Hof“ in der Kleinstadt Langelsheim im Harz mit rund 11.400 Einwohnern. Insgesamt stehen 56 vollstationäre Pflegeplätze, die auf 24 Einzel- und 16 Doppelzimmern untergebracht sind, zur Verfügung. Des weiteren wurde die Senioren- und Pflegeresidenz „Zur Mühle“ in der Kleinstadt Visselhövede mit rund 9.900 Einwohnern am Westrand der Lüneburger Heide erworben. Die Residenz umfasst drei Gebäude mit 99 vollstationären Pflegeplätzen, aufgeteilt auf 95 Einzel- und 2 Doppelzimmer. Detaillierte Informationen zum „**IMMAC Sozialimmobilien 104. Renditefonds GmbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**“ unter dem folgenden Link: https://www.immac.de/aktuellefonds. Die vor 20 Jahren gegründete **IMMAC-Gruppe** ist marktführendes Investmentunternehmen für Immobilien im Healthcare-Sektor mit heute über 1,7 Mrd. Euro Investments für Spezial- oder Publikumsfonds. ☐

Bislang kein Corona-Effekt bei Wohnimmobilien

Es ist „schlicht zu früh“ für Reaktionen

Aufgrund der globalen Wirtschaftskrise sowie der steigenden Staatsverschuldung wird in den kommenden Jahren keine Erhöhung der Leitzinsen durch die Zentralbanken erwartet. Damit bleibt der Anlagedruck weiterhin hoch, und ein deutlicher Rückgang der Immobilienpreise ist eher unwahrscheinlich. Die konjunkturelle Lage, das Mega-Konjunkturprogramm der EU vom Dienstag und ungelöste Probleme in den Staatshaushalten vieler, auch großer Euro- Länder „verbieten“ Zinserhöhungen seitens der EZB, erwartet Stefan Fahrländer, CEO von FPRE.



Das **ifo Institut** gehe in seinen neuesten Konjunkturprognosen von einem BIP-Wachstum von -6,7% im Jahr 2020 und 6,4% im Jahr 2021 aus. Die Inflationsprognose senkte es auf 0,5% für das Jahr 2020 und auf 1,1% für das Jahr 2021 (Frühjahrsprognose: 1,0% und 1,5%). Dieser Wert liegt aber noch deutlich unter dem 2%-Inflationsziel der EZB. Somit sei nicht verwunderlich, dass verschiedene Banken keine Zinserhöhung bis mindestens Ende 2021 erwarten, meint Fahrländer. ▶

Es gebe neben dem schon seit Jahren bestehenden Zinseffekt auch noch eine weitere Erklärung dafür, dass die Immobilienpreise (Wohneigentum) bislang keinen „Corona-Effekt“ zeigen: Es ist schlicht noch zu früh, denn staatliche Hilfen konnten Einbußen bei Mietzinseinnahmen bisher begrenzen. „Entscheidend für die volkswirtschaftlichen Auswirkungen und letztlich auch die Auswirkungen auf die Immobilienmärkte ist die Dauer der Krise“, sagt **Stefan Fahrländer**. „Je länger diese ist, desto gravierender werden die Folgen.“ In der Frühjahrsumfrage von **FPRE** vom Mai 2020 gingen jedenfalls trotz Corona noch ein Großteil der Teilnehmer von weiterhin steigenden Preisen für Eigentumswohnungen aus. Die nächste Umfrage findet im Herbst statt.☐

Der (Um-)Bau der Deutschen Bundesbank Zentrale – die Quadratur des Kreises

Constanze Wrede, Redakteurin „Der Immobilienbrief“

„Aus alt mach neu“ ist oft leichter gesagt als getan - insbesondere, wenn in diesem Prozess noch ein ellenlanger Kriterienkatalog erfüllt werden muss. Das „Alte“ ist das Anfang der 70er Jahre fertiggestellte und im Kern unverändert gebliebene 217 m lange und 54 m hohe Hauptgebäude der Deutschen Bundesbank in Frankfurt. Nach ziemlich genau 50 Jahren Dienstbetrieb entspricht das historische Gebäude nicht mehr den modernen Standards: unter anderem müssen die Stahlbetonfertigteile, die Fensterelemente der Fassade und die Heizungsanlage grundlegend erneuert werden. Das neue Gebäude soll und muss nun den heutigen Anforderungen an die Energieeffizienz erfüllen. "Mit der umfassenden Sanierung und Revitalisierung unseres Hauptgebäudes wollen wir auch ein klares Bekenntnis zur Nachhaltigkeit abgeben", sagte Bundesbank-Vorstand Dr. Johannes Beermann.

Wurde die D-Mark seinerzeit über den ECU in den Euro verwandelt, soll das alte, markante Zuhause der D-Mark mittels BIM (Building Information Modeling), also der vernetzten Planung, Ausführung und Bewirtschaftung mithilfe von Software fit für die Zukunft gemacht werden. Es wird also hoch modern gebaut, die Architektur soll aber das markante Hauptgebäude in seiner Wirkung nur so wenig wie möglich beeinträchtigen, um die Kontinuität und die Seriosität der **Deutschen Bundesbank** zu unterstreichen. Selbstverständlich hat auch die Stadt Frankfurt ihre Vorstellungen über die Gestaltung des 11 Hektar großen

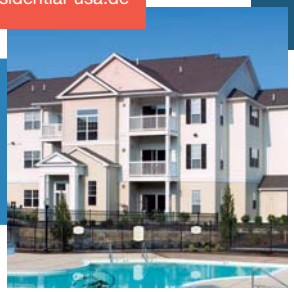
BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.

Die BVT Unternehmensgruppe mit jahrzehntelanger Erfahrung bei deutschen und internationalen Immobilienengagements sowie bei Energie- und Umweltprojekten bietet Investoren attraktive Sachwertbeteiligungen:

Neues US-Beteiligungsangebot für Privatanleger

Mehr unter
www.residential-usa.de

Immobilien Deutschland
Diversifizierte Immobilienportfolios und Co-Investments

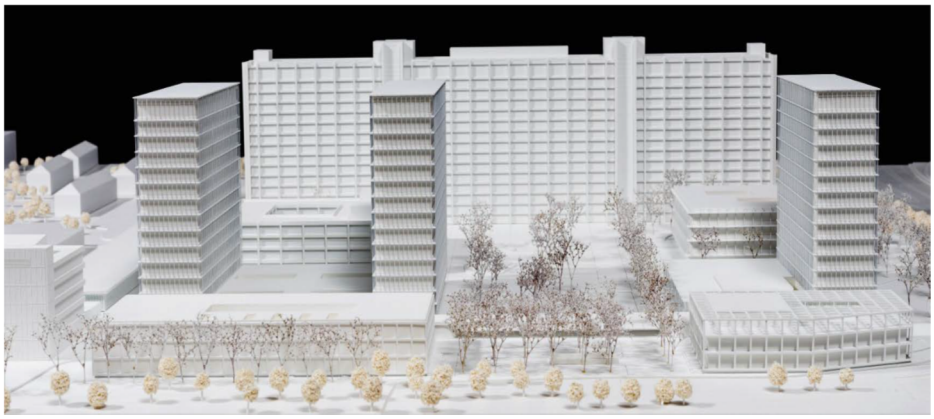


Immobilien USA
Entwicklung und Veräußerung von Class-A-Apartmentanlagen

Energie- und Infrastruktur
Individuelle Investitionen in Wind-, Solar- und Wasserkraftanlagen

Multi-Asset-Konzepte
Aufbau von Portfolios aus Sachwert- und Unternehmensbeteiligungen

Mehr erfahren: E-Mail: interesse@bvt.de, Telefon: +49 89 38165-206, www.bvt.de



Platz DBB Campus Morger Partner Architeken AG, Basel

Die wirkliche architektonische Herausforderung ist, zusätzlichen Arbeitsplatz für die rund 2.500 Angestellten der Deutschen Bundesbank zu schaffen, die derzeit an verschiedene Standorten in Frankfurt arbeiten. Um alle 5.000 Angestellten in einem Campus arbeiten lassen zu können, soll ergänzend eine Bruttogrundfläche von rund 130.000 qm entstehen, die neben den neuen Büros auch ein Konferenzzentrum, Sportstätten, gastronomische Angebote, Tiefgaragen und eine Kita beinhalten. 2018 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb entschieden, in dessen Folge der Entwurf des Architekten **Ferdinand Heise** zu einem verbindlichen Masterplan weiterentwickelt wurde

Geländes im Stadtteil Bockenheim, die im Umbauprozess zu berücksichtigen sind.

Die Tatsache, dass es sich bei Zentrale der Deutschen Bundesbank um eine Oberste Bundesbehörde handelt, in der mehrere hunderte Tonnen Gold und Devisen aufbewahrt werden und die folglich unter höchsten Schutz- und Sicherheitsauflagen von der Deutschen Bundespolizei kontrolliert wird, dürfte Kosten und Schwierigkeitsgrad der Neugestaltung deutlich erhöhen.

Auf dieser Basis, die drei quergestellte Hochhausscheiben vorsah, die den Blick vom Eingang auf die dahinter liegende Zentrale freigeben und von der Stadt und der Autobahn kaum wahrnehmbar sein werden, erarbeitete das Basler Büro **Morger Partner Architekten AG** einen Entwurf, den in einem völlig anonymisierten Verfahren das das 13 köpfige Campus-Preisgericht unter dem Vorsitzen von **Arno Lederer**

Investieren mit
Wohnfühlfaktor
PROJECT Investment
Werte für Generationen
Informieren Sie sich jetzt unverbindlich über Ihre Kapitalanlage mit Zukunft:
www.wo-die-rendite-wohnt.de
0951.91 790 330
- Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in nachgefragten Metropolregionen
- Hohe Stabilität durch reine Eigenkapitalbasis und Streuung in mindestens 10 verschiedene Objekte
- Lückenlos positive Leistungsbilanz seit 1995
SEIT 1995 25 JAHRE INVESTMENTS, DIE BEGEISTERN
SCOPE AWARD Top 2020 Bester Asset Manager Retail Real Estate Residential SCOPE
PROJECT Investment Gruppe
Kirschäckerstraße 25 · 96052 Bamberg
info@project-vermittlung.de
www.project-investment.de

Deals

Breslau: **Colliers International** hat die **Deichmann-Gruppe** bei der Neuverhandlung eines Mietvertrags über 13.000 qm moderner Logistikfläche im **Prologis** Park Wroclaw III und einer Erweiterung um weitere 7.000 qm beraten.

Ingersheim: Die **Brand Real Estate GmbH** hat einen kurz vor Fertigstellung stehenden Gebäudekomplex im Gewerbegebiet „Gröninger Weg West“ verkauft. Der insgesamt rund 5.400 qm umfassende Neubau besteht aus einem Bürogebäude sowie einer Forschungs- und Entwicklungshalle und ist langfristig an **ACPS Automotive** vermietet. Käuferin ist eine deutsche Stiftung, die beim Erwerb von **Hannover Leasing** begleitet wurde. **JLL** hat Brand Real Estate beim Verkauf beraten und war vermittelnd tätig.

Erlangen: Die **Schultheiß Projektentwicklungs AG** hat ihr Neubauprojekt “Gebbertstraße 125“ im Stadtteil Süd an ein deutsches Versorgungswerk veräußert.
Das attraktive Mixed-Use Projekt befindet sich in bester Nachbarschaft der **Universität Erlangen** sowie des Healthcare Campus von **Siemens**. Der Gebäudekomplex mit markanter Architektur umfasst rd. 7.000 qm Mietfläche und wird 2021/2022 fertig gestellt. Zu den Nutzungsarten zählen u. a. 64 frei finanzierte und geförderte Wohnungen, Boardinghouse Apartments sowie eine Kindertagespflege, Büroflächen und Einzelhandel/ Gastronomie.
Die Transaktion erfolgte im Rahmen eines Forward Sales. **Sollmann + Zagel** hat den Verkäufer beraten, **Aengevelt** war vermittelnd tätig.

der Deutschen Bundesbank einstimmig zur Grundlage der weiteren Bearbeitung empfohlen hat. Die Erweiterung des öffentlich zugänglichen Bereiches des Geländes ist ein wesentliches Merkmal. Lederer machte in seinem beeindruckenden Vortrag bei der Preisverleihung und Eröffnung der Ausstellung aller 29 eingereichten Entwürfe die enge, aber eindeutige Entscheidung gegenüber dem 2. Platz von **KSP Jürgen Engel Architekten**, bei dem eben die engere Verzahnung des öffentlichen Bereiches mit dem Sicherheitsbereich hervorgehoben wurde, deutlich. Die übrigen Preisträger stellten wir Ihnen in der „Der Immobilienbrief“ Nr. 477 vor.

Das Projektteam Campus kann sicherlich stolz darauf sein, dass trotz Corona und Homeoffice in der wichtigsten Phase des neu zusammengestellten Teams ausnahmslos alle Termine und Meilensteine eingehalten werden konnten. Laut Bundesbank stehen die Chancen gut, dass der Campus auf Basis dieses Entwurfs gebaut wird. Das anstehende Verhandlungsverfahren werde voraussichtlich im Sommer 2021 abgeschlossen und die Verträge unter Dach und Fach sein. Bis Ende 2021 soll der Umzug eines Großteils der Angestellten in das innerstädtische Bürogebäude FBC abgewickelt sein, das zunächst für sieben Jahre als Übergangsquartier gemietet ist. Erst danach kann die Sanierung anlaufen. Weder zum Kosten- noch zum Zeitplan will sich der Vorstand der Bundesbank derzeit festlegen. Das ist auch seriös nicht möglich. **Dr. Johannes Beermann** hielt aber auf der Pressekonferenz am 15. Juli zur Prämierung der Architektenentwürfe "eine Fertigstellung bis Mitte der 2020er Jahre für sehr, sehr optimistisch".

***(Der Immobilienbrief Tipp:* Sollten sie sich die 29 architektonischen Entwürfe für den geplanten Campus einmal ansehen wollen, haben sie bis zum 18. Oktober 2020 in der Ausstellung „Campus Deutsche Bundesbank – Entwürfe für den neuen Campus der Zentrale der Bundesbank in Frankfurt“ bei freiem Eintritt im Deutschen Architekturmuseum (DAM) in Frankfurt die Möglichkeit dazu.)**

So wirkt sich Corona auf das Anlageverhalten aus

Milliarden-Spritzen machen Sorgen

Knapp zwei Drittel der Anleger sind aufgrund der Konjunkturpakete in Billionenhöhe besorgt. Das ist das Ergebnis einer repräsentativen Umfrage des Flossbach von Storch Research Institute. Gerade die Hilfsprogramme der EU würden vom deutschen Steuerzahler als übermäßige Belastung gesehen. Vielen der Befragte machen gesellschaftliche und politische Verwerfungen aufgrund der Corona-Schutzmaßnahmen ebenso Sorgen wie das Ansteckungsrisiko. Dagegen machen sich nur 16% Sorgen über Arbeitsplatz. Mit Blick auf die eigene wirtschaftliche Situation zeigten sich die meisten Anleger unbeeindruckt. 70% der Teilnehmer geben an, dass sich ihre private Einkommenssituation in den vergangenen Monaten nicht verändert habe. (CW)

Wie auch schon oft in der Vergangenheit gehen die Maßnahmen, die den Konsum ankurbeln sollen, eher nach hinten los. Rund 20% der Befragten wollen aufgrund der Erfahrungen aus den vergangenen Monaten mehr als bisher sparen. 60% bleiben in Höhe und Anlageverhalten unbeeinflusst. 35% der Deutschen setzen auf das gute alte Sparbuch, Girokonto oder Festgeld. Weitere 20% bleiben bei festverzinslichen Wertpapieren und Lebensversicherungen. Knapp 20% können sich vorstellen, auch langfristig in Aktien zu investieren. Doch jeder Vierte gibt an, nicht zu wissen, was er mit seinem Geld machen soll. Die Furcht vor einer höheren Inflation treibe die Menschen um, auch wenn sie auf konservative Anlageformen setzten, resümiert **Flossbach von Storch Research Institute.** Die Hälfte der befragten Anleger sieht die Inflation als größtes Risiko in der Geldanlage. Etwa 45% der Umfrage-Teilnehmer gehen in den nächsten Jahren zudem von einer höheren Inflationsrate als 2% aus. 34% prognostizieren einen leichten Anstieg wie in den vergangenen Jahren um 0 bis 2 %. ☐

Immobilienverband sieht stark anziehenden Wohnimmobilienmarkt

Homeoffice-Effekte könnten ins Umland führen

FIABCI Deutschland, der Dachverband immobilienwirtschaftlicher Berufe, sieht derzeit starke Erholungstendenzen im deutschen Wohnimmobilienmarkt. Da zu wenig neu gebaut werde, sei nach wie vor eine Wohnungsknappheit in den Ballungsräumen festzustellen. Allerdings ist es für „Der Immobilienbrief“ schwierig, aus dem Ist-Zustand auf die Zukunft zu schließen. Eine kurzfristige Wohnungsflucht ist in unsicheren Zeiten bei meist höheren Nachmieten wohl kaum zu erwarten. Die bestehenden Baumaßnahmen laufen unverändert weiter. Homeoffice Effekte auf den Wohnungsmarkt sind nur nach alter Logik zunehmenden Flächenbedarfs anzunehmen, wobei völlig offen ist, ob sich dieser Zusatzbedarf in Ballungsregionen mit Höchstpreisen und -mieten auswirken wird, oder eher eine Modifikation des Ballungsraumtrends zu erwarten ist. Gleichzeitig weisen wir seit einigen Jahren auf die Gefahren einer hochpreisigen Falschbebauung hin. **Michael Heming,** Präsident FIABCI Deutschland, stellt in diesem Zusammenhang auch fest, dass gerade jetzt sich viele Menschen verändern möchten. Das Homeoffice erfordere nicht mehr die Nähe zum Arbeitsplatz, wenn man zukünftig statt fünf Mal nur noch ein bis zwei Mal die Woche in die Firma fahren müsse.

Durch die veränderten Arbeitswelten und den Lockdown-bedingt größeren Fokus auf das eigene Umfeld, erhöhe sich zudem die Nachfrage nach Wohnimmobilien. Auch Trennungsgründe spielen derzeit bei der erhöhten Nachfrage eine Rolle. Lt. **immowelt** und **immonet** stiegen die Anfragen für Häuser im Mai 2020 um fast die Hälfte über den Vorjahreswert. Wohnungen wurden um 40% stärker angefragt. Kaufanfragen legten 47% und Mietanfragen um 37%. Die Preise seien dabei absolut stabil, teilweise sogar höher. Die Frage bleibt aber, ob das nicht ganz einfach auch an der verfügbaren Zeit für Internet-Suchen gelegen hat. ☐

Fahrländer Partner
Raumentwicklung

IMBAS
BY FPRE

IMBAS – Digitale Immobilienbewertung

Die Bewertung von Immobilien bietet wie kein anderer Bereich der Immobilienwirtschaft Raum für statistische Modelle, maschinelles Lernen und Methoden der künstlichen Intelligenz. Das Ergebnis ist die Beschleunigung von Geschäftsprozessen durch effiziente Digitalisierung.

Das Immobilienbewertungs- und Analysesystem IMBAS verknüpft statistische Analysemethoden mit der Logik der Immobilienwirtschaft. Unser Algorithmus verdichtet ökonomische, demographische und immobilienwirtschaftliche Standort- und Marktdaten und erlaubt eine wissenschaftlich fundierte Erstbewertung sämtlicher Objektarten.

Bewerten auch Sie eigenhändig und zuverlässig Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Mietwohnungen, Büro- oder Verkaufsflächen. Analysieren Sie mit unseren interaktiven Dashboards Ihre Immobilienportfolios oder prüfen Sie die Voraussetzungen für Projektentwicklungen.

Jetzt kostenlosen Testzugang anfordern.

www.imbasbyfpre.de

Seit 50 Jahren Ihr starker Partner. Qualität und Präsenz weltweit.

Der Tower 185 in Frankfurt am Main – ausgezeichnet mit LEED Gold – ist nur eines unserer Top-Objekte.

- Immobilien Asset Manager mit rund 600 Professionals
- 511 Immobilien in 25 Ländern auf 5 Kontinenten
- 9,5 Mio. m² Fläche in Büro, Handel, Hotel und Logistik
- Verwaltetes Immobilienvermögen: 36,3 Mrd. Euro
- Transaktionsvolumen 2018: 4,5 Mrd. Euro
- Immobilienfinanzierung: arrangiertes Neugeschäft 2018 von 2,9 Mrd. Euro

Deka Immobilien

Datenstand: 31.12.2018; Professionals: AM, zzgl. Immobilienfinanzierung

Deka Immobilien GmbH
www.deka-immobilien.de

Finanzgruppe

Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

Ausgabe Nr. immo 15/20 | Düsseldorf, 22. Juli 2020| 30. Jahrgang | ISSN 1431-1275

▪ Mehr über die magische Zahl 300 bei Wohnungsunternehmen ▪ Riester-Falle bei Einzahlung in einen Bausparvertrag ▪ Aus der Praxis: Wechsel zum Kleinunternehmer bei PV-Anlagen ▪ BGH will Fifty-fifty-Regelung bei Schönheitsreparaturen ▪ Als Beilage: Die neue Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau (Teil I) ▪ Mit diesem bürokratischen Monsterpaket, liebe Leserin, lieber Leser, starten wir auch die heutige Ausgabe:

Der steinige Weg zur Sonder-AfA für Investoren

Es gibt eine Zeitrechnung vor Corona und danach. Wie schnell die Bundesregierung in nationalen Notfällen handeln kann, hat sie mit zahlreichen Entlastungsmaßnahmen für Unternehmen und Bürger gezeigt. Bei anderen Vorhaben reichte es nur zum ***„Rohbau“***. Dazu gehört z. B. das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus. Die Möglichkeit einer Sonder-AfA (§ 7b EStG) nach der Formel: (5 % + 2 %) x 4 Jahre = 28 % wurde bereits im August 2019 beschlossen, jedoch so schwammig im Gesetz formuliert, dass es ohne ein *„Anwendungsschreiben“* des BMF in der Praxis nicht geht.

Monatelang wurden wir vom BMF hingehalten, wann das Papier veröffentlicht wird. Anfang dieses Monats ging dann alles sehr schnell. Dass es so lange gedauert hat, ist bei diesem bürokratischen Monsterpaket kein Wunder. Es besteht nämlich aus einem 30-seitigen Anwendungsschreiben zur Sonder-AfA sowie einem neuen dreiseitigen Formular zur Antragsstellung plus einem Excel-Berechnungstool zur Ermittlung des EU-Beihilfewerts (➔ ii 15/20-01). Letzteres bedeutet, der Gesamtbetrag der Beihilfen, die einem Unternehmen gewährt werden, darf innerhalb von drei Veranlagungszeiträumen 200.000 € nicht übersteigen.

Federführend beteiligt an diesem bürokratischen Beschäftigungsprogramm für die Wohnungswirtschaft war von An-

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.

vdpResearch Von Banken. Für Banken.

vdpResearch GmbH
Georgenstraße 22
10117 Berlin

+49 (0)30 206 229 -265
kontakt@vdpresearch.de
vdpResearch.de

Deals

Stuttgart: Die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** hat eine Büro- und Lagerfläche mit rund 3.600 qm in der Immobilie Hofener Straße 122 in Bad Cannstatt angemietet. Nutzer der Liegenschaft ist im Rahmen des einheitlichen Liegenschaftsmanagements das **Technische Hilfswerk**. **Immoraum Real Estate Advisors** hat vermittelt. Vermieter ist ein inhabergeführtes Immobilienunternehmen.

Hannover: **Cushman & Wakefield** hat die „Calenberger Esplanade" vermittelt. Das gemischt genutzte Gebäude wurde an die **aik Immobilien-Investmentgesellschaft** veräußert.
Die Immobilie verfügt über rund 20.000 qm Büro-, Praxis- und Einzelhandelsflächen, 55 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage mit ca. 400 Pkw-Stellplätzen. Zu den Mietern gehören u.a. das Jobcenter Region Hannover, Land Niedersachsen, verschiedene Gemeinschaftspraxen sowie ein NP-Markt (**Edeka**).

Irland: Während der Corona-Pandemie hat **Engel & Völkers** Kinsale/Cork gemeinsam mit **Colliers International** die exklusive Privatinsel „Horse Island" vermittelt. Der Angebotspreis für das Anwesen lag bei 5,5 Mio. Euro.
Auf der Privatinsel befinden sich insgesamt sieben Anwesen. Darunter ein Haupthaus mit sechs Schlafzimmern sowie vier weitere Wohnhäuser und zwei Cottages. Jedes Haus verfügt über Meerblick und bietet Zugang zum Wasser.
Zu den weiteren Besonderheiten der Insel zählen ein privater Anlegeplatz für Fähren, Boote, diverse Wassersportmöglichkeiten, ein Fitnessstudio sowie ein Tennisplatz.

fang an Oberregierungsrätin Annette Mohaupt, Referentin in der Steuerabteilung des BMF. Vor genau einem Jahr schrieb sie schon weise vorausahnend in einem Fachaufsatz mit der Überschrift: *„Einführung einer Sonderabschreibung in § 7b EStG": ... „Vier mal 5 % Sonderabschreibung im Gegenzug für die Verpflichtung, die geförderten Wohnungen mindestens zehn Jahre entgeltlich zu vermieten, sind nicht wirklich ein großer wirtschaftlicher Anreiz für Investoren, zumal das vorgezogene Abschreibungsvolumen in den ersten vier Jahren zu einer geringeren Abschreibungsbasis für die fortzuführende reguläre AfA in den Folgejahren führt."*

Auch wir sind skeptisch, ob sich dieser bürokratische Aufwand für Investoren rechnet. Damit Sie eine Entscheidung treffen können, haben wir einen der Top-Steuerexperten auf diesem Gebiet, unseren freien Mitarbeiter Rechtsanwalt Dr. Thomas Kaligin, Berlin, beauftragt, eine erste Analyse dieser Papiere vorzunehmen. Der Autor ist ein versierter Gestaltungsberater, der in die Finanzverwaltung bestens vernetzt ist. Sein Fazit ist ernüchternd: Nicht nur, dass das Gesetz halbherzig gemacht sei, auch die Einführung einer Baukostenobergrenze sowie die Anforderungen an die De-minimis-Verordnung machten aus dieser Vorschrift ein *„bürokratisches Monster"*, das Großinvestoren abschrecken dürfte. Mit dem ersten Teil der heutigen Beilage können Sie sich jetzt Ihr eigenes Bild machen. ☐

Wie reagieren die Immobilienmärkte auf die Lockerungen?

Savills führt globale Umfrage durch

Marion Götza, Redakteurin „Der Immobilienbrief"

Die Immobilienwelt atmet langsam wieder auf. Savills führte eine Umfrage in insgesamt 33 Ländern durch, um ein allgemeines Stimmungsbild wiedergeben zu können. In 30% der untersuchten Märkte ist die Nachfrage auf Nutzerseite nach Ende der Lockdowns gestiegen. Dort, wo die Aufhebung der Restriktionen bereits erfolgt ist oder in naher Zukunft liegt, werden sogar Werte von 34% erzielt. Zweidrittel davon befinden sich im asiatisch-pazifischen Raum.

Auf Investorenseite deutet die Umfrage darauf hin, dass Kredite schwieriger oder zu weniger guten Konditionen verfügbar sind als präpandemisch. Dies gilt insbesondere für die Vereinigten Arabischen Emirate und Nordamerika: Hier berichteten 75% der Umfrageteilnehmer von schlechteren Finanzierungsbedingungen, verglichen mit 38% im asiatisch-pazifischen Raum. In Europa haben sich die Zinssätze für Core-Büroimmobilien teilweise verdoppelt, während in den USA eine Umfrage der US-Notenbank ergab, dass die Banken die Kreditvergabestandards in allen relevanten gewerblichen Anlageklassen verschärft hatten.

„Da weltweit allerdings nahezu keine Eigenkapitalknappheit herrscht, dürfte dies keine große Hürde für institutionelle Investoren darstellen. Einige Akteure könnten die Situation als eine Kaufgelegenheit ansehen, um sich in einem weniger kompetitiven Umfeld zu positionieren und Core-Assets zu erwerben", konstatiert **Oli Fraser Looen**, Co-Head Regional Investment Advisory EMEA bei **Savills**. Kleinere, nicht-institutionelle Transaktionen werden hingegen durch die strengeren Kreditvergabekriterien womöglich gehemmt. So ist in Europa laut RCA die Zahl der Transaktionen in der Größenordnung unter 20 Mio. Euro seit Anfang 2020 um 60% zurückgegangen.

Insbesondere für das Logistiksegment sind die Aussichten positiv: Der Umfrage zufolge gehen 79% der Befragten davon aus, dass es im zweiten Halbjahr 2020 einen Anstieg des Transaktionsvolumens geben und sich dieser Trend auch in den Folgejah-

ren fortsetzen wird. Grund hierfür sind die hohe Investorennachfrage und die niedrigen Leerstandsraten. Es wird erwartet, dass die Logistikkapitalwerte entsprechend steigen, wobei für 47% der untersuchten Märkte ein Anstieg für die zweite Jahreshälfte 2020 prognostiziert wird.

Die Umfrage deutet auch darauf hin, dass sich Produkte aus dem Gesundheitswesen und – in etwas abgeschwächter Form – auch Wohnobjekte als besonders widerstandsfähig erweisen. Während der Großteil der Befragten von stabilen oder nur leicht sinkenden Mieten ausgeht, wird für in einigen Ländern sogar ein geringes Mietwachstum vorausgesagt.

Nach einem herausfordernden ersten Halbjahr 2020, in dem 88% der untersuchten Märkte von einem Rückgang des Transaktionsvolumens im Bürosektor berichteten, sind die Aussichten für die zweite Jahreshälfte positiver. Während die Hälfte der Teilnehmer damit rechnet, dass sich die Büroimmobilienumsätze sukzessive erholen, erwarten lediglich 22% einen weiteren Rückgang. Spätestens für 2021 ist von einer breiteren Entspannung auszugehen: So glauben 75% an ein steigendes Transaktionsvolumen, 22% gehen davon aus, dass es keinerlei Veränderung geben wird, und nur 3% antizipieren weiter fallende Zahlen.

„Es wird erwartet, dass das Transaktionsvolumen in der zweiten Hälfte des Jahres 2020 zu steigen beginnt, bevor 2021 ein nachhaltigeres Wachstum einsetzt, aber die Geschwindigkeit und Ausgestaltung der Erholung wird von Land zu Land unterschiedlich ausfallen. Viele Käufer rechnen aufgrund der COVID-19-Krise mit Preisnachlässen Pressemeldung zwischen 5% und 10%, umgekehrt sind nur wenige Verkäufer gezwungen, zu verkaufen und Kapital umzuschichten. Daher wird das zukünftige Investitionsvolumen von der Angleichung der Erwartungen von Käufern und Verkäufern abhängen“, prognostiziert **Paul Tostevin**, Director World Research bei Savills.

Die Aussichten für die Kapitalwerte sind gemischt. Im Falle der Büromärkte erwarten 50% der Befragten, dass die Preise in der zweiten Hälfte des Jahres 2020 stabil bleiben, und 9% rechnen mit einem Anstieg. Umgekehrt wird für die zweite Hälfte des Jahres 2020 in 38% der Märkte von leichten Rückgängen der Kapitalwerte ausgegangen, während nur 3% an deutliche Rückgänge glauben.

„Im 4. Quartal könnte uns eine unglaubliche Aktivität bevorstehen. Es wird zweifellos eine Flucht in Richtung Core-Segment geben, aber der andere wichtige Trend, der für uns bis ins Jahr 2021 und darüber hinaus ebenso große Auswirkungen haben wird, ist die Preiserwartung der Käufer unter den gegebenen Marktbedingungen. Die Schlüsselfrage wird lauten: Akzeptieren die Verkäufer die Käufersicht oder hoffen sie auf eine Marktentwicklung zu ihren Gunsten?“, schließt Fraser Looen ab. □

Immobilienmarkt Monaco: Teuerster Wohnungsmarkt weltweit

Monaco`s Immobilienmarkt boomt. Die Nachfrage ist groß, aber es gibt keine Baulücken mehr. Wie Savills im Jahr 2018 schon berichtete, versucht das Fürstentum schon seit Längerem, etwas gegen die Verknappung zu unternehmen. Wo es noch einigermaßen vertretbar ist, werden die letzten Baulücken in der ohnehin schon dicht besiedelten Stadt an den Hängen der Seealpen geschlossen. (MG)

Mit einem Durchschnittspreis von aktuell 48.150 Euro/qm ist der französische Stadtstaat nach wie vor der teuerste Wohnungsmarkt weltweit. Dies geht aus einer aktuellen Untersuchung von **Savills** hervor. Besonders Monte Carlo gehört zu den exklusivsten Wohngegenden. Eine Immobilie kostet hier durchschnittlich 53.000 Euro/qm und liegt damit noch über dem monegassischen Durchschnittswert.

Global betrachtet können nur die Preise des Immobilienmarktes in Hong Kong mit denen des Fürstentums mithalten. In beiden Märkten herrschen enormer Produktmangel und ein daraus resultierender Nachfrageüberhang, der die Preise zusätzlich in die Höhe wachsen lässt. „Wir stellen weiterhin fest, dass der Bedarf nicht abebbt und die Verfügbarkeiten deutlich übersteigt. Das liegt unter anderem daran, dass die weltweite Reputation Monacos als sicherer Anlagehafen Bestand hat. Selbst im Hinblick auf das kommende Jahr, wo die wirtschaftlichen Auswirkungen von COVID-19 noch weitestgehend unbekannt sind, ist der Wohnungsmarkt in Monaco gut aufgestellt, um den Sturm eines wirtschaftlichen Abschwungs zu überstehen“, sagt **Sophie Chick**, Head of World Research bei Savills. Der kleine Rückgang von 1,3% folgte auf einen außergewöhnlichen Preisanstieg von 18,1% im Vorjahr 2018, an dem die Preise ihren vorzeitigen Hochpunkt erreichten.

Selbst erstklassige Immobilien in den globalen Metropolen wie New York, London oder Paris sind deutlich günstiger als die des Fürstentums. Eine Wohnimmobilie in New York City kostet beispielsweise im Durchschnitt nur halb so viel wie in Monaco. In den europäischen Metropolen London und Paris müssen 60% bzw. 68% weniger aufgewendet werden.

Chick erwartet, dass sich die Wiederverkäufe verlangsamen werden, während die Welt eine Pause einlegt, um die Situation einzuschätzen. Auch weiterhin gingen die Transaktionszahlen von 2018 auf 2019 um 54% zurück. Obwohl Neubauprojekte geplant sind, wird die Anzahl der zukünftigen Einheiten die Nachfrage bei weitem unterschreiten.

Die Transaktionsanzahl in Monaco ging zurück: Während es im Jahr 2018 noch 523 Verkäufe waren, sank die Zahl

Weil Substanz zählt

PUBLITY-ANLEIHE 2020/2025

5,50% Zinsen pro Jahr sichern

- 1,1 Mrd. Euro eigener Immobilienbestand
- Profitables Immobilien-Asset Management
- Der Spezialist für deutsche Büroimmobilien
- Erstklassige Standorte, hohe Digitalisierung

Jetzt ZEICHNEN

5,50% Zinsen pro Jahr sichern (ISIN DE000A254RV3)

Disclaimer: Diese Werbung ist kein Angebot. Der maßgebliche Prospekt ist unter www.publity.org/de/investor-relations abrufbar. Die Billigung des Prospekts ist nicht als Befürwortung der Wertpapiere zu verstehen. Sie sollten den Prospekt lesen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen der Anlageentscheidung vollends zu verstehen.

2019 auf 462 Deals. Ein bedeutender Faktor war dabei das mangelnde Angebot an Neubauten. Dies trug erheblich zum allgemeinen Rückgang der Verkaufszahlen bei. Auch bei den Transaktionen von Wiederverkaufsobjekten war ein leichter Rückgang festzustellen. In dieser Dynamik gab es allerdings ein Marktsegment, das sich dem Trend widersetzte: Die Verkäufe von Immobilien mit einem Preis von über 10 Mio. Euro stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 64%.

„Die Zunahme der Verkäufe im High End Segment war zum Teil darauf zurückzuführen, dass die Zahl der verkauften und sanierungsbedürftigen Villen gestiegen ist und Monaco weiterhin ein erstklassiger Standort zum Wohnen und Investieren bleibt", sagt **Irene Luke**, Head of Savills in Monaco zum hiesigen Immobilienmarkt. Wir stellen fest, dass dies die Nachfrage nach großflächigen Immobilien antreibt. Dieser Trend wird sich auch nach dem Ende von COVID-19 fortsetzen, da die Familien das Platzangebot bei der Wahl der Wohnimmobilie bevorzugen", resümiert Irene Luke.

Ähnlich wie für die Kapitalwerte ist der Vermietungsmarkt in Monaco mit einer durchschnittlichen Monatsmiete von 126 Euro/qm der teuerste Standort weltweit. Im Vergleich ist der Preis um 60 % höher als in New York, der zweitteuersten Stadt im Bereich der Vermietung von Wohnraum im Savills Index. Im Laufe des letzten Jahres bis Februar 2020 stiegen die Mietwerte in Monaco über alle Assetklassen hinweg um 20%. Diese hohe Nachfrage und das entsprechende Mietwachstum bei großflächigeren Immobilien zeigen Parallelen zur Entwicklung am Investmentmarkt, in welchem die potenziellen Mieter sich zunächst absichern, bevor sie eine Wohnberechtigung beantragen. ☐

Immobilienpreise in Mailand kaum von Corona-Pandemie betroffen

Italien war zweifellos eines der Länder weltweit, das vom Corona-Shutdown sehr stark betroffen war, insbesondere die industriellen Regionen Lombardei und die Metropole Mailand, die auch über eine vergleichsweise hohe chinesische Bevölkerungsrate verfügen. Engel & Völkers (E&V) hat die Auswirkungen des Lockdowns auf die lokalen Immobilienpreise und Standortentwicklungen analysiert. (MG)

Das am Dienstag beschlossene Hilfsprogramm dürfte bei der Erholung des schon vor der Pandemie gebeutelten Landes einen Schub geben. „Mailand versucht jetzt langsam, zur Normalität zurückzukehren. Glücklicherweise scheint der Immobilienmarkt stabil genug zu sein, um dieser Pandemie ohne größere Auswirkungen auf Preise und Nachfrage standzuhalten", sagt **Marco Sorbara**, Sales Director von **Engel & Völkers** in Mailand.

Ungeachtet der strengen Maßnahmen, die die italienische Regierung in den drei Monaten durchgeführt hat, wurden Immobilientransaktionen dank virtueller Touren und Online-Meetings durchgeführt. Engel & Völkers Mailand hat rigoros mit digitalen Plattformen wie **Matterport** zusammengearbeitet, um seinen Kunden eine virtuelle Besichtigung zu ermöglichen, und somit sogar einige Transaktionen im siebenstelligen Bereich ausgeführt.

„Die potenzielle Käuferschaft, von der 95%nationalem Ursprung waren, zeigte sich in den letzten drei Monaten sehr aufgeschlossen gegenüber neuer, digitaler Technologien. Sie haben virtuelle Besichtigungstermine mit großem Interesse begrüßt", erklärt **Roberto Magaglio**, Managing Partner von Engel & Völkers in Mailand.

Zentrale Stadtteile wie San Babila und Castello sowie die historischen Viertel Quadrilatero und Brera sind nach wie vor die begehrtesten Gebiete. Hier erreichten die Spitzenpreise pro Quadratmeter im Portfolio von Engel & Völkers 19.000 Euro für Wohnungen. „Wir haben auch festgestellt, dass viele Kunden jetzt sehr daran interessiert sind, Apartments mit Terrassen sowie Häuser oder Wohnungen im Erdgeschoss mit Garten zu beziehen. Ein Büroraum für die Arbeit im Homeoffice ist mittlerweile ebenfalls sehr gefragt", sagt Marco Sorbara.

Engel & Völkers prognostiziert für die zweite Jahreshälfte 2020 einen Rückgang der Anzahl der Immobilienverkäufe aufgrund des Lockdowns in Zeiten von COVID-19, die Preise werden jedoch stabil bleiben. Objekte mit Terrassen und Gärten werden mit steigender Nachfrage leicht an Wert gewinnen. ☐

Sinkt die Nachfrage nach Büros spürbar?

BNP Paribas Real Estate hat versucht, langfristige Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Büromärkte abzuschätzen. Es mehren sich Stimmen, die stark negative Entwicklungen der Mieten und Kaufpreise voraussagen. (MG)

„Aus Sicht von **BNP Paribas Real Estate** können diese Einschätzungen aber weder durch die aktuell auf den Büromärkten zu beobachtenden Mietvertragsabschlüsse und -verhandlungen noch durch die bereits im 2. Quartal wieder getätigten Transaktionen belegt oder gestützt werden", sagt **Wolfgang Schneider**, Head of Research von BNP Paribas Real Estate Deutschland**.** Während die Nachfrage- und damit die Umsatzentwicklung verständlicherweise eine enge Korrelation zur Konjunktur und BIP-Entwicklung aufweist, wird die Mietpreisentwicklung in erster Linie von der Angebots- und Nachfrage-Relation bestimmt. ▶

Während beim diesjährigen Flächenumsatz aufgrund der zu erwartenden Rezession gravierende Rückgänge zu erwarten sind, stellt sich die Situation bei der Mietpreisentwicklung differenzierter dar. Im Vergleich zur Finanzkrise liegen die Leerstände aktuell durchschnittlich um über die Hälfte niedriger, und auch unter Einbezug der Bautätigkeit ist das Gesamtangebot anmietbarer Büroflächen nur gut halb so groß. Gleichzeitig bewegen sich die Leerstandsraten in den meisten Städten auf historisch niedrigem Niveau. Daran, dass Mieter, die größere moderne Flächen in den bevorzugten Lagen suchen, häufig gezwungen sind, bis zu zwei Jahre vorher zu beginnen und oft auf Projektentwicklungen ausweichen müssen, wird sich demzufolge auch die nächsten Quartale kaum etwas ändern. Modellrechnungen von BNPPRE zeigen, dass selbst bei einem sehr deutlichen Rückgang der Flächenumsätze (auch noch 2021) die Leerstandsraten lediglich auf ein im historischen und internationalen Vergleich moderates Niveau klettern werden.

Während des Lockdowns getätigte Core-Transaktionen sowie aktuell bevorstehende Verkäufe, für die Preise auf Vor-Corona-Niveau bezahlt werden, unterstreichen lt. BNPPRE, dass gerade große Investoren mit entsprechend langjähriger Marktexpertise und Research-Kapazitäten in ihren Analysen zu einer vergleichbaren Einschätzung kommen. Vor diesem Hintergrund seien auch avisierte Kaufpreisrückgänge in einer Größenordnung von bis zu 35% nur schwer nachvollziehbar. Dies gilt umso mehr, wenn man gleichzeitig noch das unverändert günstige Finanzierungsumfeld und die kaum vorhandenen Anlage-Alternativen berücksichtigt.

*Auch aus **Sicht von „Der Immobilienbrief“** zeigen Erfahrungen der Vergangenheit aus schwierigen Zeiten, dass der Investmentmarkt für gut vermietete und lage- und volumensmäßig geeignete institutionelle Investmentimmobilien intakt bleibt. Dies traf auch schon auf die Ära der 7%-Zinsen zu. Es sollte in der Nullzins-Ära ohne Investmentalternativen auch so bleiben. Der Knick nach der Finanzkrise war denn auch eher ein technischer Abbruch aufgrund fehlender Bewertungen, Covenantbrüchen und von einzelnen Notverkäufen oder betraf typische Boomsegmente. Nach wenigen Monaten war der Investmentmarkt wieder intakt. Das sollte im Grundsatz auch diesmal so sein. Allerdings ändern sich die Risiken der Immobilieninvestments. Das müsste zu Preiskorrekturen insbesondere bei Vermietungsrisiken führen. Gleichzeitig haben steigende Leerstände, wachsende Bonitätsrisiken, Mietausfälle und eventuell sinkende Nachvermietungsmieten deutliche Auswirkungen auf die risikogewichtete Rendite bzw. den Multiplikator bei gleichzeitig sinkenden Mieteinnahmen. Die multiplikative Verknüpfung könnte leicht den meist zweistelligen Total Return der letzten Dekade in die Gegenrichtung drehen.*

Für die auch mittel- und langfristig negative Einschätzung zur Mietpreisentwicklung werden lt. BNPPRE dagegen in der Regel zusätzlich strukturelle Veränderungen unterstellt, vor allem eine deutliche Ausweitung des Home-Office. Wesentliche Gründe für eine solche Tendenz, die in der aktuellen Diskussion immer wieder angeführt werden, sind, dass die aus der Not heraus geborene Home-Office-Phase während des Lockdowns besser als erwartet funktioniert hat und dass gerade jüngere Mitarbeiter einen umfangreichen Ausbau von Home-Office und eine damit verbundene Flexibilität ohnehin bevorzugen würden. Die erfreuliche Konsequenz hieraus wäre, dass die Unternehmen spürbar weniger Bürofläche benötigen und damit Kosten reduzieren würden.

Vermeintlich einfach nachvollziehbar erscheinen die Kosten-Einspareffekte. Während HR-Abteilungen von großen Corporates, die dieses Konzept bereits eingeführt haben, die großen Vorzüge und eine gestiegene Mitarbeiterzufriedenheit hervorheben, kommt in vielen persönlichen und informellen Gesprächen mit „betroffenen“ Mitarbeitern häufig eine erhebliche Unzufriedenheit und vor allem ein Identifikations- und Bindungsverlust zum Unternehmen sowie zu Kolleginnen und Kollegen zum Ausdruck. Letztendlich bleibt es aber eine noch unbeantwortete Frage, ob sich Hot-Desking in größerem Umfang umsetzen lässt oder nicht. Dass Mitarbeiter aber zufriedener sind, wenn sie persönliche Gegenstände aufstellen und damit ihre Büroumgebung teilweise mitgestalten können, ist bei vielen Experten allerdings unumstritten.

Es sind aber auch noch weitere Aspekte zu berücksichtigen, die zu monetären und nur schwer kalkulierbaren Belastungen für Unternehmen führen können. Dazu gehören nicht zuletzt teilweise noch nicht abschließend geklärte rechtliche Fragen im Zusammenhang mit Home-Office. Wann und in welchem Umfang muss der Arbeitgeber beispielsweise die Büroausstattung dafür bezahlen? Und wie garantiert er, dass der Home-Arbeitsplatz den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung entspricht, wenn Home-Office im Arbeitsvertrag geregelt ist – was bei einem Desk-Sharing-Konzept vermutlich unabdingbar wäre. Muss der Mitarbeiter beispielsweise einer Überprüfung seiner Wohnung durch den Arbeitgeber zustimmen? Wer entscheidet, welcher Mitarbeiter im Home-Office arbeiten kann bzw. darf, und wie werden mögliche Vor- oder Nachteile zwischen den Angestellten ausgeglichen? Nicht zu unterschätzen sind Datenschutz und -sicherheit. Mehr elektronischer Datenverkehr erhöht automatisch das Risiko für Cyber-Attacken. Auch versicherungstechnische Fragen sind ein schwieriges Thema, da die Abgrenzung, wann es sich um einen Arbeitsunfall handelt, im häuslichen Umfeld immens schwierig ist.

Wichtiger ist aber die Sicherstellung der Arbeitsqualität und -effektivität. Wie garantiert man bei einer deutlichen und regelmäßigen Ausweitung von Home-Office einen ausreichenden Wissenstransfer zwischen den Mitarbei-

tern? Studien belegen, dass dies überwiegend in informellen Gesprächen, sei es in der Teeküche, auf dem Flur, in der Mittagspause oder im Gespräch zwischendurch mit dem Tischnachbarn, stattfindet. Diese spontanen, für den Unternehmenserfolg aber unerlässlichen Situationen, sind im Home-Office nicht gegeben. Noch deutlicher wird dies beim Onboarding von neuen, vor allem jungen Kolleginnen und Kollegen.

Und last but not least sollte berücksichtigt werden, dass bestimmte Arbeitsabläufe durch verstärkte Home-Office-Tätigkeit möglicherweise an Effektivität verlieren und Kreativpotenziale verlorengehen können. Eine Reihe großer Rechtsanwaltskanzleien, mit denen sich BNPPRE regelmäßig im engen Austausch befindet, stellen aktuell zum Beispiel fest, dass sich viele Prozesse ihrer Kunden durch mehrmaliges Hin- und Herschicken von Dokumenten, zusätzlichen Abstimmungsrunden etc. spürbar verlängern und zu signifikanten Kostensteigerungen führen. Steigerungen um bis zu plus 15 % sind dabei keine Seltenheit.

Nicht zu leugnen ist auch, dass gerade jüngere Generationen häufig eine stärkere Verbindung von unterschiedlichen Lebensbereichen anstreben. Hierzu gehört eine größere Flexibilität hinsichtlich der persönlichen Arbeitsgestaltung genauso wie ein attraktives Arbeitsumfeld. Die vereinzelt angedachte Möglichkeit, Büros von den Innenstädten in die Vororte zu verlegen, wo Flächen günstiger sind, entspricht sicherlich nicht dem neuen Lebensgefühl und dürfte HR-Abteilungen vor große Herausforderungen stellen – losgelöst von der Frage der Erreichbarkeit mit ÖPNV oder Fahrrad und einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen, das unter Nachhaltigkeitsaspekten kaum zu legitimieren wäre.

Fasst man alle Einflussfaktoren und empirischen Erfahrungen zusammen, spricht vieles dafür, dass ein Ausbau des mobilen Arbeitens mit dem Ziel, die Zufriedenheit und Flexibilität der Mitarbeiter zu erhöhen und an neue Lebenswelten anzupassen, das wahrscheinlichste Szenario ist. Das bedeutet aber nicht automatisch einen Rückgang der Büroflächennachfrage insgesamt, da eingesparte Arbeitsplätze erfahrungsgemäß teilweise durch die Integration zusätzlicher Kommunikationszonen, Ruhezellen oder Telefon- und Meeting-Kabinen weitestgehend kompensiert werden. Ein deutlich geringerer Bedarf an Büroflächen im zweistelligen Prozentbereich erscheint vor diesem Hintergrund unwahrscheinlich. Außerdem sind gegenläufige Trends zu berücksichtigen, die aus den Erfahrungen mit der aktuellen Corona-Pandemie resultieren. Bereits heute denken sowohl Unternehmen als auch Architekten und Raumplaner darüber nach, wie man sich auch im Büro besser auf künftige Pandemien vorbereiten kann. Besserer Schutz, auch im Büro, funktioniert nur mit mehr Platz. ☐

Neues Leben im alten Finanzamt: Co-Working für Genossen

Sabine Richter

Büroraum in Hamburg ist teuer; bis zu 30 Euro werden für moderne Objekte in guten Lagen gefordert. Junge Firmen, Solounternehmer und Kreative können sich das kaum leisten. An diese Zielgruppe richtet sich ein ungewöhnliches Büroprojekt im quirligen Stadtteil Altona. Das „**Neue Amt Altona**“ ist als Co-working-Space geplant, das, eher ungewöhnlich im Gewerbebereich, als Genossenschaftsmodell konzipiert ist.

Das Projekt besteht aus einem ehemaligen Finanzamt, das die Finanzbehörde seit 2007 nicht mehr nutzte und 2017 endgültig aufgab, und einem fünfstöckigen Büro-Neubau, der rund 300 Co-Working- Arbeitsplätze bieten soll. Seit 2012 haben in dem Behördenbau Künstler und Kreative für Mieten zwischen fünf und sechs Euro pro m² eine günstige Bleibe gefunden. Der Bezirk Altona hatte sich dafür eingesetzt, dass der Standort für die Kreativwirtschaft erhalten bleibt.

2018 veröffentlichte die Stadt eine Konzeptausschreibung für den Kauf des Finanzamts-Gebäudes. Eine Handvoll junger Initiatoren, Architekten und Geschäftsleute, darunter **Robert Beddies**, der Geschäftsführer des Co-working-Spaces **betahaus**, erarbeiteten ein Konzept, reichten es ein und gründeten die Neues Amt Altona Genossenschaft.

Bestandsmieter bleiben geschützt

Die Genossenschaft wird im kommenden Jahr die Immobilie erwerben, und im südlichen Teil des Grundstücks den Neubau mit 2.000 qm Fläche errichten. Die Bestandsmieter im Altbau sind zu den bestehenden Konditionen auf 20 Jahre geschützt.

Auch im Neubau, der 2022 bezugsfertig sein wird, sollen sich lokale Kreativwirtschaftende und Start-Ups ansiedeln. Die Flächen werden nicht vermietet, sondern an Genossen vergeben, die Mieter werden also Co-Eigentümer. Überschüsse fließen in das Projekt zurück und garantieren erschwingliche Mieten.

500 Euro kostet ein Genossenschaftsanteil. Für einen festen Arbeitsplatz muss man momentan zehn Genossenschaftsanteile kaufen, für ein ganzes Büro 40 bis 60. Mit vier Anteilen bekommt man einen flexiblen Arbeitsplatz. Als Nutzungsgebühr für Nebenkosten und verschiedene Dienstleistungen kommen je nach Bürogröße ab 240 Euro im Monat dazu. Auch eine Fördermitgliedschaft ohne Büro-

Deals

Leipzig: Die **PREOS Real Estate AG** hat ein Immobilienportfolio in die **GORE German Office Real Estate AG** eingebracht. Übertragen wurden nun 12 Objekte mit Marktwerten zwischen 4,1 bis 19,2 Mio. Euro. Dies trägt der Fokussierung von PREOS auf Premium-Büroimmobilien in Top-Lagen von Metropolen wie Frankfurt am Main und München mit einem Marktwert von jeweils über 50 Mio. Euro Rechnung.
Im Rahmen der Transaktion wurden 89,9% der Anteile der PREOS-Tochter PREOS Immobilien GmbH, in der das Portfolio mit kleinteiligen PREOS-Objekten gebündelt ist, mit einem Wertansatz von 200 Mio. Euro an GORE übertragen. Im Gegenzug hat PREOS neue GORE-Aktien im Austauschverhältnis 1.000 : 1 erhalten. Das heißt, für je einen Geschäftsanteil an der PREOS Immo erfolgte die Übertragung von 1.000 neuen GORE-Aktien an PREOS. Infolge der Transaktion hält PREOS nunmehr 59,9% an GORE.
Die **publity AG** als Großaktionärin von PREOS – und durch die Transaktion auch mittelbare Großaktionärin von GORE – wird weiterhin als Asset Managerin für PREOS und für GORE fungieren. GORE ist bereits Bestandshalter von Gewerbeimmobilien in Deutschland im Marktwert von jeweils bis zu 15 Mio. Euro und erweitert nun ihren Fokus auf Büroimmobilien in deutschen Metropolregionen im mittleren Preissegment von bis zu 40 Mio. Euro.

Köln: **Colliers International** hat rund 950 qm an das **Cafe Extrablatt** vermietet. Das Ladenlokal befindet sich im Neubauprojekt AntoniterQuartier, Antoniterstraße 14-16, der **Evangelischen Gemeinde** Köln. Die Eröffnung ist für dieses Jahr geplant.

So ähnlich könnte das Neue Amt ab Mitte 2022 aussehen. Über die Fassade wird im Rahmen eines Wettbewerbs entschieden; Quelle: Neues Amt Altona

anspruch, wird angeboten. Ihre Anteile werden mit 1,5% im Jahr verzinst, sie besitzen jedoch keine Stimmrechte. Zielrichtung: Jeder Euro mehr Eigenkapital senkt die Kosten für den Immobilienkredit. Da die Genossenschaft Eigentümerin der Immobilie ist, tritt sie gegenüber den Bestandsmietern im Altbau als Vermieter auf. Betreiber des Neuen Amts soll das betahaus Hamburg werden.

Das Gesamtvolumen des Projekts Neues Amt Altona beträgt 15 Mio. Euro. 6,3 Mio. Euro gehen für das alte Gebäude nebst Grundstück an die Stadt Hamburg. Der Rest entfällt auf Bau- sowie Planungs- und Entwicklungskosten. Das Projekt sollen zu einem Teil als Eigenkapital aus den Einlagen der Genossenschaftsmitglieder finanziert werden, zum anderen Teil durch einen Immobilienkredit der **GLS Bank eG.** Alle Mitglieder haben die Möglichkeit, die Einlage privat über die GLS Bank zu finanzieren.

Holzbau in Modulbauweise

Die alten Amtsräume will **Cornelius Voss**, Architekt des Neuen Amtes, nach den Vorgaben der Stadt behutsam sanieren. Das Gebäude sei insgesamt gut in Schuss, sagt **Christine Veldhoen**, die als Kommunikations- und Kulturmanagerin für das Projekt arbeitet. Vor allem Sanitärräume und Fahrstuhl seien erneuerungsbedürftig. Der fünfstöckige Neubau soll in Holz-Modulbauweise entstehen, mit ein Grund, weshalb die Initiative den Zuschlag bekommen hat. Der Senat will den klimafreundlichen Rohstoff fördern, zudem ist bei dieser Bauweise die Bauzeit kurz, die Baustelle verbraucht im engen Altona wenig Fläche. Voss ist im Holzbau kein Unbekannter; er hat das Studentenwohnheim Woodie, ein sechsgeschossiger Modulbau aus Holz im Stadtteil Wilhelmsburg, wesentlich mitgeplant.

Für den Neubau wird ein Flachbau mit Einzelhandelsflächen abgerissen. Alt- und Neubau werden miteinander verbunden, die Veranstaltungs- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss sollen gemeinsam genutzt werden und sich auch den Menschen im Stadtteil öffnen, etwa für Ausstellungen und Veranstaltungen, so Veldhoen. Das Vorhaben sei ein Modellprojekt für gemeinwohlorientierte Stadtteilentwicklung mit Strahlkraft weit über Altona und Hamburg hinaus. Kontakte zu Gleichgesinnten und gegenseitiger Austausch spielen beim Co-working eine große Rolle, darüber hinaus haben während der Corona-Krise viele Menschen entdeckt, dass sie gut von zu Hause aus arbeiten können. Schlechtes Timing für ein neues Co-working-Projekt? „Wir hoffen, dass Corona kein Thema mehr ist, wenn das Bürohaus fertig ist. Zudem würden wir hier auch ein Abstands- und Hygienekonzept umsetzen können, so Christine Veldhoen. ☐

*Der*5*Minuten*Hospitality*Experte**

Vom Wert der Werte

„Die Bedeutung von Werten in Wirtschaft, Gesellschaft und Politik schwindet über alle Branchen, Hierarchien und Institutionen hinweg, obwohl wir wissen, die G&V muß im dreifachen Sinne stimmen. Im Sinne der Bilanz, des Vertrauens und des Gemeinwohls.“ Dieses Zitat von Sven H. Korndörffer, Vorsitzender des Vorstands der Wertekommission e.V. und Managing Director der Aareal Bank Gruppe, verantwortlich für den Bereich Group Communications and Governmental Affairs, machte mich nachdenklich.

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 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.

www.voelcker-hospitality.de

Tatsächlich vermerken wir zunehmend eine Vertrauenskrise, ja sogar einen Vertrauensschwund. Was sollte ein Geschäftsführer, ein Hotelier, (mein Metier…) Politiker, Pastor, Journalist oder Lehrer können, damit seine „Unternehmung“ funktioniert? Schwache Gewinne, leere Betten, geringe Wahlbeteiligungen, leere Kirchen, niedrige Auflagen und bedingt zukunftsfähige Schulabgänger sind kein Schicksal. Braucht unsere Wertegemeinschaft vielleicht ein paar Anleihen aus der „Old School“? Was sind heutzutage konsensfähige, generationsübergreifende Werte? Vertrauen, Integrität, Verantwortung, Glaubwürdigkeit, Respekt, Nachhaltigkeit, Demut, Mut? 8 x Ja! Und wer nicht alles davon hat, sollte wenigstens nichts vom Gegenteil haben. („Vertrauensbasierte Führung“, von **Professor Dr. Tom Sommerlatte**.)

Führungskräfte können die Skills eines Jobs trainieren. Die positive Einstellung des Menschen zur Arbeit, zur Firma, zu anderen Menschen und zum Gemeinwohl jedoch nicht. Richtig: „Hire people for attitude and then train for skills!” Falsch: “Hire people for skills and train for attitude“. Wer Schwanensee inszenieren will, sollte keine Enten casten.

Corona hin oder her, in allem Neuen steckt das Risiko des Scheiterns. Menschen die Mut haben und das Risiko nicht scheuen, werden reich belohnt werden. Die anderen erhalten ihren Lohn. Wieder andere eine Abfindung… Von Mut zeugt, zu Fehlern zu stehen, Verantwortung zu übernehmen, aber auch die Wege anderer zu akzeptieren. Fehler sollten ausdrücklich erlaubt und positive Störer willkommen sein.

Fehlender Mut zur Verantwortung und zum Handeln ist zum Zeitphänomen geworden, da einem in der heutigen Gesellschaft schnell falsches Handeln von sog. Sub-Eliten vorgeworfen wird, die selbst den „A…. nicht hoch kriegen“, sodass der Eindruck entsteht, dass scheitert, wer handelt, und wer nicht handelt, nichts falsch macht. Das ist fatal.

Ohne gegenseitiges Vertrauen, Verbindlichkeit, Authentizität und Integrität, auf der Basis einer freiheitlich-demokratischen Gesinnung, kann eine nachhaltig erfolgreiche Leistungsgemeinschaft nicht bestehen. Das beginnt in der Familie, der Schule, weiter in der Firma und im ganzen Land. Führungskräfte auf allen Ebenen sollten begreifen, vorgelebte „Unternehmenskultur“ ist zielführender, als strahlende Hochglanzbroschüren.

Bei jährlichen Führungskräftebefragungen der deutschen Wertekommission e. V. landet im Rang der Werte das Vertrauen jedes Mal auf Platz eins, gefolgt von Nachhaltigkeit. Der Sachse **Carl von Carlowitz**, prägte bereits 1713 den Begriff „Nachhaltigkeit“. Seine These: „Nicht mehr Holz fällen, als nachwächst.“ Der Germanist **Ulrich Grober** nannte Nachhaltigkeit einen Begriff, der vom einstigen Fachterminus „zur Blaupause der Weltrettung“ mutierte, zum Schlüssel für das Überleben der Menschheit. Nachhaltigkeit wird bleiben.

Bei der Auswahl von Führungskräften wird häufig über eine Vita herausragender, fachlicher Leistungen entschieden. Besser als Quote und Parteibuch. Über ethische Defizite, mangelnde Sozialkompetenz, Spießigkeit, Innovationsunlust, fehlende Kreativität und eine schwache Persönlichkeit, wird geflissentlich hinweggesehen. So kommt mancher an die Spitze, der dort nicht hingehört. Dabei gehört Tüchtigkeit, Kreativität, Durchsetzungsvermögen, betriebswirtschaftlich fundiertes Know-how und die Kompetenz das richtige Ensemble zu finden, zu führen, zu fördern und zu halten, zu den echt wertvollen Werten für erfolgreiches Management und Leadership.

„You don´t have to be a Clown, to run a Circus“… ☐

Der IMMOBILIEN Brief Berlin

Nr. 479, 29. KW, 17.07.2020

News

In der Wollenberger Straße entwickelt **Aurelis Real Estate** einen neuen Gewerbepark. Auf einem Areal von 36.100 qm werden etwa 18.000 qm Hallen- und Büroflächen realisiert. Der erste Mieter, **Durstexpress**, übernimmt 8.000 qm Logistikfläche und 1.900 qm Büro- und Sozialflächen. Die Arbeiten zum Neubau der Logistikhalle werden voraussichtlich im März 2021 abgeschlossen sein.
Weiterhin wird in einem zweiten Bauabschnitt auf dem Gelände ein 6.500 qm großer Aurelis-UnternehmerPark errichtet. Hier können bis zu zehn Mieteinheiten entstehen. Zudem entstehen weitere etwa 1.500 qm Bürofläche. Die Fertigstellung ist für Mai 2021 vorgesehen.

Heuking Kühn Lüer Wojtek hat die **SEMODU Olympisches Dorf Entwicklungsgesellschaft 1 mbH** bei der Veräußerung aller Anteile an den drei Projektgesellschaften „Olympisches Dorf B3“ beraten. Bei der Verkäuferin handelt es sich um eine Tochtergesellschaft der **SEMODU AG**. Über die drei nun veräußerten Projektgesellschaften hatte SEMODU 2019 verschiedene Grundstücke mit einer Fläche von 17.700 qm auf dem Gebiet des ehemaligen Olympischen Dorfs nahe Berlin erworben und rund 180 Wohneinheiten projektiert. Derzeit ist eine Revitalisierung des Gebiets, das für die Olympischen Sommerspiele 1936 errichtet worden war, vorgesehen.

Neues aus Berlin

BFW-Umfrage zum Mietendeckel: Ab November muss für fast jede dritte Wohnung in Berlin die Miete abgesenkt werden

Die Mitgliedsunternehmen des **BFW Landesverbandes Berlin/Brandenburg** werden in 31% ihrer bewirtschafteten Wohnungen die Mieten ab November 2020 nach dem Gesetz zum Berliner Mietendeckel absenken müssen. Durchschnittlich müssen die Vermieter die Mieten für jede dieser Wohnungen um rund 92 Euro/Monat verringern, das entspricht etwa 1,40 Euro/qm. Das geht aus einer aktuellen Umfrage des BFW Landesverbandes Berlin/ Brandenburg unter seinen Mitgliedsunternehmen hervor.

Analysiert wurden bei der Umfrage im Juli 2020 rund 35.000 Wohneinheiten von Mitgliedsunternehmen. Dabei wurde deutlich, dass die vom Mietendeckel festgesetzten Mietobergrenzen bei Neuvermietungen flächendeckend eingehalten werden. Außerdem geben rund 94% der befragten Unternehmen an, Mieten ab November 2020 entsprechend der Vorgaben des Mietendeckels absenken zu müssen. Das wird allein bei diesen Unternehmen zu geringeren Mieteinnahmen von rund 1 Mio. Euro monatlich führen.

Nach Einschätzung des BFW wird das Berliner Gesetz zum Mietendeckel jedoch weder vor dem Bundesverfassungsgericht noch vor dem Berliner Verfassungsgerichtshof Bestand haben. Bestärkt wird diese Position, dass das im Februar in Kraft getretene Berliner Gesetz verfassungswidrig ist, jetzt durch eine Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs. Dieser hatte in der vergangenen Woche den Antrag der Initiative „6 Jahre Mietenstopp“ zur Einführung eines Mietendeckels im Bundesland Bayern für unzulässig erklärt. Zur Begründung hieß es, dem Landesgesetzgeber fehle die Gesetzgebungskompetenz zum Erlass landesrechtlicher Vorschriften zur Miethöhe.

Susanne Klabe, Geschäftsführerin des BFW Landesverbandes Berlin/ Brandenburg, betont: „Die Entscheidung der Verfassungsrichter in Bayern lasse keinen Zweifel: Die Länder haben keine Gesetzgebungskompetenz, weil der Bund im Bürgerlichen Gesetzbuch mit der Einführung der Mietpreisbremse und der Kappungsgrenze abschließend von seiner Gesetzgebungszuständigkeit Gebrauch gemacht hat. Das muss nun endlich auch Berlin akzeptieren und den Mietendeckel sofort auf Eis legen. Wir fordern den Senat auf, das Berliner Gesetz bis zu einer abschließenden rechtlichen Klärung durch das Bundesverfassungsgericht auszusetzen und die mittelständische Immobilienwirtschaft nicht weiter zu schädigen.“

Investitionen bleiben aus

Schon jetzt hat der Mietendeckel in der Bundeshauptstadt verheerende Folgen sowohl für bestandserhaltende und energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen als auch für die Berliner Bauwirtschaft. Das unterstreicht auch die neue Umfrage des BFW. Demnach mussten die Vermieter auf Grund der geringeren Mieteinnahmen geplante Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zurückstellen. Betroffen davon sind rund 70% der Unternehmen, die für mehr als drei Viertel ihres Wohnungsbestandes geplante Investitionen aufgegeben haben. Damit sind die Auswirkungen des Mietendeckels größer als von der mittelständischen Immobilienwirtschaft vor einem Jahr befürchtet. Bei einer ersten Umfrage des BFW unter den Mitgliedsunternehmen im August 2019, kurz nach der Bekannt-

gabe des rot-rot-grünen Senats zum Erlass eines Mietendeckels, hatten 61% der Unternehmen angegeben, Investitionen zu stoppen oder ganz aufgeben zu wollen. Auf geplante Modernisierungen wollten 59% der Unternehmen verzichten.

Ohne den Mietendeckel hätten die befragten Unternehmen durchschnittlich rund 14.300 Euro in jede Wohnung investiert, insgesamt rund 17 Mio. Euro. Hochgerechnet auf den gesamten Berliner Wohnungsmarkt mit 1,6 Mio. Mietwohnungen ergibt sich daraus bereits ein dramatisches Bild, wenn man die sehr konservative Herangehensweise des Bundeswirtschaftsministeriums mit einer Sanierungsrate von lediglich 0,8% zugrunde legt: So wären von den Vermieterinnen und Vermietern im Berliner Raum jährlich etwa 13.000 Wohneinheiten saniert oder modernisiert worden. Daraus ergibt sich ein jährliches Investitionsvolumen von mindestens 145 Mio. Euro, die allein wegen des Mietendeckels nicht in die Wohnungsbestände investiert werden können. Geld, das ebenso nicht für die Erhaltung der Arbeitsplätze der Berliner Bauwirtschaft zur Verfügung steht.

In der Gesetzesbegründung des Berliner Mietendeckels heißt es zwar, dass Auswirkungen auf Wirtschaftszweige, die im engen sachlichen Zusammenhang mit der Wohnungswirtschaft stehen zu erwarten sind, diese aber nicht bezifferbar seien. Susanne Klabe sagt dazu: „Unsere Umfragen liefern seit langem belastbares Zahlenmaterial, das von der Landesregierung ignoriert wird. Eine ernst gemeinte, kooperative Diskussion im Gesetzgebungsverfahren hätte für Aufklärung sorgen können. Zugleich hätte eine Befragung der betroffenen Vermieterinnen und Vermieter – wie sich jetzt zeigt – die fatalen Auswirkungen auf die Wohnungssubstanz und die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in der Berliner Bauwirtschaft offengelegt. Aber genau das war ja nicht gewollt." ☐

5 Jahre Mietpreisbremse: In nahezu allen Großstädten steigen die Preise weiter – plus 44% in Berlin

Seit 5 Jahren gilt in deutschen Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt die Mietpreisbremse. Doch die Mieten steigen teilweise weiterhin stark an. Eine **immowelt**-Analyse zeigt, dass die Angebotsmieten in 39 von 40 untersuchten Großstädten seit Einführung des Gesetzes weiter gestiegen sind, in 37 davon sogar mit einem prozentual zweistelligen Wachstum. Für die Analyse wurden die Angebotsmieten von Wohnungen (40 bis 120 qm) in Großstädten mit Mietpreisbremse jeweils im 1. Halbjahr 2010, 2015 und 2020 untersucht. Am stärksten sind die Kaltmieten demnach in Berlin gestiegen: ein Plus von 44% seit 2015 – und damit genauso stark wie im gleichen Zeitraum vor Einführung des Gesetzes. Als Folge wurde im Februar dieses Jahres mit dem Mietendeckel ein weiteres Instrument zur Eindämmung der Preissteigerungen eingeführt.

Auch in weiteren angespannten Wohnungsmärkten zeigt die Mietpreisbremse kaum Wirkung: In München kletterten die Preise in den 5 Jahren seit Einführung um 30%. In Düsseldorf und Stuttgart beträgt der Anstieg jeweils 24%.

„In Städten mit Zuzug und folglich einer steigenden Nachfrage können die Mietanstiege nur durch gezielte Neubaumaßnahmen gebremst werden", sagt **Prof. Dr. Cai Nicolas Ziegler**, CEO von immowelt. „Die alleinige Erhöhung des Angebots reicht aufgrund der hohen Baukosten aber nicht aus. Vielmehr ist es die Aufgabe der Städte Sozialwohnungen mit Preisbindung zu schaffen."

Generell wird mit der Mietpreisbremse beabsichtigt, die Preisanstiege einzudämmen. Dafür dürfen Vermieter bei Neu- oder Wiedervermietung von Wohnungen die Miete maximal 10% über die ortsübliche Vergleichsmiete anheben. Neubauten, umfassend sanierte und möblierte Wohnungen sind ausgenommen. Zunächst sollten die Regelungen nur bis Ende 2020 gelten, die Große Koalition entschied sich jedoch dafür, die Mietpreisbremse um weitere 5 Jahre zu verlängern. In diesem Zuge wurden außerdem die Möglichkeiten der Mieter, zu viel gezahlte Miete zurückzuverlangen, erweitert. ☐

Bezirke erzielen Abwendungsvereinbarung mit der Deutsche Wohnen

Nach erfolgreichen Verhandlungen ist es den Berliner Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Neukölln, Treptow-Köpenick und Tempelhof-Schöneberg gelungen, für 16 Häuser im Milieuschutzgebiet Abwendungsvereinbarungen mit dem Wohnungsunternehmen **Deutsche Wohnen** abzuschließen. Dank dieses wichtigen Instruments bezirklicher Intervention muss die Mieterschaft nun keine Verdrängung mehr fürchten.

Finanzsenator **Dr. Matthias Kollatz**: „Der sehr erfreuliche Verhandlungserfolg beweist die Stärke bezirklicher Instrumente im Milieuschutz. Eine Abwendungsvereinbarung umzusetzen, ist das Hauptziel einer solchen Intervention. Sollte sich ein Käufer weigern, die Abwendungsvereinbarung zu unterzeichnen, stehen die städti-

schen Wohnungsbaugesellschaften oder andere gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen für die Ausübung von selektiven Vorkaufsrechten bereit. Es ist ein großer Verhandlungserfolg der Bezirke, dass die Abwendungsvereinbarung zudem über einen Zeitraum von 20 Jahren abgeschlossen wurde."

Sebastian Scheel, Staatssekretär für Wohnen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: „Durch den gemeinsamen Einsatz aller Beteiligter ist es gelungen, für die 16 Häuser in den Milieuschutzgebieten harte Abwendungsvereinbarungen auszuhandeln und die Deutsche Wohnen so zu verpflichten, die Ziele der Erhaltungsverordnung umzusetzen. Durch den Kauf des Mietshauses in der Waldenserstraße 9 im Bezirk Mitte zugunsten der **degewo** haben wir erneut klargemacht, dass das Land Berlin bereit ist, das Vorkaufsrecht zu ziehen, um Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung zu schützen. Ich bedanke mich bei allen Akteuren im Senat und bei den Bezirken und vor allem bei den Aktivistinnen und Aktivisten der Initiative „23 Häuser sagen Nein" für ihr engagiertes Handeln."

In sozialen Erhaltungsgebieten, sogenannten Milieuschutzgebieten, hat die Gemeinde unter bestimmten Bedingungen die Möglichkeit, ihr Vorkaufsrecht auszuüben, z. B. wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Wird in diesen Gebieten ein Grundstück verkauft, prüft der jeweilige Bezirk, ob er das ihm zustehende Vorkaufsrecht ausübt. Der Käufer wiederum kann die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Bezirk abwenden, wenn er sich dazu verpflichtet, das Kaufgrundstück entsprechend den Zielen der Erhaltungsverordnung zu nutzen. Im Rahmen der Prüfung des Vorkaufsrechts bietet der jeweilige Bezirk dem Käufer den Abschluss einer Abwendungsvereinbarung an. Sie stellt die Einhaltung der Ziele des sozialen Erhaltungsrechts sicher. ☐

Howoge kauft und baut: Berliner Wohnungsbaugesellschaft erweitert Bestand um 1.000 Wohnungen

Die **Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH** hat ihren Bestand im ersten Halbjahr 2020 um rund 1.000 Wohnungen erweitert. Bereits zu Beginn des Jahres erfolgte die Fertigstellung von zwei Neubauprojekten mit insgesamt 380 Einheiten. Darüber hinaus realisierte die landeseigene Gesellschaft zwei Paketankäufe mit 393 Wohnungen und integrierte 215 Wohnungen im Rahmen einer Rückübertragung von Erbbaurechten in ihren Bestand. „Bezahlbaren Wohnraum für Berlin zu schaffen und zu erhalten ist und bleibt unsere wichtigste Aufgabe", sagt Howoge-Geschäftsführer **Ulrich Schiller**. „Mehr als 70 Neubauvorhaben befinden sich derzeit in Bau und Planung. Gleichzeitig prüfen wir kontinuierlich den Ankauf weiterer Portfolien in ganz Berlin, auch im Zuge von Rekommunalisierungen." Mit der aktuellen Bestandserweiterung besitzt die Berliner Gesellschaft mehr als 63.000 Wohnungen. Bis 2030 soll das Portfolio der Howoge auf mindestens 80.000 Wohneinheiten wachsen.

Bestandsankäufe

Im ersten Halbjahr 2020 hat die Howoge 608 Wohnungen in den Bezirken Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Spandau erworben bzw. in ihren Bestand rücküberführt:

- Im Frühjahr erfolgte der Ankauf von drei Objekten mit insgesamt 289 Wohnungen. 150 Wohnungen befinden sich in der Zerbster Straße in Berlin-Hellersdorf, 32 Wohnungen in der Eitel- und Margaretenstraße in Berlin-Lichtenberg und 107 Wohnungen in der Spandauer Grenadierstraße.
- In der Rhinstraße, Berlin-Lichtenberg, erwarb die Howoge 104 Wohnungen. Das elfgeschossige Gebäude wurde 1976 in industrieller Bauweise errichtet und zum 01. März 2020 in den Bestand der Howoge übernommen.
- Planmäßig zum 1. Mai 2020 übertrug die **Treucon Gruppe** der Howoge ein Quartier mit 215 Wohnungen in Berlin-Lichtenberg. Die Gebäude wurden im Jahr 1995 im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrags auf dem rund 16.500 Quadratmeter großen Grundstück in der Dolgenseestraße 1A errichtet.

Neubau

Im Januar dieses Jahres erfolgte die Fertigstellung von zwei Neubauvorhaben im Bezirk Lichtenberg, die in Summe 380 Wohnungen umfassen:

- Auf dem Gelände an der Kreuzung Frankfurter Allee/Möllendorfstraße entstehen derzeit sechs Gebäude mit 251 Wohnungen, sowie 15.400 qm Büro- und Gewerbefläche. Besondere städtebauliche Akzente werden der neu gestaltete Stefan-Heym-Platz sowie ein 64 Meter hohes Bürohochhaus setzen. Der erste Bauabschnitt des Quartiers „Am Rathauspark" mit 116 Wohnungen wurde Anfang des Jahres an die Howoge übergeben. Die Gesamtfertigstellung des Projektes ist für Frühjahr 2021 geplant.
- Im Rahmen eines Developmentankaufs übernahm die Howoge im Januar 264 Wohnungen in ihren Bestand. Die beiden Mehrfamilienhäuser befinden auf einem rund 14.300 qm großen Grundstück in der Goeckestraße 32-34. ☐

Der IMMOBILIEN Brief Berlin

Nr. 479, 29. KW, 17.07.2020

Deals

Die **KGAL Investment Management** hat im Jannowitz Center einen Mietvertrag über rund 13.000 qm Büro- und 1.140 qm Lagerfläche langfristig verlängert. Mieter ist die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz des **Landes Berlin**. Die KGAL verwaltet das Gebäude seit 2015 für einen Spezial-AIF.

Für einen ihrer institutionellen Immobilienfonds sicherte sich **Union Investment** das zentral gelegene Neucölln Carrée mit insgesamt 13.364 qm Mietfläche und 14 Ladeneinheiten. Ankermieter des nahezu vollvermieteten Objekts sind **Edeka**, **Aldi Nord** und **Rossmann**. Verkäufer ist der an der LSE gelistete REIT **Stenprop**. Die vom Eigentümer beauftragte **Montano Asset Management** hat den Verkaufsprozess gesteuert. Stenprop wurde von **CBRE** und der Anwaltssozietät **JebensMensching** beraten. UI von von **Möhrle Happ Luther** und von **P+P Pöllath + Partners**.

Die **Eyemaxx Real Estate AG** startet ein neues Immobilienprojekt unweit des Flughafens Berlin-Schönefeld mit einem Gesamtvolumen von 135 Mio. Euro auf einem rd. 15.000 qm großen Areal. Das Projekt wird im Rahmen eines Joint Ventures erstellt, an dem sich Eyemaxx zu 50% beteiligt. Gemeinsam mit einem Joint-Venture-Partner sollen in 24-monatiger Bauzeit rund 28.000 qm Bürofläche entstehen. Geplanter Baubeginn ist im zweiten Quartal 2021.

Innovativ und interaktiv: Hines entwickelt Zukunftsquartier in Berlin

Das international agierende Immobilienunternehmen **Hines** entwickelt mit dem Stadtquartier Südkreuz in Berlin bis Herbst 2020 auf insgesamt 21.430 qm Grundstücksfläche 664 Wohneinheiten für rund 1.200 Menschen. Damit schafft das Unternehmen nicht nur innenstadtnahen Wohnraum, den Berlin dringend benötigt, es setzt gleichzeitig auch neue Maßstäbe im Wohnungsbau. Hierfür greift Hines auf die Expertise zahlreicher namhafter PropTechs und Partnerunternehmen zurück. So entsteht ein generationsübergreifendes Zukunftsquartier, in dem die Interaktivität unter den Bewohnern gefördert wird. Das Interesse an den Wohnungen im Stadtquartier Südkreuz ist groß. Etwas mehr als die Hälfte der aktuell in der Vermarktung befindlichen Einheiten sind bereits vermietet.

Fotocredit: Hines

Joachim Wintzer, Managing Director bei Hines Immobilien, sagt: „Unser Ziel ist, den zukünftigen Bewohnern maximale Wohn- und Lebensqualität zu ermöglichen. Dafür vereint das Stadtquartier Südkreuz innovative Wohntrends und Formen des Zusammenlebens aus aller Welt. Wir sind gespannt, wie unser Konzept aufgenommen wird und werden uns nicht gegen neue Ideen verschließen. Die hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen zeigt bereits, dass wir genau die Bedürfnisse der Mieter treffen. Wir freuen uns daher, gemeinsam mit zahlreichen namhaften Partnern die Zukunft des Wohnens mitzugestalten und bedanken uns für die erfolgreiche Zusammenarbeit aller Beteiligten." □

DB Research: Corona-Krise reduziert Mangel an Wohnungen

Im Jahr 2020 dürften die Zuwanderung nach Berlin und damit auch das Einwohnerwachstum Corona-bedingt sehr verhalten sein. Auf Bundesebene erwartet **DB Research** (Immobilienmonitor Juli 2020) etwa eine Halbierung der Zuwanderungszahlen gegen-

Der IMMOBILIEN Brief Berlin

Nr. 479, 29. KW, 17.07.2020

Deals

Die **International Campus Group** hat im April das ehemalige Postamt Berlin-Charlottenburg in der Otto-Suhr-Allee 80-82 erworben. Zum Areal zählen ein historischer Bau aus dem Jahr 1900, ein Bürogebäude aus den 30er Jahren, in dem bereits ein großer Lebensmittelmarkt existiert, sowie eine unbebaute Fläche. Die International Campus repositioniert und entwickelt das Gebäudeensemble mit einer Nutzfläche von 7.500 qm und wird langfristiger Betreiber. Auf dem derzeit noch unbebauten Bereich, auf dem eine Gesamtwohnfläche von 6.100 qm geschaffen wird, entsteht als Kernstück ein Neubau für 265 Business- und Co-Living-Apartments in Vollausstattung. Das Wohnkonzept HVNS' beinhaltet auf weiteren 1.400 qm exklusive Räume zur gemeinsamen Nutzung. Die Gesamtmietfläche der Bestandsobjekte des Gebäudeensembles beträgt rund 8.300 qm und ist derzeit zu etwa 70% ausgelastet. Die Gewerbeflächen werden im Zuge der Neukonzeption repositioniert. Das Projektvolumen beläuft sich auf ca. 100 Mio. Euro.

Halle/Saale: Ein bundesweit tätiges Unternehmen der öffentlichen Hand mietet für die Eröffnung eines zusätzlichen Verwaltungszentrums rd. 3.750 qm Bürofläche in der 9-geschossigen Büroliegenschaft "Magdeburger Straße 51". **Aengevelt** vermittelte gemeinsam mit der **immoHAL GmbH** einen langfristigen Mietvertrag.

über dem Vorjahr. Unterstellt man auch für Berlin eine Halbierung der Zuwanderung und ein gegenüber dem Vorjahr konstantes natürliches Bevölkerungswachstum, dann erhöht sich die Einwohnerzahl im Jahr 2020 um lediglich 17.800. Dies wäre der niedrigste Wert seit dem Jahr 2009. Die Nachfrage nach Wohnraum würde folglich deutlich weniger steigen als in den Vorjahren. Auch die Berliner Bauunternehmen sind von der Pandemie negativ getroffen. Insbesondere verzögerte Genehmigungsverfahren und Hygieneregeln hemmen die Bauaktivität.4 Da das Kontaktverbot aber für nur wenige Wochen restriktiv war, erwarten wir in Berlin wie für das gesamte Bundesgebiet nur einen relativ geringen Einfluss auf die Bauleistung im Jahr 2020. In den letzten fünf Jahren war eine stetige Ausweitung der Zahl der fertiggestellten Wohnungen zu beobachten. Die Steigerungsrate betrug durchschnittlich mehr als 2.000 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Ausgehend von diesem Trend erwarten wir keinen Corona-bedingten Rückgang für das Jahr 2020, sondern nur eine leichte Angebotsausweitung gegenüber den knapp 19.000 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2019. Unseren Berechnungen nach fällt aufgrund des geringen Bevölkerungswachstums und der weiteren Ausweitung des Neubaus die Zahl der fehlenden Wohnungen im Jahr 2020 auf unter 80.000. □

Hinweis: Im nächsten DIB Berlin präsentieren wir zwei Szenarien von DB Research zur Entwicklung des Wohnungsmangels bis zum Jahr 2030

In den letzten vier Monaten hat sich die **IBB** vorrangig der Bearbeitung von Corona-Hilfen gewidmet. Rund 250 Beschäftigte waren in der Bearbeitung der verschiedenen Soforthilfeprogramme gebunden und konnten Mittel von knapp 2 Mrd. EUR bewilligen. Damit konnten rund 360.000 Arbeitsplätze in Berlin gesichert werden, die durch die Corona-Pandemie stark gefährdet sind. Unterstellt man eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,8 Personen, erreichten diese Hilfen mittelbar rund 650.000 Berlinerinnen und Berliner.

Soforthilfen I - Darlehen - für Berliner KMU. (i.d.R. bis 500 TEUR, zinslos, 24 Monate Laufzeit)

Hier hat die IBB bis heute 1.018 Darlehen über 108 Mio. Euro bewilligt. In den begünstigten Unternehmen standen rund 11.200 Arbeitsplätze zur Disposition, die erhalten werden konnten. Die Antragsfrist für das Programm ruht derzeit.

Soforthilfen II - Zuschüsse – (Zuschüsse bis 15.000 EUR für Soloselbstständige und KMU bis zu 10 Beschäftigten)

Von den insgesamt rund 246.000 Anträgen hat die IBB 212.455 mit einem Volumen von 1.798 Mio. Euro ausgezahlt. Damit wurden 344.000 Arbeitsplätze gesichert. Rund 28.000 Anträge (13,7%) wurden abgelehnt. Außerdem haben Antragsteller*innen Zuschüsse in Höhe von 109 Mio. Euro für 16.352 Anträge zurückgezahlt. Die Antragsfrist für das Programm endete am 31. Mai.

Die IBB hat für die insgesamt rund 246.000 Anträge inzwischen einen kompletten Datenabgleich mit den Berliner Finanzämtern durchgeführt. Nach dem Datenabgleich verbleiben ca. 1.400 Anträge mit Auffälligkeiten, die die IBB einer individuellen Prüfung unterziehen wird. Bisher waren bereits 50.000 Anträge manuell geprüft worden.

Soforthilfen IV (Zuschüsse von i.d.R. 25 TEUR für Berliner Kultur- und Medienunternehmen mit mehr als 10 Beschäftigten) ►

68 Anträge mit einem Volumen von rund 7,5 Mio. Euro wurden hier bereits ausgezahlt und damit 1.810 Arbeitsplätze gesichert. Hinzu kommen zehn weitere Anträge, deren Auszahlungen über ca. 2,2, Mio. Euro im September erfolgen werden. Derzeit ruht das Antragsverfahren, das im Herbst noch einmal mit angepassten Fördervoraussetzungen aufgenommen werden soll.

Die Soforthilfen V (Zuschuss bis 25 TEUR oder bis zu 20%-iger Tilgungszuschuss für KMU mit mehr 10 bis 100 Beschäftigten)

Das Programm läuft noch bis Ende des Jahres. Bisher konnten hier 177 Anträge mit einem Zuschussvolumen von 4,4 Mio. Euro bewilligt und rund 4.200 Arbeitsplätze gesichert werden. Insgesamt sind 1.262 Anträge (955 auf Zuschuss, 307 auf Tilgungszuschuss) bei uns eingegangen. Die durchschnittliche Antragssumme lag bei rund 30.000 Euro. Die 307 Anträge auf Tilgungszuschuss sind hierbei noch nicht berücksichtigt.

Das Bundesprogramm **Überbrückungshilfen** für KMU wurde am 8. Juli gestartet. Anträge können die betroffenen Unternehmen, Freiberufler*innen und Selbständige ausschließlich über Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder vereidigte Buchprüfer stellen, die sich dafür auf einer Plattform beim Bundeswirtschaftsministerium registrieren lassen müssen und die Anträge einer Prüfung unterziehen. Anschließend bearbeitet die IBB die Anträge weiter, erstellt die Bewilligungsbescheide und zahlt entsprechend aus. Zusätzlich erfolgen weitere Prüfungen im Rahmen einer Stichprobe. Wir erwarten bis zu 100.000 Anträge und damit nach der Soforthilfe II das zweite Programm mit Breitenwirkung. Die Anträge sollen bis Ende August beantragt und bis Ende November ausgezahlt sein. Alle Informationen zu dem Programm unter: (www.ueberbrueckungshilfe-unternehmen.de).

Ein besonderes Augenmerk liegt bei den Wirtschaftshilfen auf jungen Start-ups. Diese können jeweils bis zu 800.000 Euro Liquiditätshilfe in Form von Wandelanleihen bekommen. Nach Auskunft der Senatswirtschaftsverwaltung können die Start-ups sich entscheiden, ob sie die Hilfen als Anleihen oder Kredite erhalten wollen. Der Bund trägt rund 70 % des Risikos. Berlin übernimmt zusätzliche 30%. Die Corona-Start-up-Hilfe umfasst insgesamt 140 Mio. Euro. Diese Summe setzt sich aus Mitteln der IBB (40 Mio. Euro) und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW, 100 Mio. Euro) zusammen. Zugleich sichert das Land Berlin der IBB eine 100-prozentige Garantie zu. ☐

Ziegert Group: Bau von ETW mit Schwierigkeiten

Der neue Ziegert Group Bautätigkeitsreport wurde veröffentlicht. Das jährlich von **Ziegert Group Research** erstellte Reporting analysiert die Bautätigkeit in Berlin im Segment Neubau-Eigentumswohnungen. Untersucht wurden u.a. die Baugenehmigungen, die Baufertigstellungen sowie der Bauüberhang. Grundlage bilden die jüngsten Zahlen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.

47% weniger Baugenehmigungen für Eigentumswohnungen

Bei der Betrachtung des Wohnungsneubaus in Berlin ist die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen im Segment Eigentumswohnungen (ohne Mietwohnungen) um 47% zurückgegangen. Der Anteil genehmigter Eigentumswohnungen an allen genehmigten Wohnungen ist ebenfalls erneut gesunken; 2014 belief er sich noch bei fast 50%, 2018 bei 32%, 2019 nur noch bei 20%.

Till McCourt, Head of Research der Ziegert Group: „Insgesamt werden immer weniger Baugenehmigungen für Wohnungen in neu zu errichtenden Wohngebäuden erteilt, besonders gravierend ist der Rückgang im Bereich Eigentumswohnungen. Setzt sich dieser Trend fort, vergrößert sich der Nachfrageüberhang nach Neubauwohnungen weiter."

Meiste Baugenehmigungen in Treptow-Köpenick

Die Baugenehmigungen für Wohnungen in neu zu errichtenden Wohngebäuden insgesamt sind 2019 erneut gesunken. Bereits seit 2017 ist dieser rückläufige Trend zu beobachten. Auf Bezirksebene verteilt sich die Anzahl an erteilten Baugenehmigungen unterschiedlich: Während in Treptow-Köpenick 4.286 Baugenehmigungen für Wohnungen in neu zu errichtenden Gebäuden erteilt wurden, waren es in Charlottenburg-Wilmersdorf lediglich 1.111. „Dies ist hauptsächlich bedingt durch das noch vorhandene Angebot an Entwicklungsgrundstücken – nicht selten auch in

Der IMMOBILIEN Brief Berlin

Nr. 479, 29. KW, 17.07.2020

attraktiven Wasserlagen – in Treptow-Köpenick“, erklärt Till McCourt.

Anstieg der Baukosten um 8% pro Quadratmeter Wohnfläche

Die veranschlagten Kosten für die Errichtung neuer Wohngebäude in Berlin steigen auf den Quadratmeter Wohnfläche gerechnet weiter an. 2019 ist ein Anstieg um 8% im Vergleich zu 2018 zu verzeichnen. Gleichzeitig sinken die Wohnflächen pro Wohneinheit weiter: Lag 2014 die durchschnittliche Wohnfläche einer Neubau-Eigentumswohnung noch bei 89 Quadratmeter, belief sie sich 2019 auf nur noch 70 Quadratmeter.

Anzahl der Baufertigstellungen 2019 gestiegen, Fertigstellungen dauern länger

In den letzten Jahren ist die Anzahl der Baufertigstellungen von Eigentumswohnungen (im Neubau und in Bestandsgebäuden) stetig gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr wuchs diese 2019 um 22% und lag bei 5.600 fertiggestellten Einheiten. Bei ausschließlicher Betrachtung des Segments Neubau ist der Anstieg noch deutlicher: Von 3.685 fertiggestellten Wohneinheiten im Jahr 2018 wuchs die Anzahl um 37% auf 5.057. Dies resultiert aus der vergleichsweisen hohen Anzahl an erteilten Baugenehmigungen in den Jahren zuvor.

Die Fertigstellungsdauer eines Neubauprojektes hat sich 2019 weiter erhöht, von 17 Monaten (2011) auf 25 Monate (2019). Im Segment Neubau-Eigentumswohnungen ist eine Verlangsamung von 23 (2011) auf 36 Monate im Jahr 2019 zu beobachten. Der Bauüberhang an Wohnungen in Wohngebäuden befand sich 2019 auf einem neuen Höchststand (+ 3%). 73 % der genehmigten Eigentumswohnungen in neu zu errichtenden Wohngebäuden befanden sich bereits im Bau.

Till McCourt: „Es kann vermutet werden, dass der Bauüberhang sein Maximum nun erreicht hat und künftig wieder abnimmt. Es ist zudem eher unwahrscheinlich, dass der Rückgang der erteilten Baugenehmigungen für Neubau-Eigentumswohnungen in Berlin durch die Aktivierung der nicht begonnenen Bauprojekte im Bauüberhang kompensiert werden kann.“

Keine Trendwende in Sicht

Till McCourt: „Eine Entspannung des Berliner Eigentumswohnungsmarktes ist aktuell nicht in Sicht. Die aktuell, auch durch Corona bedingte, verhaltene Nachfrage traf in den ersten Monaten 2020 auf ein geringes Angebot an Eigentumswohnungen. Daher ist, sollte sich die Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder erholen, mit keinem Preisrückgang im Teilmarkt Eigentumswohnungen zu rechnen." ☐

Richtigstellung zum Immobilienbrief Berlin Nr. 477/Beitrag Immobilienexperten: Investments in Brandenburg attraktiv

Die **Verimag**-Geschäftsführer **Christian Neumann** und **Heiko Türp** sowie die PR-Agentur **Eckel PR** fühlen sich durch die redaktionelle Bearbeitung des o.g. Beitrags durch **Karin Krentz** unrichtig in ihrem Engagement und in ihrer Einstellung zum Land Brandenburg dargestellt. Sie legen sehr viel Wert auf die Feststellung, dass sie das Land Brandenburg, insbesondere die Landeshauptstadt Potsdam hoch schätzen, insbesondere die jüngste wirtschaftliche Entwicklung. Das komme auch nicht zuletzt in ihrer Haltung und in nicht unerheblichen Investitionen zum Ausdruck, insbesondere im Büro- und Wohnimmobiliensektor. KK

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:
Werner Rohmert
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, Werner Rohmert, Prof. Dr. Günter Vornholz, Constanze Wrede

Hrsg.: Werner Rohmert

Recht / Anlegerschutzrecht:
RA Klumpe, Schroeder & Partner, Köln; Dr. Philipp Härle - HMRP Rechtsanwälte, Berlin

Redaktl. Beirat: Klaus Ansmann (Deutsche Post Immobilien), 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)

Wissenschaftliche Partner:

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

Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.

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

Firmen und Personen, die in dieser Ausgabe genannt werden:

Aberdeen Standard Investments (5), ACPS Automotive (13), ADO Properties (3), Aengevelt (13,29), aik (17), Aldi (28), Ambiente (10), Assetando (8), Aurelis Real Estate (3,25), Axa (8), Beos (10), beta-Haus (22), BFW (25), BNPPRE (10,20,21), Brand Real Estate (13), Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (17), BVT (11), Café Extrablatt (23), CBRE (8,9,28), Colliers International (13,17,23), Cubion Immobilien (5), Cushman & Wakefield (5,6,17), Dachser (10), DB Research (28), Dean&David (10), degewo (27), Deichmann (13), Deka Immobilien (8,10,15), Deutsche Bank Bauspar (6), Deutsche Bundesbank (11,12,13), Deutsche Wohnen (26), developer Projektentwicklung (5), DIC Asset (8), Diringer & Scheidel (10), Durstexpress (25), Eckel PR (31), Edeka (17,28), Empira (4), Engel & Völkers (5,17,20), EY (10), Eyemaxx Real Estate (28), Fahrländer Partner (10,11,14), FIABCI (14), Flossbach von Storch Research Institute (13), G&V (24), Gagfah (3), Garbe Industrial (9), GLS Bank (23), Graf von Westphalen (10), Greenberg Traurig (10), GSW Immobilien (3), Hannover Leasing (13), Heuking Kühn Lüer Wojtek (25), Hines (28), HKA Hanseatische Kapitalverwaltung (10), Howoge (27), IBB (29), ifo (10), Immac (9,10), immoHAL (29), immonet (14), Immoraum Real Estate (17), immowelt (14,26), International Campus Group (29), Interxion (10), ista International (3), Jebens Mensching (28), JLL (3,4,5,13), KGAL (28), KSP Jürgen Engel Architekten (13), Matterport (20), Möhle Happ Luther (28), Montano Asset Management (28), Morger Partner Architekten (12), NAI (9), Neue Amt Altona (22,23), Nuveen Real Estate (10), Orange recon (10), P+P Pöllath + Partner (28), Preos Real Estate (23), Project Gruppe (12), Prologis (13), publity (19,23), PwC (5), Rossmann (28), Savills (17,18,20), Schultheiß Projektentwicklung (13), Semodu (25), Siemens (13), Sollmann + Zagel (13), Stenprop (28), THW (17), Treucon (27), ULI (8), Union Investment (28), Universität Erlangen (13), vdpResearch (16), Verimag (31), Vonovia (3), White & Case (10), Youmex (7), ZIA (5), Ziegert (30).

Bechheim, Bernd (4); Beddies, Robert (22); Beermann, Dr., Johannes (11,13); Bruskowski, Nora (5); Chick, Sophie (18); Fahrländer, Stefan (10,11); Filser, Josef (5); Fraser Looen, Oli (17,18); Frenzel, Robin (4); Giesemann, Stefan (5,6); Heise, Ferdinand (12); Heming, Michael (14); Hesse, Klaus-Peter (4); Hinrichs, Hela (4); Hubbard, Jonathan (5), Jantsch, Andreas (9); Kalemba, Tomasz (4); Kirchhoff, Christian (5); Klabe, Susanne (25); Klingler, Fabian (4); Knipfer, Bettina (4); Kollatz, Dr., Matthias (26); Lederer, Arno (12); Leser, Prof., Dr., Hartmut (4); Lichtenheld, Frank (4); Luke, Irene (20); Magaglio, Roberto (20); McCourt Till (30); Mohaut, Annette (17); Neumann, Christian (31); Noll, Prof., Dr., Hans-Peter (4); Pamin, Marc (4); Richolt, Dirk (8,9); Scheel, Sebastian (27); Scheidler, Jörg (4); Schiermann, Marcus H. (9); Schiller, Ulrich (27); Schmidtke, Heidi (5); Schneider, Wolfgang (20); Sommerlatte, Prof., Dr., Tom (24); Sorbara, Marco (20); Tostevin, Paul (18); Türp, Heiko (31); Veldhoen, Christine (23); von Carlowitz, Carl (24); Voss, Cornelius (23); Wintzer, Joachim (28); Wolfhagen, Jens (9); Ziegler, Prof. , Dr., Cai Nicolas (26); Zinnöcker, Thomas (3).

Autoren der heutigen Ausgaben sind: **Marion Götza**, „Der Immobilienbrief"; **Karin Krentz,** Korrespondentin Berlin**; Sabine Richter,** Korrespondentin Hamburg; **Werner Rohmert,** „Der Immobilienbrief", Immobilienspezialist „Der Platow Brief"; **Winfried D.E. Völcker**; **Constanze Wrede**, „Der Immobilienbrief".

Partner und Sponsoren der heutigen Ausgabe: Aurelis Real Estate, Barings Real Estate Advisers, BVT Unternehmensgruppe, Deka Immobilien Investment, Deutsche Bank Group, Empira AG, Fahrländer Partner AG; Garbe Unternehmensgruppe, GEG German Estate Group AG, Project Gruppe, publity AG, Real I.S. AG, RAG Montan Immobilien sowie die vdp Research GmbH.