

# DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

# Brief

NR. 495 | 09. KW | 05.03.2021 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

## Sehr geehrte Damen und Herren,

meine Kinder haben mir zu Weihnachten eine Apple Watch geschenkt. Seitdem liegen meine Schweizer Uhren neben den Pferdededertreterchen und den vor 10 Lockdown-kg maßgefertigten Anzügen im Schrank. Die Welt ändert sich. Denn jetzt weiß ich jeden Tag dreimal, dass ich kein Vorhofflimmern habe, mein Puls für einige Minuten in der Nacht unter die Mindestvorgabe fällt, wie gut ich geschlafen habe, wie hoch mein Blutsauerstoff ist und dass ich jetzt mal aufstehen oder atmen soll. Wollte ich schon immer wissen. Sportlich ist die Watch aber eher anspruchslos. Am Weihnachtsmorgen teilte Sie mir mit einem Ping am Handgelenk um 0600h auf dem Weg von der Toilette zum Bett mit: „Stehziel erfüllt“. Inzwischen hat sie es weitgehend aufgegeben, mir weitergehende sportliche Ziele zu setzen. Darüber, ob ich der einzige bin, dem sie das alles mitteilt und wann mir Siri zuhört, denke ich nicht mehr nach. Aber mit dem Nachdenk-Verzicht bin ich nicht der Einzige.

Die Abstimmung erfolgt mit den Füßen. Ich erinnere mich, als eine bayerische Jungskiläuferin mit Meisterschaftserfahrung, die für ein paar schreibstischgestählte Journalisten ein Ski-Erlebnis organisierte und dafür auch noch einen Profi als Führer engagierte. Vor 20 Jahren ging das noch. Nach einigen Stunden ergab sich die übliche Gabelungssituation – rechts Hütte, links Abfahrt. Voll motiviert und mit ein paar lockeren Sprüchen fuhr der Skilehrer voran. Der Rest der Gruppe tauschte nur einen Blick aus – und folgte mir nach rechts. Unsere Organisatorin damals fing zwar auch mit „M“ wie Monika an, aber bei dem Skilehrer bin ich mir nicht sicher, ob er Söder oder Spahn hieß. Auf jeden Fall muss sich das heutige SM-Trio wohl ähnlich fühlen. Vielleicht könnte man denen „Frag doch mal DIE MAUS“ empfehlen. Die Maus, so eine Art frühes Fernsehgoogle, wurde diese Woche „50“.

Aus Helden der Entscheidungsphase werden tragische Versager in der Organisationsphase. Das war nach WW1 und Spanischer Grippe vor ziemlich genau 100 Jahren genauso wie mit Churchill nach WW2. Aber vielleicht stehen uns ja jetzt wieder **Goldene 20er Jahre** mit Mode, Aufschwung und Aufbruchstimmung in die digitale Welt bevor. Menschlich wäre es. Das Ende damals war aber erst depressiv, dann populistisch, dann stählern. Im Moment beginne ich aber für meinen Konjunkturpessimismus pessimistisch zu werden. Langsam werde ich unsicher, ob man Konjunktur nicht doch drücken kann und dass Corona, wie auch die Finanzkrise, doch nur ein gezogener Stecker ist, den man einfach wieder reinsteckt, und dann läuft die Volkswirtschafts-Maschine wieder. Eigentlich kann das nicht sein, aber vielleicht macht es die Summe der „noch nie“ mit 5000 Jahre unbekannter Nullzins-Situation möglich.

**Oder liegt unser Optimismus daran, dass die Immobilienwirtschaft heute die Grundzusammenhänge praktischer Erfahrung nicht mehr akzeptiert.** Die Metropolen-Neuvermietungsvolatilität bei Büros liegt im oligopolistischen Markt durchaus bei 50%. Schauen Sie einfach mal in die Statistik in Frankfurt oder London. Drei Jahre (Nach-) Vermietungsdauer bei Neubauten oder ungeplantem Auszug können leicht passieren. Bei einer

Mieterpleite verschwinden leicht 3 und mit Capex auch deutlich mehr Jahresmieten. Finanzieren Sie das mal bei einer vor Angst hyperventilierenden Bank. Ich habe selber Anmietungsangebote erlebt, in denen die Summe der vertraglichen Mieten kleiner war als die mieterspezifischen Umbauten. Meinen Sie, dass alle Fitness-Center überleben? Manchmal passiert, wenn man auf Boom-Erfahrungen aufbaut, auch in drei Jahren nichts. **Vermietung im Überangebot kennt nur Sieger, keinen 2. Platz. Markt-Hybris kennt nur den letzten Platz.**

Wie verhandeln Sie, wenn Sie bei einer leergezogenen Industrieimmobilie, die ich mir im Digitalisierungszeitalter durchaus wieder vorstellen kann, einen Nutzer finden, von dem beide Seiten wissen, dass es für die nächsten drei Jahre der letzte sein wird. Dann ist Ihre Immobilie aber Schrott. Ich sag`s Ihnen, das macht keinen Spaß. Sie vermieten entweder zu billig oder eben gar nicht. Prügel gibt es immer. Apropos Schrott, schauen Sie sich doch mal die Story der Taunusanlage 11 in FFM mit Bau in `72, Entkernung in `92 und Entkernung in 2012 an. Da müssten nach 92er Plan heute 70 Euro gezahlt werden. Denken Sie dran: **Hightech von heute, ist Haustechnik-Schrott von morgen.** Bei kleinteiliger Nachvermietung ist 90 bis 95% Vollvermietung. Flächendefinitionen, Nebenkostendeckelung und unbezahlte Bereitstellungsflächen werden Thema. Neubaumieten gibt's in der Nachvermietung meist auch nicht. Da verschwinden in der Summe gegen Erstvermietung leicht 25%. Multiplikatoren steigen auch nicht mit dem Alter. **Immobilien wechseln immer zwischen den Wertschöpfungsphasen des Baus** und der Sanierung mit **Wertverbrauchsphasen des Betriebs** ab. Die werden nur durch Marktmiet- oder Multiplikatorsteigerungen ausgeglichen – oder auch nicht. Heute ist es aber anders! Wir bauen heute zukunftsicher! Sowa musste ich mir schon anhören, bevor es Internet gab. Was ist nochmal KI?

In der letzten Dekade haben steigende Mieten und fallende Zinsen/Renditen bzw. steigende Multiplikatoren auch frühere Desaster reichgerechnet. Geht das so weiter mit fallenden Zinsen und Flächenexpansion? Bis jetzt ist alles gutgegangen. Die Immobilienwirtschaft ist aber ein Anhänger der Volkswirtschaft. Zwei Thesen sind gleichermaßen berechtigt. Hoher Nachholbedarf, politische Verschuldungs-Strohfeuer, Digitalisierungsoptimismus und viel Gespartes katapultieren uns erneut in die Goldenen 20er. Oder Erholungsphantasien weichen Vorsicht und Sachwert-Bewertungsgängsten, die nach Abbrennen der Strohfeder einfach weltweit überall ein wenig weniger sehen? Ist die Pandemie weg? **Wird Sparen der neue Zinseszins?** Ich weiß es nicht. Die Frage, die ich mir in Gesprächen heute oft stelle, ist, ob die Immobilienwirtschaft wirklich darauf vorbereitet ist, ergänzend zu Pitch- und Datenraum-Organisation im Nullzinsumfeld auch noch ein paar Jahre durch die Gegend zu rennen, um Mieter zu finden, die ihre Mieten auch verdienen.



*Werner Rohmert*

Werner Rohmert

## Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b> (Werner Rohmert)	1
<b>Wohnungen</b> werden erschwinglicher, aber keiner kann's bezahlen	3
<b>Inkrafttreten</b> der Offenlegungsverordnung	5
<b>pbb:</b> Büroimmobilienkonjunktur verschlechtert sich im 4. Quartal weiter	8
<b>bulwiengesa:</b> 5%-Studie sieht Rendite-Chancen nur noch für Experten	10
<b>JLL:</b> Globale gewerbliche Immobilien-investments im Sinkflug	13
<b>Catella Research:</b> Europäische Büros werden nur zu 20% regelmäßig genutzt	14
<b>Argetra:</b> Zinsen, Stundungen und Staat vermindern Zwangsversteigerungen	15
<b>Empira:</b> Assets under Management sollen auf sechs Milliarden Euro steigen	19
<b>vdp</b> plädiert für zeitnahe Öffnung des Einzelhandels	21
<b>Buchbesprechung:</b> „Der behause Mensch“ (Kurt E. Becker)	22
<b>Bulwiengesa/Deutsche Hypo:</b> Immobilienklima im Winterschlaf	23
<b>BF:</b> Immobilienfinanzierer werden auf Pessimismus-Basis optimistischer	24
<b>IMMAC Research:</b> Aktuelle Pflegestatistik	24
<b>E&amp;V:</b> Institutionelle runden Wohnportfolios in B-Städten ab	25
<b>Garbe:</b> Steigende Mieten und sinkende Renditen auf dem europäischen Logistikmarkt	26
<b>Einladung</b> zum Hoteltalk	31
<b>Blackolive:</b> Der Frankfurter Büromarkt, gestern und heute	32
Neuer dualer <b>Studiengang</b> der Hochschule Anhalt	32
<b>Autoren</b>	41
<b>Anzeigenpartner</b>	41
<b>Impressum</b>	41

### Der Immobilien wird 20 Jahre alt!

Am 12. Mai erscheint unsere Jubiläumsausgabe von „Der Immobilienbrief“.

Nicht nur, dass „Der Immobilienbrief“ 20 Jahre alt wird, es ist auch unsere **500. Ausgabe.**

Möchten Sie in dieser Ausgabe, die auch gedruckt wird, mit einer Anzeige vertreten sein?

**Anzeigenpreise seit 1998 unverändert (!):**

- 1/1 Seite, 4c 3.500,- Euro
- 1/2 Seite, 4c 2.500,- Euro

### Aus unserer Medienkooperation mit „Immobilien intern“

Kommt das Barzahlungsverbot für Immobiliengeschäfte? 19

### Gastbeiträge

**Datenbasierte Ratings** konkretisieren "Lage, Lage, Lage"-Mantra (Dr. Stefan Fahrländer) 21

**REALISINVEST EUROPA** Jahresbericht (Fanderl) 27

**Bahn frei** für nachhaltige und digitale Klimaluft-Abrechnung (Jens Amberg) 29

**Verbot** von Einfamilienhäusern (Prof. Dr.-Ing. Armin Just) 30

### Der Immobilienbrief Berlin (Krenz)

**Der Mietendeckel** und kein Ende 33

**Senator Sebastian Scheel** zieht auf Jahrespressekonferenz Bilanz 35

**Platte mit Potential** – Howoge stockt auf 36

**Warburg-HIH Invest** legt Grundstein für Zalando Headquarterkomplexes 37

**Tattersall Lorenz** erhält Mandat für Berliner „Roxy-Palast“ 38

**Kompetenzzentrum** für Digitalisierung im globalen Mercedes-Benz Produktionsnetzwerk 39

**Alcaro** startet spekulativen Bau des Log Plaza Frankfurt (Oder) 40

## Personalien

**Frankfurt:** Die DIC Asset AG hat **Christian Fritzsche** seit dem 1. März 2021 zum neuen Mitglied der **DIC Onsite GmbH** bestellt.

**Hamburg:** Mit **Karim Esch** (49) wechselt eine langjährige Führungskraft der **Union Investment Institutional Property GmbH** mit Wirkung zum 1. März 2021 in die Managementspitze der Hamburger Immobilien-KVG. Im Zuge des Wechsels legt **Jörn Stobbe** sein Geschäftsführungsmandat bei der Union Investment Institutional Property GmbH nieder, um sich als Geschäftsführer der Schwestergesellschaft **Union Investment Real Estate GmbH** auf das Asset Management zu konzentrieren.

## Wohnungen werden immer „erschwinglicher“, aber keiner kann's bezahlen

**IW** sieht gute Erschwinglichkeit, **Bundesbank** markante Preisübertreibungen

Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief",  
Immobilienfachjournalist "Der Brief"

Manchmal drängt sich beim Lesen von Studien der Eindruck auf, man werde für blöd verkauft, oder fragt sich andersherum wie in der Schule: „Was will uns der Autor damit wohl sagen.“ Aktuell informiert uns das **IW Köln**, dass der Wohnungskauf immer erschwinglicher werde, nur hätten die meisten Haushalte bei den gestiegenen Preisen keine Möglichkeit, Wohneigentum zu erwerben. Insgesamt häufen sich widersprüchliche Statements. Nach unserer Philippika zu Gunsten eines großen Vermietungsmarktes in der letzten Ausgabe Nr. 494, dass ein großer und funktionierender Wohnungsmietmarkt zur deutschen DNA gehöre und wesentlicher Treiber deutscher Prosperität der Nachkriegsjahre war und bis heute sei, geht die Diskussion weiter.

Die **Bundesbank** sieht im aktuellen Monatsbericht ebenso wie zuvor das Wohnungsforschungsinstitut **empirica** zu hohe Preise und ein gefährliches Rückschlagspotential. Das **IW Köln** sieht zunehmende Erschwinglichkeit durch die Zinssituation, aber zu hohe Kaufpreise, als dass normale Mieterhaushalte noch kaufen könnten. Der Bericht zur Wohnraumoffensive der Bundesregierung verweist aber stolz auf Erfolge gestiegenen Neubaus.

## IMBAS – Digitale Immobilienbewertung und Datenbeschaffung

Die Bewertung von Immobilien und die optimale Aufbereitung von Standortdaten bieten 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 und automatisierte Datenbeschaffung.

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 und Mietpreiseinschätzung für sämtliche Objektarten.

Bewerten auch Sie eigenhändig und zuverlässig Immobilien und nutzen Sie in Sekundenschnelle unsere quartalsweise aktualisierten Standortdaten für jede PLZ in Deutschland.

**Jetzt informieren und Test-Zugang anfordern.**

**FP  
RE**

Fahrländer Partner  
Raumentwicklung  
Barckhausstraße 1  
60325 Frankfurt am Main

+49 69 2475 689 250  
+49 170 227 2669  
info@fahrlaenderpartner.de  
www.fahrlaenderpartner.de

Kooperationspartner



Der Wohnungsverband **GdW** weist auf Irreführung durch Wissenschaft und Portale hin. GdW-Mieten seien deutlich niedriger als Portale angeben (vgl. „Der Immobilienbrief“ Nr. 494). Politiker bringen jetzt zur Abwechslung wieder ein Verbot von Mieterhöhungen in die Diskussion.

Gleichzeitig springen immer mehr Institutionelle auf den anscheinend risikolosen Zug der Wohninvestments auf und hebeln durch Höchstpreise den privaten Markt aus, in dem sie jeden denkbaren, regulierenden Überhang frühzeitig aus dem Markt nehmen. „Der Immobilienbrief“ weist mit Blick auf institutionelle Investoren regelmäßig darauf hin, dass sich mangels Rechenbarkeit und Managementpotential nahezu alle institutionellen Investoren zur Jahrtausendwende zu Geschenkpreisen von Mietwohnungen getrennt hätten. An den Rahmenbedingungen hätte sich bis heute lediglich die Vervielfachung der Einstiegspreise bei allerdings gleichzeitig gesunkenen Zinsen geändert.

Rechtsprechung, energetische Aspekte, Anspruchsniveau und staatliche Eingriffe sind dagegen noch viel schlimmer als vor 20 Jahren geworden. Und bei allem

privaten Jubel über niedrige Zinsen ist zu berücksichtigen, dass ein junger, gut verdienender Arbeitnehmerhaushalt, der in Düsseldorf leicht 600.000 Euro plus 75.000 Euro Erwerbsnebenkosten für eine 1-Kind-Wohnung in anständiger Neubauqualität ausgibt, bei einer ungeplanten Änderung der Lebensverhältnisse in einer Phase eines konsolidierenden Wohnungsmarktes in Verbindung mit Zweitmarkteffekten mit durchaus 150.000 Euro Schulden bzw. Eigenkapitalverlust und auch mehr ins weitere Leben starten kann. Das ist dann für Arbeitnehmerfamilien eine Lebensbremse und herausragende Sparaufgabe.

***IW sieht Erschwinglichkeit steigen:*** Nichtsdestotrotz sieht eine **pressewirksame, brandaktuelle IW-Studie** im Auftrag der Wohnungsgesellschaft **LEG** aus dieser Woche, dass Wohneigentum den Mietwohnungsmarkt entlaste und Altersarmut vorbeuge. **Das ist aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ dann natürlich richtig, wenn die Zinsen auch in der Anschlussfinanzierung vernachlässigbar bleiben, wenn die Eigentumswohnung zusätzlich gebaut wird und wenn im Leben alles gutgeht. ▶**



## Praxispartner gesucht!

### Duales Studium: Betriebswirtschaft/ Immobilienbewertung (B.A.)

Im Wettbewerb um Fachkräfte setzen Banken und Bewertungsunternehmen zunehmend darauf, eigenen Nachwuchs auszubilden. Ein neuer dualer Studiengang, den die HypZert gemeinsam mit der Hochschule Anhalt entwickelt hat, soll nun bereits Abiturienten und Studieninteressierten eine Perspektive im Bereich der Immobilienbewertung bieten.

Werden Sie Praxispartner!

Weitere Informationen:  
[www.hypzert.de/de/duales\\_studium](http://www.hypzert.de/de/duales_studium)

## Catella News

**Luxemburg:** Die **Catella Real Estate AG** kauft für den Nachhaltigkeits-Fonds „**Sarasin Sustainable Properties – European Cities**“ (SSP) die rd. 8.000 qm große Büro-Projektentwicklung 60 Rue des Bruyeres in Howald (Luxemburg). Verkäufer der fast fertiggestellten Entwicklung ist **Lafayette S.A.**. Der Fonds ist ein Produkt der Catella Real Estate AG in Kooperation mit der **Bank J. Safra Sarasin AG**. Die Projektentwicklung befindet sich nur wenige hundert Meter von dem bekannten Shopping Center „Cloche d'Or“ entfernt und verfügt über unmittelbaren Anschluss an die Autobahn A3. Das L-förmig geplante Objekt umfasst ca. 8.000 qm an vermietbarer Fläche, welche über 6 Stockwerke, davon 2 unterirdische Parkgeschosse mit insgesamt 104 Stellplätzen, verteilt sind. Im Außenbereich wird das Gebäude sowohl von aufwendig gestalteten Außenanlagen sowie einem begrünten Innenhof eingesäumt. Das Gebäude verfügt über zahlreiche Nachhaltigkeitsmaßnahmen. Nach der Fertigstellung im 1. Quartal 2021 ist die Büroentwicklung langfristig an die Mediengruppe **Saint Pauls Luxembourg S.A.** vermietet.



Trotz Preissteigerungen, die die Mietsteigerungen weit übersteigen, sieht Studienautor **Professor Michael Voigtländer**, dass die Erschwinglichkeit des Wohneigentums gestiegen sei und in fast der Hälfte der Großstädte Wohneigentum innerhalb eines Zeitraums von 35 Jahren abbezahlt werden könne, ohne stärker als ein Mieter belastet zu sein. Allerdings stagniere die Wohneigentumsquote, da nur 15% der Mieter über ein gespartes Kapital von 60 000 Euro verfügten, das notwendig sei. Innerhalb der wichtigen Gruppe der 25- bis 40-jährigen seien es weniger als 12%. **Reserven für Lebenssondersituation berücksichtigt das IW eher nicht.**

**Bundesbank warnt:** Gleichzeitig warnte diese Woche die Bundesbank im Monatsbericht, dass die Preise in den Städten nach wie vor zwischen 15% und 30% über dem Wert lägen, der durch demografische und wirtschaftliche Fundamentalfaktoren angezeigt sei. Die **markanten Preisübertreibungen** auf den städtischen Wohnungsmärkten hätten während der Coronavirus-Pandemie noch zugenommen. Allerdings warnt die Bundesbank schon seit vielen Jahren und die monierte Zunahme des Multiplikators lässt sich durch die Zinssituation bzw. erwartete Geldpolitik erklären.

Natürlich lässt auch „**Der Immobilienbrief**“ die aktuell paradoxe Situation über eine notwendige Anpassung der Wohnungspolitik nachdenken. Die Rahmenbedingungen bleiben aber immer dieselben. Notwendiger, sehr preisgünstiger Wohnraum lässt sich nur mit Staatshilfe oder durch den Staat bauen. Hochpreisigen Neubau könnte man getrost dem Markt und wechselnden demografischen Trends überlassen. Alle aktuellen Regularien der Kreditrichtlinie oder der Mietregulierung bremsen jedoch den Markt aus. □

## Inkrafttreten der Offenlegungsverordnung

### Verpflichtung zu mehr Transparenz

Werner Rohmert/Constanze Wrede

**Nachdem die Lockdown-Öffnungskonferenz ja wohl eher ein Schlag ins Wasser war und die Kanzlerin den Deutschen jetzt Freiheiten auf Probe in Aussicht stellt – das hört sich an wie die Grenzöffnung 1989 – kommt jetzt der Umweltschutz zur Sache. Jetzt wird es wohl für einige Assetmanager stressig. Mitte nächster Woche treten die Offenlegungspflichten gemäß der Offenlegungsverordnung der ESG-Regulierung (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR) der Europäischen Union in Kraft, die zu mehr Transparenz in Sachen Nachhaltigkeit verpflichtet. Die Verordnung ist Teil des EU-Aktion(ismu)splans für ein nachhaltiges Finanzwesen, mit dem unter anderem die Ziele des Pariser Klimaabkommens erreicht werden sollen.**

Alle Finanzmarktteilnehmer, darunter auch die Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGs), müssen nun ab dem 10. März die Vorgaben der Verordnung umsetzen unabhängig davon, ob und ggf. wie viele Impact-Investment-Fonds und/ oder Fonds mit ESG-Merkmalen durch die KVG verwaltet werden. Grundsätzlich müssen KVGs ab nächster Woche auf ihrer Homepage, in vorvertraglichen Informationen und in den regelmäßigen Berichten Angaben zur Nachhaltigkeit ihrer Produkte machen. Investoren und Anleger sollen sich so ein besseres Bild davon machen können, welche Folgen ihre Investition, ihre Kapitalanlage auf das Klima, Soziales und die Unternehmensführung hat.

Da die EU beim Gesetzgebungsprozess ihrem eigenen Zeitplan hinterherhinkt, bestehen bei einigen zentralen Punkten der Offenlegungsverordnung noch Unklarheiten. Per 10. März 2021 tritt im ersten Schritt (= Level 1) deshalb erst einmal nur der

Text der Verordnung selbst in Kraft. Die Ausführungsbestimmungen einschließlich der dort bindend vorgegebenen Gliederung des Prospekt-Anhangs, ist voraussichtlich erst Anfang 2022 zu erwarten. Dieses zeitliche Auseinanderfallen der Termine ist für die Finanzmarktteilnehmer verständlicherweise sehr ärgerlich, bedeutet es doch einen erhöhten Arbeitsaufwand bis hin zur Doppelarbeit.

Wohl dem, der sich schon länger mit den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit Ökologie (Environment), Soziales (S) und Governance (G) beschäftigt. Denn eins ist sicher: ESG ist nicht nur ein Trend, sondern wird zum Standard, zum Hygienefaktor werden. Es geht hier dann vor allem um Glaubwürdigkeit, denn Investoren, Anleger und alle andere Stakeholder merken schnell, ob wirklich eine klare ESG-Strategie hinter den Firmenaussagen steht, oder ob es sich nur um Plattitüden handelt.

Wir haben einmal bei **Catella Real Estate AG**, München, nachgefragt, zu denen wir einen guten Draht haben. Der Asset Manager aus München lebt ESG auch auf der hier angesprochenen Produktebene seit über 10 Jahren vor. Alle

Investitionen werden anhand ethischer Transaktionskriterien und des Catella Nachhaltigkeitsmonitors auf „E“ (Environment) geprüft. Bereits heute seien die meisten der sich im Vertrieb befindlichen Immobilienfonds der Catella RE als nachhaltige Produkte im Sinne des Artikel 8 der Offenlegungsverordnung einzuordnen. Das „S“ für Social wie z. B. preisgedämpften Wohnraum oder kirchliche Anlagen wird in der Düsseldorfer Catella Projektentwicklung ebenso gelebt wie in München mit den „KCD-Catella Immobilien mit sozialer Verantwortung“ für kirchliche und soziale Anleger. Das „G“ für Governance als nachhaltige Unternehmensführung sieht die Catella Gruppe mit schwedischen Wurzeln sowieso in der DNA des Unternehmens und hat sich selbst entsprechende Leitlinien gesetzt.

Wir recherchieren auch einmal bei den anderen Anbietern und bleiben am Ball. Inwieweit es uns glücklich macht, wenn EZB-Geldpolitik sich eher als Hüter des ESG statt des Geldes ansieht und Legalität einen neuen moralischen Rahmen bekommt, sieht „Der Immobilienbrief“-Herausgeber **Werner Rohmert** nicht ganz unkritisch. □

# QUO VADIS 2021

 HYBRID

## 31. Jahresauftakt für Immobilienentscheider

3.–5. Mai 2021 | BOLLE Festsäle, Berlin | [heuer-dialog.de/quovadis](http://heuer-dialog.de/quovadis)

*Innovatives Wohnen verändert die Wohnwelt der nächsten 50 Jahre unaufhaltbar. Digitale Services, mehr Flexibilität und verstärktes Community-Denken beschreibt die neue Konsumenten-Nachfrage. Hier werden Core Values geschaffen mit exzellentem Wertsteigerungspotential.*

Ralph Winter, Founder & Principal,  
W5 Group und 777 Capital Partners AG



Exklusivpartner



Premiumpartner



# 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. m<sup>2</sup> 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



## Deals

**Paris:** Die **Deka Immobilien** hat für fast 144 Mio. Euro ein Bürogebäude von der französischen Immobiliengesellschaft **Société Foncière Lyonnaise**. Die Liegenschaft soll in das Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds **WestInvest Inter-Select** eingebracht werden. Das Bürohaus „9 Percier“ mit Art-Déco-Fassade verfügt über eine vermietbare Fläche von knapp 6.300 qm sowie acht Parkplätze. Die Flächen sind an acht Nutzer vermietet, die Schweizer Versicherungsgruppe **Helvetia** ist Hauptmieter.

**Frankfurt/Heidelberg:** Die **DIC Asset AG** vermeldet die Abschlüsse von zwei Mietverträgen. In der Büroimmobilie "Palazzo Fiorentino" im Stadtteil Sachsenhausen wurden 7.600 qm Bürofläche an eine Behörde der Stadt Frankfurt vermittelt. Die Immobilie verfügt über insgesamt 10.900 qm und ist im Besitz eines offenen Immobilien-Spezial-AIF mit Fokus auf Büro. Auch in einem Multi-Tenant-Büroobjekt in Heidelberg wurde zu Jahresbeginn ein bestehender Mietvertrag über rund 2.200 qm mit einem Weiterbildungszentrum vorzeitig um fünf Jahre verlängert. Das Objekt in der Vangerowstraße ist im Besitz eines offenen Immobilien-Spezial-AIF und aktuell zu 100% vermietet.

**Moers:** Die **bema Gruppe** hat das Grundstück des ehemaligen Finanzamts erworben. Verkäufer ist der **Bau- und Liegenschaftsbetrieb** des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Entwicklungsfläche mit einer Gesamtgröße von 11.798 qm liegt zentral in der Innenstadt.

## Büroimmobilienkonjunktur verschlechtert sich im 4. Quartal weiter

PBB-Index dreht von Boom auf Krise

Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief",  
Immobilien spezialist "Der Platow Brief"

Innerhalb des COVID-19-Jahres hat die Büromarktkonjunktur von Expansion über Rezession jetzt weiter in die Krise gedreht, berichtet die pbb Deutsche Pfandbriefbank, die den Büroimmobilienindex pbbIX in Zusammenarbeit mit vdp Research zur Verfügung stellt. Werte unter 0 bewertet die pbb als Rezession, unter -1 als Krise. ►



## BARINGS

### BARINGS REAL ESTATE

We've learned over the last 25 years that it takes experience and perspective to navigate through uncertain times.

At Barings Real Estate, we harness the full breadth and depth of our \$45+ billion real estate platform\* to deliver our clients a more complete picture of the opportunities ahead, and the solutions designed to capitalize on them.



#### LOCAL MARKET EXPERTISE

Presence in 9 countries, with in-house capabilities from sourcing and asset management to research and portfolio construction.



#### STABILITY FOR THE LONG RUN

Backed by a strong parent company with a long-term focus, and investing alongside our clients to help ensure an alignment of interests.



#### A SUSTAINABLE APPROACH

Taking ESG into consideration at each stage of investment, and focusing on the long-term impact of every decision we make.

**BARINGS.COM**

Barings Real Estate is a part of Barings LLC, a Registered Investment Adviser. \*As of September 30, 2020. 20-1220215

Das Q4 2019 zeigte eine Hochkonjunktur mit einem positiven Indexstand von +0,83 Punkten. Von -0,7 Punkten im Q3 2020 als Rezessionswert hat der Büroimmobilienindex pbbIX im Q4 kräftig auf -1,38 Punkte nachgegeben. **Das ist eine satte Krise.** Mit dieser Entwicklung korrespondierten lt. pbb die kräftig gesunkenen Investitions- und Vermietungsmärkte, über die „Der Immobilienbrief“ bereits berichtete. Die Konjunktur auf den regionalen Märkten laufe aktuell auseinander, wengleich alle Teilmärkte den gleichen schwächeren Trend aufwiesen. Am besten zeigte sich im Q4 der Berliner Büroimmobilienmarkt, der sich mit einem Indexstand von -0,85 noch in der Rezession befindet, während die anderen Teilmärkte in die konjunkturelle Krise gerutscht seien. □

ppb/vdp pbbIX Büroimmobilienmarktindex Q4 2020						
	pbbIX		Investmentmarkt		Flächenmarkt	
	(Indexstand)		(Investitionen in Mrd. €)		(Vermietung in Tqm)	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
BIG 7	0,83	-1,38	29	17,8	4.053	2.665
Berlin	0,94	-0,85	6,8	4,2	1.030	740
Hamburg	0,61	-1,32	2,6	2,4	530	365
München	0,63	-1,73	8,1	2,9	760	570
Köln	0,62	-1,43	2	0,6	300	210
Frankfurt	0,96	-1,18	6,3	4,8	570	340
Düsseldorf	1,45	-1,35	2,5	2,3	550	300
Stuttgart	0,8	-1,98	0,7	0,6	313	140

Weitere Stimmungsbilder bulwiengesa/ Deutsche Hypo und IREBS/BF.direkt AG haben wir noch ab Seite 20 für Sie zusammengestellt



#aktiverimmobilienmanager

## Balance im Assetmanagement

Das können Profis: Die Interessen aller Seiten ins Gleichgewicht bringen.

Die Herausforderungen unserer Zeit erfordern den Mut zur gemeinsamen Verantwortung.

Als Assetmanager mit der Erfahrung aus bald 30 Jahren Immobilienwirtschaft wissen wir: Nur ausgewogene Lösungen zwischen Mietern, Investoren und Partnern sichern die gesamte Wertschöpfungskette zum Nutzen aller. Dafür setzen wir unsere ganze Kraft ein.

## Deals

**Düsseldorf:** Deka Immobilien hat das Bürogebäude „La Vie II“ aus dem Bestand des Offenen Immobilienfonds **WestInvest InterSelect** veräußert. Die Liegenschaft wurde von der **LBBW Immobilien Investment Management GmbH** für den von ihr gemanagten Immobilien-Spezial-AIF „**Germany Diversified Core+**“ erworben.

Das Ende 2002 fertig gestellte Objekt ist Teil des Bürokomplexes „La Vie“ und umfasst eine vermietbare Fläche von mehr als 10.500 qm und 202 Parkplätze. Deka hat das Objekt aktuell durch Neuabschlüsse und Vertragsprolongationen langfristig zu rund 73% an fünf Nutzer vermietet. Hauptmieter ist **Fujitsu Technology Solutions**.

**Köln:** Die **Bastei Lübbe AG** hat seinen Mietvertrag über rund 5.900 qm Büro- sowie 1.600 qm Lagerfläche im „Carlswerk“, Schanzenstraße 6-20, verlängert. Vermieter ist die **BEOS AG**. Das Areal ist Teil des Portfolios des offenen Immobilien-Spezial-AIF „**Beos Corporate Real Estate Fund Germany II**“. **JLL** war für Bastei Lübbe bei exklusiv beratend tätig.

**Gerstungen:** **Logivest** hat an die **Schade GmbH** eine neue Lagerhalle mit knapp 3.000 qm Logistik- und Bürofläche in Thüringen vermittelt.

**Düsseldorf:** Die in der Liegenschaft Schirmerstraße 76 ansässigen Unternehmen **Xact Düsseldorf GmbH**, **Sojitz Europe plc** und **Action Deutschland GmbH**, haben ihre jeweiligen Mietverträge mit einer gesamten Bürofläche von insgesamt rund 5.000 qm langfristig verlängert. **Colliers** war beratend tätig.

## 5%-Studie sieht Rendite-Chancen nur noch für Experten

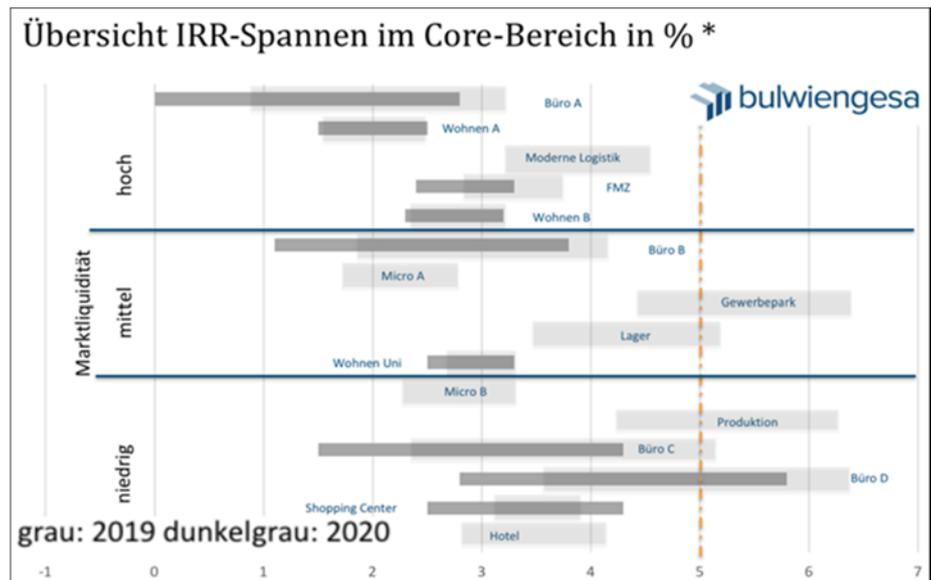
### 6. Studie: Wo investieren sich noch lohnt

Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief",  
Immobilienpezialist "Der Platow Brief"

**5%-Rendite für Immobilieninvestitionen gäbe es nur noch im aktiven Geschäft für Experten, berichtet bulwiengesa in der 6. Studie, die Auskunft darüber gibt, in welchen Märkten noch Renditen von über 5% zu erzielen seien. Im vergangenen Jahr sei es selbst für professionelle Investoren in den meisten Assetklassen noch einmal anspruchsvoller geworden, sichere Renditen zu erzielen. Büro und Handel stehen unter dem Damoklesschwert der Unsicherheit. Auch Wohnen sei zwar sicher, werde aber vor Renditehintergrund zur besonderen Herausforderung.**

Die Researcher von **bulwiengesa** stellten die Vorabergebnisse der im April erscheinenden und mit Unterstützung von **Beiten Burkhardt** erstellten Studie vor. Bei Büros in Top-Lagen sei nur mit viel Fachkenntnis überhaupt noch Rendite zu erzielen. Für Shoppingcenter würden sich die erkennbaren Risiken die Renditespanne ausweiten. Gleichzeitig werde die Wertsicherung bei Wohnimmobilien zunehmend anspruchsvoller. **Alle drei Aussagen zeigen aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ deutliche Bewertungsrisiken auf.**

Auch bei Assetklassen, die traditionell häufig gehandelt und stabil angesehen werden wie z. B. **Büroimmobilien** in A-Städten, **hätten sich Risiko- und Renditespreizung enorm vergrößert.** 2019 konnte noch eine Rendite zwischen 0,9 und 3,3% im



Die Matrix zeigt den Zusammenhang zwischen der wahrscheinlichen internen Verzinsung und der Liquidität des jeweiligen Marktes. Die Marktliquidität bezieht sich hier auf die Fähigkeit, Transaktionsnachfrage unabhängig vom jeweiligen Investmentzyklus zu generieren bzw. auch in nachfrageschwachen Jahren Exit-Möglichkeiten zu bieten.

Core-Bereich, also bei stabil vermieteten Immobilien in nachhaltig guten Lagen, erzielt werden. 2020 sei die Spanne auf 0,0 bis 2,8% gesunken. Auch dies sind aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ eher rechnerische Renditen. Allerdings nähert sich die Studie methodisch mit Berechnung eines internen Zinsfußes bei einer angenommenen Haltedauer von 10 Jahren der Realität eher an als statische Modelle, bei denen Instandhaltung, Vermietungsrisiko, Management, Erwerbsnebenkosten oder Lebenszyklusrisiken mit etwaigen Bewertungsgewinnen oder -risiken noch in Abstimmung zu bringen sind. ►

# Weil Substanz zählt

## PUBLITY-ANLEIHE 2020/2025

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

5,50%  
Zinsen pro  
Jahr sichern



**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](http://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.

Der deutlichste Rückgang sei in den A-Städten zu verzeichnen. Recht konstant seien dagegen B-Städte geblieben. Trotz zunehmender Risiken seien die Kaufpreise im Core-Bereich nach wie vor hoch. Geeignete Objekte zu finden und zu managen sei nur noch mit einer großen Orts- und Fachkenntnis möglich. Zwar werde Homeoffice nicht zu einem Abgang auf klassische Büros führen, jedoch habe die Diskussion wie sich Homeoffice auf die künftige Büroflächennachfrage auswirken werde, viele Investoren verunsichert, berichtet **Sven Carstensen**, Vorstand bulwiengesa. Er erwartet mehr Homeoffice-Flexibilität, jedoch werde eine mögliche Flächenreduktion durch neue Abstandserwartungen kompensiert. Auch der von vielen befürchtete Einbruch der Bürobeschäftigtenentwicklung sei bislang ausgeblieben. Und auch die rechtlichen Themen zum Arbeitsplatz, die etwa im BGB, im Arbeitsschutzgesetz und anderen Gesetzen geregelt seien, oder auch betriebliche und rechtliche Vorgaben zur Datensicherheit seien derzeit noch nicht geklärt, schränkt RA **Klaus Beine** von Beiten Burkhardt ein.

Der **Investmentmarkt für Shoppingcenter liege derzeit brach**, so die Studie weiter. Derzeit würde nur wenig gehandelt. Die Nachfragesituation sei schwierig. Käufer

müssten oftmals hohe Investitionen für Umnutzungen von Flächen einkalkulieren. Investoren seien über den Umfang künftiger Mietanpassungen oder auch von Ladenschließungen verunsichert. Weil diese Risiken eingepreist werden müssen, sei die Renditespanne deutlich größer geworden und von 3,2 bis 3,9% in 2019 auf 2,5 bis 4,3% für Core-Objekte gestiegen. Begehrte seien nach wie vor lebensmittelorientierte Einzelhandelsflächen und Fachmarktzentren. Die Renditespanne beträgt 2,4 bis 3,3%.

**Eine sichere Bank blieben Wohnungen.** Allerdings würden sich die Kaufpreise konsolidieren, da die absoluten Preise bereits ein hohes Niveau erreicht hätten. Trotz unsicheren wirtschaftlichen Umfelds mit mehr Kurzarbeit und höherer Arbeitslosigkeit bliebe aber die Wohnungsnachfrage gut. Mit einem Basiswert von 1,94% sei die Wertesicherung bei Wohnimmobilien noch gegeben, werde jedoch zunehmend anspruchsvoller, relativiert Carstensen. Dabei blieben die Marktrisiken sehr überschaubar. Aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ ist bei solchen Werten hinsichtlich einer langfristigen Rechenbarkeit eine weitere Miet- und Multiplikatorsteigerung eingepreist. Altersrisiken werden bei Wohnen traditionell ausgeblendet. □

**E**MPIRA

REAL EXPERTS.  
REAL VALUES.

## Whole-Loan & Mezzanine-Finanzierungen

Individuelle Finanzierungen für Ihr Immobilienprojekt

## Globale gewerbliche Immobilieninvestments im Sinkflug

Minus 28% sprechen deutliche Sprache

Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief",  
Immobilienfachjournalist "Der Platow Brief"

**Mit dem Blick über den Tellerrand der heilen deutschen Welt der Immobilienwirtschaft hat Covid-19 mit den volkswirtschaftlichen Folgen der Lockdowns und Reisebeschränkungen 2020 doch deutliche Einbußen für das globale Volumen der direkten gewerblichen Immobilieninvestments zur Folge.**

Nach dem neuesten Global Real Estate Perspective von JLL bewegten sich die Transaktionen in einer Größenordnung von ca. 762 Mrd. USD (-28%). Dabei rettete das gute Q4 mit 267 Mrd. USD noch das Zahlenwerk. Gegenüber dem jeweiligen Vorjahresvergleich hingen das Q4 um -21%, das Q3 um -41% und das Q2 um sage und schreibe -50% zurück. Investiert wurde nur noch in große und transparente Märkte wie Frankreich, Deutschland und die USA. Im Jahresvergleich sank das Volumen in den drei Ländern allerdings 2020 trotzdem um 35%. Für das Gesamtjahr 2020 stehen die USA mit einem Transaktionsvolumen von 312 Mrd. USD unangefochten an der Spitze der 15 Top-Zielmärkte (-39%), gefolgt von Deutschland, UK, Japan und

Frankreich, die sich allesamt zwischen 72 und 38 Mrd. USD mit ebenfalls zweistelligen Minderungsraten einreihen. Nur Japan konnte sich mit -3% fast auf Vorjahresniveau halten. Deutschland lebte zu Zweidrittel von einheimischen Investoren. In UK zog London durch die personelle Präsenz vieler ausländischer Investoren viel internationales Kapital an.

Die Großwetterlage bleibe angesichts der aktuellen Corona-Lockdowns

in vielen Ländern labil, so **Hela Hinrichs**, Senior Director, EMEA Research & Strategy. Regierungen und Notenbanken seien weltweit bemüht, mit extrem niedrigen Zinsen und nie zuvor gesehenen

### Direktes Gewerbliches Transaktionsvolumen

Mrd. USD	2019 Gesamt	2020 Gesamt	+/- % 2019 – 2020
 JLL			
Region Amerika	547	339	-38%
Region EMEA	339	282	-17%
Region Asien-Pazifik	177	141	-20%
<b>GESAMT</b>	<b>1.063</b>	<b>762</b>	<b>-28%</b>

**Top-Sollzins**  
für morgen sichern

Mehr Wohnträume  
wahr machen.

Möglich mit unserem WohnBausparen, das die zurzeit niedrigen Bauzinsen für Ihren Hausbau garantiert.

#PositiverBeitrag

[deutsche-bank.de/wohnbausparen](https://deutsche-bank.de/wohnbausparen)

Es handelt sich um ein Produkt der BHW Bausparkasse AG, Lubahnstraße 2, 31789 Hameln.



Deutsche Bank

## Deals

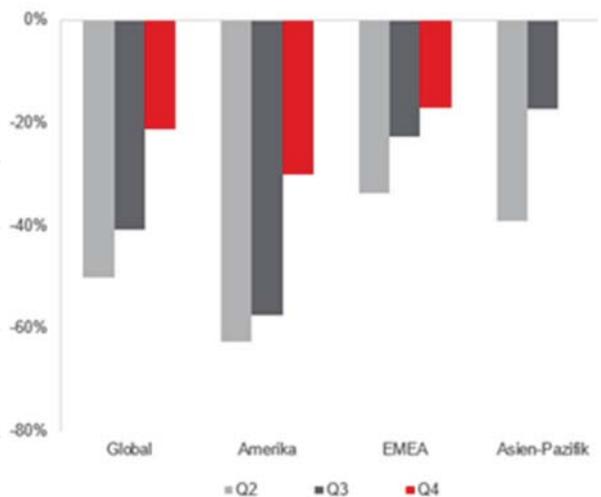
**Düsseldorf:** Die **HanseMerkur Grundvermögen AG** hat kurz vor Jahresende 2020 das Trophy Landmark-Bürogebäude ‚Campus am Kunstpalast‘ im Rahmen eines Share Deals erworben. Mieter für mindestens 15 Jahre wird das **Land Nordrhein-Westfalen**. Verkäufer ist ein Joint Venture von **J.P. Morgan Asset Management** und **Indigo Invest**. Die rund 21.300 qm große ehemalige Konzernzentrale des Energieversorgers **e.on** wird aktuell für den neuen Nutzer, das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz modernisiert.

**BNPPRE, Hengeler Müller** und **JLL** waren im Auftrag des Verkäufers tätig. Der Käufer wurde von **Greenberg Traurig LLP** beraten.

**Werne:** **Garbe Industrial Real Estate** vermietet rund 59.000 qm Fläche an **Euziel International**. Damit ist der erste von zwei Bauabschnitten, welche derzeit auf dem früheren **IKEA**-Logistikareal entstehen, komplett an Euziel vergeben. Bei der Vermietung war **Realogis** mitteilend tätig. Voraussichtlich im Dezember soll der Neubau fertig sein. Auf dem insgesamt 295.000 qm großen Gelände entwickelt Garbe Industrial Real Estate neben dem komplett an Euziel vermieteten Bereich einen zweiten Bauabschnitt. Dieser soll über eine Hallenfläche von knapp 61.000 qm verfügen und befindet sich momentan in der Vermarktung. Garbe Industrial Real Estate investiert 105 Mio. Euro in den Standort.

Ausgabenprogrammen die Konjunktur anzukurbeln. Logistik und Mehrfamilienhäuser zeigten weltweit eine relativ starke Performance, da es kaum Mietausfälle gebe. Der Erwerb von qualitativ hochwertigen Büroprodukten durch private Investoren habe seit Beginn der Pandemie einen nahezu historischen Höchststand von 29% der Transaktionen über 100 Mio. US-Dollar erreicht. Institutionelle Investoren blieben aber vorsichtig. Erstklassige Core-Objekte hätten global nur geringe Preisanpassungen erfahren. Die Bereitschaft zur Kreditvergabe ist von Land und Region abhängig. In den USA erleben die Märkte mit günstigeren Lebenshaltungskosten, mehr Unternehmensansiedlungen und expandierenden Industrien eine Verringerung der Spreads. In Europa bevorzugen die Kreditmärkte die großen Märkte wie London, Paris und Berlin. Branchen, die mit größeren Einkommensunsicherheiten konfrontiert sind - vor allem der Einzelhandels- und Hotelsektor - erfahren größere Preisanpassungen. Auswirkungen auf die All-in-Preise sind in den Value-Add- und opportunistischen Segmenten des Marktes am größten. Gespräche mit Investoren zeigten jedoch einen wachsenden Optimismus in vielen Bereichen. □

Entwicklung des vierteljährlichen Transaktionsvolumens, +/- %



## Europäische Büros werden nur zu 20% regelmäßig genutzt Mieten und Renditen bewegen sich kaum

Constanze Wrede, Redakteurin „Der Immobilienbrief“

**Vor 2 Tagen haute das anerkannte ifo Institut erneut in die Homeoffice-Kerbe. In Deutschland könnten noch deutlich mehr Menschen im Homeoffice arbeiten. Dabei geht schon die aktuelle Analyse der „Europäischen Büromarktkarte 2020/21“ von Catella Research davon aus, dass in 38 untersuchten europäischen Standorten nur rund 20% der Büros regelmäßig wöchentlich von den Beschäftigten besucht werden. Viele Büros blieben nach wie vor leer oder werden seltener genutzt. „Der Immobilienbrief“ rechnete Ihnen schon vor 20 Jahren aus, dass Manager-Büros nur zu 5% der Gesamtzeit belegt seien. Trösten Sie sich, es wird nicht alles so heiß gelebt, wie geschrieben.**

Eine komplette Umkehr in ein „Zurück“ nach dem Ende der Pandemie schein immer weniger wahrscheinlich, meint aber dennoch Group Head of **Catella Research** Professor **Thomas Beyerle**. Bei voranschreitender Homeoffice-Nutzung und andererseits Pandemie-Vorsorge im Präsenzbüro und den sich daraus resultierenden veränderten Ansprüchen an den Arbeitsplatz aus Arbeitnehmer- und Arbeitgeberseite bleibe abzuwarten, wie sich die Rückkehr zur Normalität auswirke. Im Positiven sei aber klar, dass der virtuelle Austausch aus dem Homeoffice die Kaffeeküche, den realen Besprechungsraum oder den gemeinsamen Lunch definitiv nicht ersetzen könne.

Bei der Analyse von 38 europäischen Büroimmobilienmärkte (inklusive UK) ermittelte Catella insgesamt ein rückläufiges Transaktionsvolumen von 83,5 Mrd. Euro. Insbesondere die von COVID-19 stark betroffenen Länder Irland (-69%), Luxemburg

(-55%) und Schweden (-49 %) mieden die Investoren. In Norwegen und Belgien stieg das Transaktionsvolumen hingegen gegenüber dem VJ. um 38%, respektive 30%. Da die durchschnittliche Nettospitzenrendite aller Märkte mit 4,12% exakt dem Wert der letzten Analyse entspricht, scheint die starke Renditekompression der letzten Jahre aktuell nachzulassen. Die niedrigsten Renditen unterhalb der 3 %-Marke finden sich in den deutschen Top-7-Märkten. Lediglich in 3 Märkten sieht Beyerle die Gefahr leicht nachgebender Preise bzw. steigender Ankaufsrenditen.

Die durchschnittliche Büros Spitzenmiete aller 38 Märkte bleibt mit einem Plus von 0,59% gegenüber HJ1 2020 nahezu unverändert, auch wenn es teilweise zu dynamischen Preisbewegungen kam. Der teuerste Büromarkt bleibt London Westend mit 108,00 Euro/qm. Die niedrigsten Spitzenmieten finden sich in den baltischen Städten Vilnius, Riga und Tallinn mit jeweils rund 17 Euro/qm.

Eine Trendwende der Mieten sei nicht zu erwarten. Lediglich bei einem Drittel der Märkte könnten die Mieten leicht nachgeben. Die zu erwartende Nachfrage trübe auf ein weiterhin geringes Neubauvolumen. Büroimmobilien mit dem

Prädikat „Core“ oder „Trophy“ würden für Investoren mit langfristigen Investitionsperspektiven aufgrund COVID-19 noch mehr in den Fokus geraten. Beim Indikator Leerstand bleibt Catella Research in der alten Welt und sieht wertsteigernde Lagen in den CBD-Bereichen oder an zentralen Verkehrsknotenpunkten. □

## **Zinsen, Stundungen und Staat vermindern Zwangsversteigerungen**

**Zwangsversteigerung -16%, Verkehrswerte -8%**

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

**Wenn sich früher die Zahlen der Zwangsversteigerungen verbesserten zeigten sie mit Verzögerung ökonomische Prosperität. 2020 ist alles anders.**

Auch wenn das vergangene Jahr im Zeichen der Coronapandemie ein wirtschaftlich schwieriges Jahr war, hätten die historisch niedrigen Zinsen, viele Stundungsvereinbarungen und sowie Kurzarbeitergeld, Zuschüsse oder Sofortkredite

# WIR LASSEN ZAHLEN SPRECHEN.

Wir entwickeln für Sie maßgeschneiderte Investmentlösungen für eine renditestarke Zukunft. Profitieren Sie vom einzigartigen Know-how der GARBE Industrial Real Estate. Unser Vorteil ist die kombinierte Expertise aus Logistik, Immobilien und Investmentmanagement.

Wir sind stolz auf unsere 30-jährige Branchenerfahrung mit rund 3,5 Milliarden Euro Assets under Management. Von renditestarkem Investment in Core+ Immobilien über maßgeschneiderte Fonds bis hin zu Joint Ventures. Sprechen Sie mit unseren Investment-Experten und profitieren Sie von einem der wachstumsstärksten Wirtschaftszweige der Welt.

[garbe-industrial.de/investment](http://garbe-industrial.de/investment)

**GARBE** .  
Industrial Real Estate

# 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](mailto:anfrage@youmex.de)

[www.youmex.de](http://www.youmex.de) – Real Estate

youmex AG • [www.youmex.de](http://www.youmex.de)  
Taunusanlage 19 • 60325 Frankfurt am Main



und natürlich die immer noch sehr hohe Immobiliennachfrage viele Zwangsversteigerungs-Verfahren verhindert, begründen die neuen Eigentümer des Zwangsversteigerungsspezialisten **Argetra** aus Ratingen, **Walter und Arno Ruesch**, das überraschend gute Zahlenwerk. Nur 50% der eröffneten Zwangsversteigerungsverfahren landen im Gerichtssaal. Der Rest wird vor der Versteigerung freihändig verkauft.

Insgesamt wurden 14.853 Immobilien (Vj.: 17.600; -16%) mit Verkehrswerten von 3,152 Mrd. Euro (3,436 Mrd. Euro; -8%) aufgerufen. Die durchschnittlichen Verkehrswerte lagen um 13,3% höher als im Vorjahr. Argetra erfasst bei allen knapp 500 deutschen Amtsgerichten die Daten des Zwangsversteigerungsmarktes. Allerdings sei bei Auslauf der staatlichen Unterstützungsprogramme mit steigender Arbeitslosigkeit und einem verstärkten Angebot am Immobilienmarkt zu rechnen. Daraus resultierende erhöhte Blankoanteile würden sich Banken mit hohen Zinsaufschlägen bezahlen lassen. Allein für den gewerblichen Immobilienbereich erwarten Experten im laufenden Jahr 2021 laut **BKS Bundesvereinigung Kreditankauf und Servicing e.V.** einen Anstieg des Non-Performing-Loan (NPL)-Volumens um 50%. Seit 2017 warnt die Bundesbank vor systemischen Risiken durch zu hohe Beleihungen bei Baufinanzierungen. Bestätigung finde dies im fast Zwei-Drittel-Anteil, den die EFH/ZFH und ETW

am Zwangsversteigerungsmarkt haben. Die

Wohnkreditrichtlinie träge vielfach ältere Menschen, die zwar in schuldenfreien Immobilien wohnen,

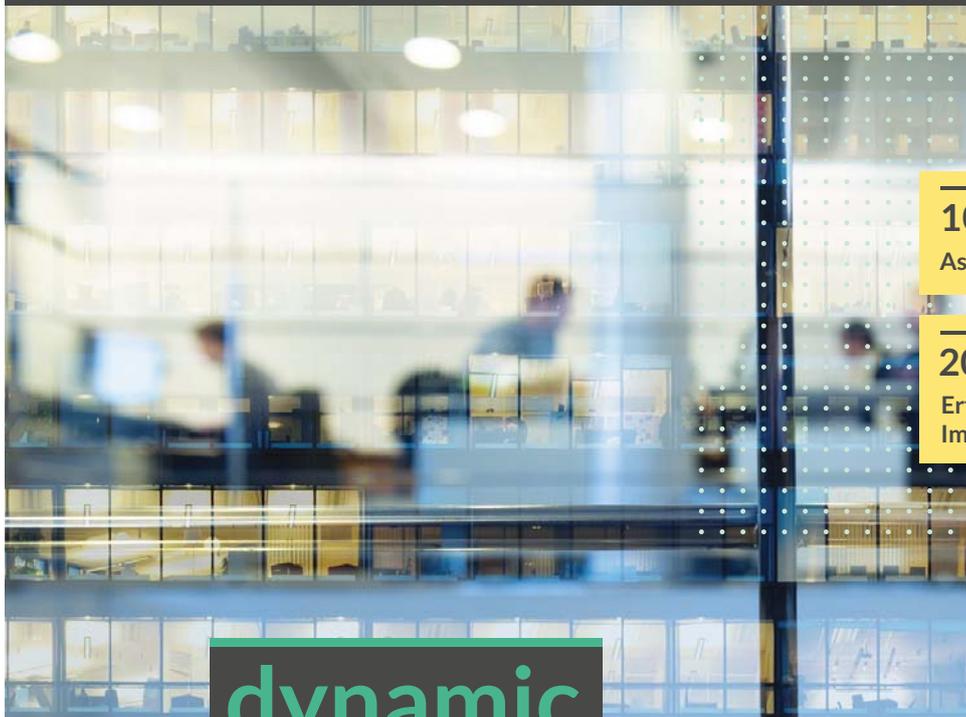
jedoch keinen Kredit für altersgerechten Umbau oder Sanierungen mehr erhielten. Davor seien selbst Mittfünfziger nicht gefeit, die wegen sinkender Einkünfte im Rentenalter keine Anschlussfinanzierung mehr erhielten. Selbst Forward Kredite zur Absicherung eines Zinsniveaus sind nicht für ältere Menschen erhältlich. Vermögen werde nicht mehr beliehen, wenn nicht unter Worst-Case-Betrachtung der Kapitaldienst erbracht werden könne.



**Walter und Arno Ruesch**

NRW als bevölkerungsreichstes Land mit immer noch virulenten Strukturproblemen habe 21% Anteil am Gesamtmarkt. Die Termine konzentrierten sich 2020 in der Mitte Deutschlands steigend von West nach Ost. Bei den Terminen pro 100.000 Haushalte läge Sachsen-Anhalt mit 73 Zwangsversteigerungen pro 100.000 Haushalte trotz eines Rückgangs von 18% noch immer drei Mal so hoch

**DIC** ■



**10 Mrd. EUR**  
Assets under Management

**20 Jahre**  
Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt

**dynamic  
performance**

Wir wissen, wie viel Engagement und Expertise hinter herausragenden Management-Leistungen stecken. Mit zwei starken Ertragssäulen sind wir deutschlandweit vor Ort präsent und stellen uns jeden Tag aufs Neue der Herausforderung, außergewöhnlich zu sein.

[www.dic-asset.de](http://www.dic-asset.de)

## Deals

**Bad Homburg:** Die **publity AG** hat eine ca. 5.200 qm große Büroimmobilie in einem Gewerbegebiet veräußert.

Zu den Hauptmietern zählen die **Deutsche Bahn** sowie ein großer Klimaanlagehersteller. Die Büroimmobilie befindet sich im Bestandsportfolio der **GORE German Office Real Estate AG**.

**Köln:** **BMO Real Estate Partners Germany** erwirbt für den Fonds „**Best Value Europe II**“ ein Single-Tenant-Objekt in der Höhe Straße 84–86. Es verfügt über eine Gesamtfläche von rund 1.500 qm.

BMO wurde von **JEBENS MENSCHING PartG mbB**, **Duff & Phelps REAG GmbH** und **RALPHHAGEDORN GmbH & Co. KG** begleitet. **Pestlin & Co. Corporate Finance GmbH & Co. KG** war auf Verkäuferseite beratend tätig.

**Bratislava:** **CA Immo** verkauft das Bürogebäude **BBC 1** an die Investmentbank **WOOD & Company**. Der Bürokomplex **Plus** im Business District umfasst eine vermietbare Fläche von rund 25.500 qm. **JLL** und **CERHA HEMPEL Rechtsanwälte GmbH** haben **CA Immo** beraten.

**Bochum:** **Signature Capital** hat die Campusimmobilie **Bochum Prime** mit rund 25.000 qm Mietfläche an **Union Investment** verkauft. Der Bürokomplex besteht aus 6 Gebäuden, die sich um einen zentralen Hofgarten ziehen. Die Immobilie ist zu 100% an **BP Europa** vermietet. Der Ankauf erfolgt für den Spezialfonds **Urban Campus Nr.1**, den **Union Investment** und **Investa Capital Management** gemeinsam aufgelegt haben. **Colliers International** vermittelte.

wie Bayern mit 22. Durchschnittlich waren bundesweit im Jahr 36 (Vj.: 42) von 100.000 Haushalten von Zwangsversteigerungen betroffen.

Zwangsversteigert werden zu ca. 66% Wohnimmobilien mit dem Löwenanteil bei Ein- und Zweifamilienhäusern, gefolgt von Eigentumswohnungen. Den Rest von 34% teilen sich die Gewerbeobjekte, Wohn- u. Geschäftshäuser, Grundstücke und sonstige Immobilien. Die Banken dürften paradoxerweise gerade die Finanzierungen von EFH und Wohnungen als risikoarmes Geschäft definieren. Aber genau hier stiegen seit Jahren die Risiken, moniert Argetra.

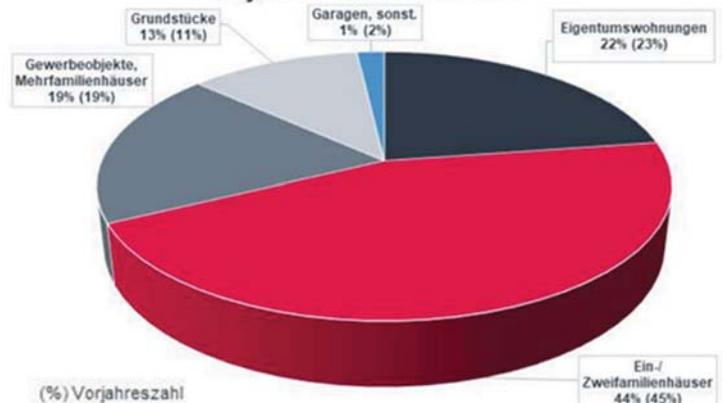
In Berlin wurden die höchsten Verkehrswerte mit durchschnittlich über 1 Mio. Euro je Immobilie aufgerufen. Bereinigt um drei Großobjekte liegt der Durchschnitt noch bei 674.000 Euro

und Berlin damit auf Platz 2 hinter Hamburg. Sachsen-Anhalt bildet das Schlusslicht mit Durchschnittswerten von 76.000 Euro. Der Bundesdurchschnitt lag bei 212.266 Euro, nach 195.078 Euro im Vorjahreszeitraum. Bei den vierzig Städten mit

den meisten Terminen führt wie 2019 Chemnitz, gefolgt von Leipzig, Zwickau und Berlin. An den untersuchten 40 Standorten, die etwa 18% der Bevölkerung repräsentieren, werden 30% aller Immobilienversteigerungen und damit deutlich mehr Zwangsversteigerungen durchgeführt als im Bundesschnitt. Neu in der Blacklist der Top 40 Zwangsversteigerungsschwerpunkte sind u.a. Ludwigslust, Esslingen, Saarbrücken und Mannheim. Dafür fielen aus der Liste die Städte Eschwege, Hannover, Gelsenkirchen und Kaiserslautern. Bemerkenswert: von den 40 Städten haben 14 unter 50.000 Einwohner.

Mit einbrechender Konjunktur und erhöhten Arbeitslosenzahlen insbesondere auch durch die Automobilindustrie und bei deren Zulieferbetrieben erwartet Argetra wieder mehr Zwangsversteigerungen. Um fast 40% ist nach brandaktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamtes das sehr mittelständisch ausgerichtete Gastgewerbe eingebrochen. Corona bedingte Kündigungen sind aber erst ab der zweiten Jahreshälfte 2021 und insbesondere in 2022 zu erwarten. Zwangsversteigerungsobjekte würden vermehrt nachgefragt, weil auf dem normalen Markt kaum noch bezahlbare Immobilien bei anhaltend hoher Nachfrage durch das Zinsniveau zu finden seien. Die Verkehrswertfestsetzungen lägen i.d.R. unter den regulären Marktwerten. Argetra weist noch einmal auf die sehr gute Renditechancen hin, da im Vergleich zu berücksichtigen sei, dass Makler und Notarkosten entfielen. □

Verteilung der anberaumten Zwangsversteigerungen nach Objektarten im Jahr 2020



tagesaktuell. kostenlos. informativ.

[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

## IMMAC-News

**Hamburg:** IMMAC hat 2020 trotz der Einschränkungen im beratungsintensiven Vertrieb bei Privatanlegern sowie professionellen und semiprofessionellen Investoren rund insgesamt 66 Mio. Euro Eigenkapital im Immobiliensegment platziert. Damit konnte das Platzierungsergebnis des Vorjahres von 55 Mio. Euro deutlich übertroffen werden. Auch unter den herausfordernden Pandemie-Bedingungen gelang es der IMMAC group im Jahr 2020 sieben neue Investmentvermögen anzubieten. Den Investitionsschwerpunkt bildeten erneut Healthcare Objekte in Deutschland, Österreich und Irland. Bei zwei Investmentvermögen in Österreich wurden darüber hinaus Erweiterungsbauten realisiert und von den Gesellschaftern im Rahmen von Kapitalerhöhungen finanziert. Zum ersten Mal platzierte IMMAC 2020 auch einen AIF speziell für institutionelle Anleger. IMMAC hat 2020 den Ausbau seines Pflegeportfolios in Deutschland, Irland und Österreich kontinuierlich über die Fondsplatzierung hinaus vorangetrieben. Es konnten die Transaktionen und Neubauten von 11 Pflegeheimen und 2 Anlagen für Betreutes Wohnen finalisiert werden. Das Investitionsvolumen der IMMAC Healthcare-Sparte betrug 2020 über 170 Mio. Euro. Der Bestand wurde damit auf 144 Immobilien bestehend aus stationären Pflegeeinrichtungen, Kliniken und Wohnanlagen mit einer hervorragenden immobilienwirtschaftlichen Performance für die Anleger ausgebaut.

## Empira: Assets under Management sollen auf sechs Milliarden Euro steigen

DFPA, 02.03.2021

**Der Investment- und Asset Manager Empira Gruppe setzt seinen Wachstumskurs fort. So sollen in den kommenden zwölf Monaten die Assets under Management von derzeit rund 4,2 Milliarden Euro (2019: 2,8 Milliarden Euro) auf insgesamt rund sechs Milliarden Euro anwachsen. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohn- und Büroimmobilien.**

Im Jahr 2020 hat **Empira** rund drei Milliarden Euro an alternativen Immobilienfinanzierungen geserved. Das Unternehmen bietet in diesem Bereich sowohl Whole-Loans als auch Junior Loans an. Darüber hinaus ist Empira als Servicer von Kreditmandaten für institutionelle Investoren tätig. „Mit Ausbruch der Corona-Krise hat insbesondere die Nachfrage nach Erstrangfinanzierungen sehr stark zugenommen. Wir erwarten daher auch für 2021 ein starkes Wachstum in diesem Segment“, erklärt **Lahcen Knapp**, Gründer und Verwaltungsrat von Empira.

**Empira** ist in den Bereichen Real Estate Equity Investments und Private Real Estate Debt aktiv. Darüber hinaus wird die gesamte Wertschöpfungskette durch ein eigenes Inhouse-Construction- und Projektentwicklungs-Team abgedeckt. Mit neuen börsennotierten Refinanzierungsbonds hat Empira Ende 2020 ein weiteres neues Kapitalmarktprodukt eingeführt. „Neben der Coronakrise führt auch die zunehmende Regulierung zu einer wachsenden Kreditknappheit. Als Folge kommen zahlreiche Transaktionen nicht zustande. Zudem haben viele institutionelle Investoren ihre Immobilienquote bereits erreicht. Börsennotierte Bonds bieten in vielerlei Hinsicht eine attraktive Lösung, weil sie als Wertpapiere nicht unter eine etwaig geltende Immobilienquote fallen“, sagt Knapp

Auch im Segment Construction und Development verzeichnet Empira ein starkes Wachstum. Dabei werden die Immobilien jedoch nicht nach Fertigstellung verkauft, sondern langfristig über einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren im Bestand gehalten. „Wir haben für unsere Investoren das Develop-and-Hold-Konzept entwickelt. Diese Strategie setzen wir vor allem in den wichtigsten Metropolen und Großstädten um. Investoren profitieren dabei von attraktiven Rendite-Risiko-Profilen“, erklärt Knapp. □

## Aus unser Medienkooperation mit immobilien intern

Ausgabe Nr. immo 04/21 | Düsseldorf, 24. Februar 2021 | 31. Jahrgang | ISSN 1431-1275

■ Bei einem Gerichtsvergleich bleiben Zinszahlungen steuerfrei ■ Aus der Praxis: BFH schließt letzte Lücke bei WEG-Zwangsversteigerungen ■ Wie erbringt man den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts? ■ Blind und taub stellen verhindert keine Kündigung ■ Schönheitsreparaturen: Kein Pardon bei 126 Dübellochern! ■ Beilagen: Immobilien-Webinar und Hypothekenkonditionen. Doch zuerst, liebe Leserin, lieber Leser, geht es um schmutzige Immobiliendeals:

## Kommt das Barzahlungsverbot für Immobiliengeschäfte?

Es ist ein offenes Geheimnis: Mit dem Erwerb von Immobilien lässt sich kriminell erworbenes Bargeld blütenrein waschen. Denn anders als bei unseren Nachbarn, wie z.



## Deals

**Ulm:** Die **BEB Bayerische Elektronik Kommunikations-technik GmbH & Co. KG** hat das Vertriebszentrum der **Kathrein Digital Systems GmbH** im Eiselaer Weg 13 verkauft. Käufer des rd. 3.835 qm Hallen- und ca. 1.120 qm Bürofläche umfassenden Gewerbeobjekts ist eine Gesellschaft verbunden mit dem an der Börse in Toronto gelisteten **DREAM Industrial REIT**.

**JLL** war vermittelnd für die Verkäuferseite tätig.

**Fellbach:** Die **Sirius Real Estate Ltd.** erwirbt mehrere Gebäude in der Max-Planck-Straße 29-31/ Carl-Zeiss-Straße 5, die direkt an den Sirius Business Park Fellbach angrenzen. Die Gebäude haben eine Mietfläche von ca. 8.800 qm und sind zurzeit vollständig an die **Daimler AG** vermietet. Die angrenzende Lagerhalle mit Parkdeck, welche weiterhin vollvermietet bleibt, wurde mit erworben. **Immoraum Real Estate Advisors** hat die Transaktion für die Verkäuferseite vermittelt.

**Düsseldorf:** Die **INTERRA Immobilien AG** hat das sogenannte Hoover-II-Portfolio von einem von **BMO Real Estate Partners GmbH & Co. KG** verwalteten Fonds erworben. Das durch **Comfort** vermittelte Portfolio umfasst 18 Immobilien mit mehr als 24.000 qm Mietfläche.

**Hamburg:** **BNPPRE REIM Germany** hat **Adesso** als neuen Mieter im Deichtor Office Center über rd. 2.000 qm Büro- und 650 qm Terrassenfläche gewonnen. Eigentümer ist der Immobilien-Publikumsfonds **BNP Paribas Diversipierre**.

Mit dieser Vermietung ist das Objekt mit ca. 21.000 qm Gesamtmietfläche fast voll vermietet.

aber noch keine Anstalten gemacht, das aufzugreifen. Sie setzt anscheinend auf mehr Kontrolle statt Verbote.

**'immo'-Rat:** Aufgrund der detaillierten Meldepflichten empfiehlt sich für meldepflichtige Personen und ihre Mitarbeiter ein Prüfungsschema, anhand dessen die GwG-Meldepflichten abgeklopft werden können. Ein Muster hierfür finden Sie unter <https://geldwaeschepraevention.validatis.de/>. □

## **vdp plädiert für zeitnahe Öffnung des Einzelhandels** **Pfandbriefbanken sehen dramatische Konsequenzen**

Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief",  
Immobilienpezialist "Der Platow Brief"

**In der Hoffnung, noch auf die Bund-Länder-Beratungen über das weitere Vorgehen in der COVID 19-Pandemie vom Mittwoch Einfluss nehmen zu können, plädierte der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) - wohl eher erfolglos, wie die Mittwochsergebnisse zeigen - an die Politik, eine verbindliche und konsistente Strategie für ein Ende des aktuellen Lockdowns zu präsentieren. Dies sollte spätestens für die nächste Sitzung Gewicht haben, da die Pfandbriefbanken einen recht weitgehenden Einblick in die wirtschaftliche Situation haben.**

Benötigt werde ein in allen Bundesländern einheitlich angewandtes Stufenkonzept, plädiert vdp-Hauptgeschäftsführer **Jens Tolckmitt**. Nach über drei Monaten Lockdown sei es höchste Zeit, aufzuzeigen, wann Einzelhandel, Gastronomie und Hotels unter welchen Bedingungen wieder öffnen könnten. Die Konsequenzen des Lockdowns für die Volkswirtschaft und die Gesellschaft seien schon jetzt dramatisch, meint der Bankenverbandssprecher. Vor diesem Hintergrund unterstützt der vdp Brancheninitiativen wie „Das Leben gehört ins Zentrum“ und setzt sich für die Zukunft des stationären Handels ein. □

## **Datenbasierte Ratings konkretisieren** **"Lage, Lage, Lage"-Mantra**

Dr. Stefan Fahrländer, FPRE

**"Lage, Lage, Lage" – so lautet das Mantra der Immobilienexperten, wenn es um die Einschätzung des Werts oder der Qualität einer Liegenschaft geht. Tatsächlich spielt die Lage im Vergleich zu allen anderen wertrelevanten Faktoren die entscheidende Rolle bei der Immobilienbewertung.**

Insbesondere gilt dies für die Mikrolage. Sie bewertet die lokalen Gegebenheiten in der unmittelbaren Umgebung einer Immobilie wie die kleinräumige Verkehrserschließung, die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen oder die Lärmbelastung. Soweit so gut. Allerdings führen subjektive Lage-Einschätzung, insbesondere des Images, nicht selten zu mehr oder weniger weit auseinanderliegenden Bewertungen für ein und dasselbe Objekt.

Eine Mikrolage-Beurteilung kann jedoch auch weitestgehend datenbasiert und objektiv stattfinden. Die rasant wachsende Verfügbarkeit kleinräumig aufgelöster Geodaten erlaubt es, die räumliche Struktur mittels quantitativer Kennwerte zu beschreiben und für die Einschätzung der Mikrolage zu nutzen. ►

Die Möglichkeiten solcher räumlichen Auswertungen sind jedoch derart vielfältig, dass sich bisher keine Standards durchgesetzt haben und man eine hohe Diversität der räumlichen Beschreibungen vorfindet. Dies reduziert die Vergleichbarkeit der vorhandenen Ansätze und auch deren Anwendbarkeit. Zudem unterscheiden sich Qualität, Auflösung und Struktur von Geodaten stark. Öffentliche Geodaten weisen häufig kohärente Qualitäten, jedoch unterschiedliche räumliche Abdeckungen auf. So unterscheidet sich die Struktur der Daten von Bundesland zu Bundesland und teilweise gar zwischen einzelnen Gemeinden. Auf nationaler Ebene sind die Dateninhalte zwar homogenisiert, dafür oft weniger differenziert. Private Daten haben dagegen meist eine einheitliche Struktur des Datenmodells, jedoch eine sehr uneinheitliche Vollständigkeit.

Fakt ist, dass sich räumliche Daten mithilfe moderner Geoinformationssysteme (GIS) und Datenbanken zu kohärenten und plausiblen Informationen veredeln lassen. Verbunden mit immobilienwirtschaftlicher Fachkenntnis ermöglicht dies maschinell generierte Ratings und kartenbasierte Umgebungsanalysen zur Analyse der räumlichen Struktur eines Standortes.

Ratings ermöglichen die Verdichtung unterschiedlicher Indikatoren verschiedenster Dimension in eine dimensionale Kennzahl und die Einordnung derselben in ein Klassifizierungssystem. Dadurch kann die Vergleichbarkeit der Ratingobjekte erhöht und der Kern der Information schnell und einfach transportiert werden.

Automatisierte Lageratings verfolgen genau dieses Ziel und beziehen alle relevanten Datensätze für die Mikrolage ein. Hierfür sind rund 80 Einzelindikatoren erforderlich, welche die Mikrolage beeinflussen. Diese beschreiben die räumlichen Qualitäten in unterschiedlichen Dimensionen, angefangen bei topographischen sowie landschaftlichen Gegebenheiten und der baulichen Struktur, über die verkehrstechnische Erreichbarkeit bis hin zur Verteilung von Nutzungen und sozioökonomischen Faktoren.

Auf dieser Grundlage werden Teilratings mit einer Bewertungsskala berechnet, welche später in Form von Gesamtratings verdichtet werden. Durch Kalibrierung können die Ratings zudem auf Nutzungsarten wie Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Mietwohnungen, Büroflächen, Verkaufsflächen, Gewerbeflächen, Gastronomie oder Hotels zugeschnitten werden. Mit zeitgemäßen Applikationen ist dies nicht nur im Einzelfall sondern auch bei der Betrachtung ganzer Immobilienportfolios ohne weiteres möglich.

Die Rentabilität und Vermarktungsstrategie einer Immobilie hängen entscheidend von einer zutreffenden Analyse der Mikrolageeigenschaften ab. Häufig fehlen jedoch sowohl Zeit als auch Daten, um diese Analyse in der erforderlichen

Schnelligkeit und möglichen Genauigkeit durchzuführen. In sehr engen Märkten mit ausgeprägter Produktknappheit und einer Vielzahl potenzieller Investoren sind schnelle Entscheidungen gefragt. Das langwierige und manuelle Zusammentragen relevanter Daten erscheint vor diesem Hintergrund unzeitgemäß. Umgekehrt sorgt die automatisierte Verdichtung von Lagedaten nicht nur für eine höhere Qualität und Objektivität, sondern letztlich auch zu Wettbewerbsvorteilen.

Dies ist der Grund, warum statistisch-wissenschaftliche Makro- und Mikro-Lageratings bei der Transaktionsvorbereitung, Risikoanalyse und Bewertung stetig an Bedeutung gewinnen. Zumal zeitgemäße Applikationen diese Form der Entscheidungshilfe jederzeit auf Knopfdruck zur Verfügung stellen.

Makro- und Mikro-Lageratings sind damit ein wichtiges Hilfsmittel der Immobilien-Anlagestrategie. Sie stellen nicht nur die Grundlage der hedonischen Wertermittlung dar, sondern erlauben auch die Bestimmung von Risikozuschlägen im Hypothekarbereich oder die automatische Ermittlung flächendeckender Diskontierungslandschaften. □

## Buchbesprechung

**Werner Rohmert über  
„Der behauste Mensch“ von Kurt E. Becker**

**Kurt E. Becker, als immobilienpublizistisches Urgestein, quasi von der ersten Stunde an Beirat von „Der Immobilienbrief“, und als Medien-Impresario seit 33 (!) Jahren mit JLL beratend verbandelt, macht mit einem neuen Buch von sich reden. „Der behauste Mensch“ verspricht viel und hält noch mehr.**

77 „Dialoge“ mit Persönlichkeiten aus 2.500 Jahren Kulturgeschichte hat Becker aus Originaltexten seiner virtuellen Gesprächspartner zu einem Kompendium der besonderen Art in seinem geisteswissenschaftlichen Forschungsprojekt „komponiert“. Vom „oikos“ und der Hauswirtschaft des Aristoteles über Sigmund Freuds Assoziation des Wohnhauses als Ersatz für den Mutterleib bis zu James Fenimore Coopers Erfahrungen über die Heizerei mit Steinkohlen im verrußten London des 19. Jahrhunderts, sowie „menschenunwürdigen



## FPRE und IVD vereinbaren Kooperation

**Frankfurt:** Der Immobilienverband Deutschland e. V. (IVD) und **Fahrländer Partner Raumentwicklung** (FPRE) haben eine Kooperationspartnerschaft vereinbart.

In den Bereichen Hedonische Immobilienbewertung und automatisierte Datenbeschaffung steht FPRE den rund 6.000 Mitgliedsunternehmen des zahlenmäßig größten Unternehmerverbandes der Immobilienwirtschaft und deren rund 100.000 Mitarbeitern ab sofort als Preferred Partner zur Seite.

Zur Unterstützung seiner Mitgliedsunternehmen unterhält der IVD ausgewählte Partnerschaften mit Unternehmen und Institutionen, welche die IVD-Kriterien mit Blick auf Qualität, Kompetenz, und Innovationskraft erfüllen. Das Partnernetzwerk bietet den IVD-Mitgliedern exklusive Angebote aus allen wesentlichen Dienstleistungs- und Produktbereichen.

**Magnus Danneck**, CEO Deutschland bei Fahrländer Partner Raumentwicklung: „Als führender Daten- und Modellprovider für die digitale Immobilienbewertung im deutschsprachigen Raum begleiten wir die IVD-Mitglieder bei der hedonischen Immobilienbewertung und Aufbereitung von Standortdaten. Mit unseren Applikationen können IVD-Mitglieder Immobilienwerte und Mietpreise effizient ermitteln und jederzeit auf Knopfdruck aktuelle Makro- und Mikrolagedaten sowie Ratings beziehen. Wir freuen uns, mit unserer Applikation IMBAS einen Beitrag zur Prozessoptimierung, Automatisierung und digitalen Transformation der IVD-Mitgliedsunternehmen leisten zu können.“

„Mietskasernen“ in Berlin, von denen Carl von Ossietzky berichtet, reicht das Themenspektrum erhellender Fragen und Antworten.

Auch die Wohnraumknappheit, hohe Mieten und Korruption sind keine Themen des 21. Jahrhunderts allein, wie das Gespräch mit Kurt Tucholsky über das Wohnen in Paris zu Beginn des 20. Jahrhunderts zutage fördert. Aus urheberechtigten Gründen waren Beckers „Gesprächspartner“ bis auf zwei Ausnahmen zwar 1951 bereits verstorben, das erweist sich jedoch keineswegs als Nachteil, relativiert es doch die Befindlichkeiten beim Blick auf die Probleme der Gegenwart.

In seiner zupackenden Einleitung schaut Becker bei Hempels unters Sofa und findet dort die im globalen „Hausen“ sich verdichtende Widersprüchlichkeit der Spezies und ihrer Protagonisten auch und speziell in der Immobilienbranche. Und zwar nicht erst seit gestern.

Beckers „behauster Mensch“ rüttelt wach, ist informativ und unterhaltsam. Was will der Leser mehr? Prädikat: Empfehlens- und lesenswert.

*(Kurt E. Becker: Der behauste Mensch. Von vier Wänden und einem Dach über dem Kopf. 77 Gespräche von Aristoteles bis Stefan Zweig, 280 Seiten, Patmos Verlag, Ostfildern 2021, Print 22,00 Euro, E-Book 16,99 Euro) □*

## Immobilienklima im Winterschlaf

### Immobilienindex dümpelt weiter vor sich hin

**Etwas weniger optimistisch als die RICS sehen die deutschen Immobilienspezialisten den Markt. Es scheint, als nehme die Immobilienbranche einen möglichen, nicht ganz so positiven Verlauf, den die meisten Researcher prophezeien, ernst. Allerdings ist der monatliche Immobilienklimaindex, der von der von Bulwiengesa für die Deutsche Hypo erstellt wird, sowieso ein Wackelkandidat, in dem sich jede gerade neue Meldung im Stimmungsbild niederschlägt. (WR/CW)**

Die Immobilienwirtschaft ist aber in der volkswirtschaftlichen Kolonne das Schlusslicht, das mit zwischendurch wechselnden Geschwindigkeiten der Kolonne hinterher fährt. Und hier ist es weniger wichtig zu wissen, wie die Schlaglöcher, die hinter einem liegen

überwunden wurden, sondern wie der Straßenverlauf vorne ist. Das gilt natürlich insbesondere, wenn man nicht sicher ist, wo die Neubaustrecke aufhört und die alte Straße wieder anfängt. Aktuell sieht es so aus, als würde die deutsche Immobilienstimmung in der Zukunft doch weniger Vollgasstecken erwarten. Im Moment wird mehr auf Sicht gefahren.

Diesen Eindruck vermittelt zumindest der **bulwiengesa/Deutsche Hypo** Immobilienklimaindex, der im Februar, nach einem kurzen positiven Aufbäumen zum Jahreswechsel, wieder um 0,4% auf 71,1 Punkte leicht gefallen ist. Das um 2,7% auf 74,8 Punkte deutlich sichtbare Absacken des Investmentklimas war Hauptgrund. Gehalten wird der Index nun vom anhaltenden Aufwärtstrend des Ertragsklimas um + 2,2% auf 67,4 Punkte, dem höchsten Wert seit September 2020.

Wie schon in den Vormonaten, weisen die einzelnen Assetklassen sehr heterogene Dynamiken auf: Das Wohnklima setzt mit einem leichten Plus von 0,4% auf



aktuell 137,3 Punkte seinen Erfolgskurs fort, während der Index-Spitzenreiter (+0,4%) wohl aufgrund des Renditedrucks um 1,3% auf 147,1 Punkte nachgibt. Das Handels-

Immobilienklima nach Segmenten bis Februar 2021



klima hat die monatelange Negativserie mit einem Anstieg um deutliche 10,4% im Februar beenden können. Mit einem Stand von 27,7 Punkten ist es allerdings noch Lichtjahre von den Vor-Corona-Werten von fast 70 Punkten entfernt. Das Hotelklima geht nach dem positiven Aufbäumen im Januar mit einem Minus von 4% wieder deutlich auf 20,7 Punkte zurück. Büroimmobilien haben ebenfalls mit einem Vertrauensverlust zu kämpfen. Der Index sank um 2,6% auf 66,8 Punkte. □

### **Immobilienfinanzierer werden auf Pessimismus-Basis optimistischer LTV'S werden weiter geringer**

**Anders als die Immobilienwirtschaft selber werden die Finanzierer auf niedriger Basis wieder optimistischer. Das BF.Quartalsbarometer Q1-2021 sieht zwar aufhellende Stimmung der Immobilienfinanzierer, bleibe aber negativ. (WR)**

Die verhaltene Stimmungsaufhellung sei auf die leicht bessere Einschätzung der Finanzierungsbedingungen zurückzuführen. 13% der Befragten stufen diese als progressiver ein. Deutlich verbessert habe sich die Einschätzung des Neugeschäfts, berichtet **Professor Steffen Sebastian, IREBS**. Hier sähen fast die Hälfte (46,7%) einen Anstieg. Zurückhaltender kommentiert **Manuel Köppel**, CFO der **BF.direkt AG**, der in der Praxis eine eher gedrückte Stimmung wahrnimmt. Die Institute hätten ihre Erwartungen an die Pandemiesituation angepasst und herabgeschraubt. Das müsse bei der Interpretation der der positiven Veränderungen bedacht werden.

Die Risikobereitschaft habe zwar wieder etwas zugenommen, jedoch seien die Institute vor allem bei Hotel und stationärem Einzelhandel bzw. Shoppingcentern weiter zurückhaltend. Nur noch jedes 10. Institut finanziere Hotels und nur jedes 5. Institut noch Einzelhandel. Die durchschnittlichen Margen seien in der Corona-Krise deutlich auf jetzt 146 Basispunkte (Q4 2020: 150 Basispunkte) bei Be-

standsimmobilien gestiegen. Bei Projektentwicklungen stagnierten sie bei 231 Basispunkten (Q4 2020: 234 Basispunkte). Auffällig sei, dass die Loan-to-Values (LTV) auch bei Bestandsfinanzierungen weiter um -0,7%punkte auf 66% gefallen seien. Die Finanzierer seien in Bezug auf Homeoffice mehrheitlich der Meinung, dass sich das bei zwei Tagen pro Woche einpendele. Gleichwohl würden die Unternehmen im Durchschnitt bald wieder Büroflächen auf Vorkrisenniveau nachfragen. Es käme aber zu einer deutlich stärkeren Differenzierung zwischen zentralen und peripheren Lagen. Sebastian sieht wie auch der Immobilienbrief die Auswirkungen des zu erwartenden Konjunkturrückganges deutlich stärker als Homeofficeaspekte. Von einer V-förmigen Wirtschaftsentwicklung spräche derzeit niemand mehr. □

### **Aktuelle Pflegestatistik bestätigt Wachstum im ambulanten Bereich; Betreutes Wohnen ist Trend**

**„Die Erkenntnisse aus der Pflegestatistik 2019 zeigen unter anderem, dass sich neben den fest etablierten vollstationären Pflege- und Versorgungsangeboten, zunehmend auch Wohn- und Versorgungsangebote mit ergänzenden ambulanten Pflegekonzepten als vom Markt anerkannte und nachgefragte Wohnformen im Alter durchsetzen“, so Cita Born, Leiterin von IMMAC research.**

Mit der im Dezember 2020 durch das **Statistische Bundesamt** veröffentlichten Pflegestatistik (erscheint alle zwei Jahre), wurden die allgemeinen Wachstumsprognosen zur Entwicklung im deutschen Pflegemarkt empirisch bestätigt. Insgesamt sind der Pflegemarkt im Allgemeinen und der stationäre Pflegemarkt im Speziellen Wachstumsmärkte und werden es aller Voraussicht nach auch bleiben. Die demographischen und gesellschaftlichen Entwicklungen führen zwangsläufig zu einer höheren Nachfrage.

Basierend auf aktuellen Daten aus Dezember 2019 ist die Anzahl pflegebedürftiger Menschen (im Sinne von § 14 SGB XI) im Vergleich zum Jahr 2017 um knapp 21 Prozent auf 4,1 Mio. gestiegen. Dieser sehr deutliche Anstieg verdeutlicht u.a. immer noch Effekte durch den seit dem 01.01.2017 weiter gefassten Pflegebedürftigkeitsbegriff und damit der Erweiterung der Leistungsempfänger. Eine weitere Ursache liegt im fortschreitenden demographischen Wandel und der damit einhergehenden Alterung der Bevölkerung in Deutschland.

Insgesamt wurden rund 51 Prozent der 4,1 Millionen Pflegebedürftigen im Jahr 2019 ausschließlich von Angehörigen zu Hause gepflegt und erhielten damit Pflegegeld. Die professionelle Versorgung pflegebedürftiger Men-

## Deals

**Kaltenkirchen:** Die private Krankenhaus-Zentralwäscherei **SITEX** erwarb eine Logistikhalle mit Bürotrakt in der Seebeckstraße 2 mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 7.530 qm. Vorher befand sich die Liegenschaft im Eigentum einer privaten Grundstücksgesellschaft. **Grossmann & Berger** vermittelte. Die Logistikhalle mit angrenzendem Bürotrakt befindet sich auf einem rund 20.020 qm großen Grundstück mit 60 Pkw-Stellplätzen im Gewerbegebiet Kaltenkirchen-Süd.

**Nittendorf: Warburg-HIH Invest Real Estate** hat das gemischt genutzte Nahversorgungsquartier Bernstein-Center erworben. Das in der Brunnenstraße 1-3 gelegene, neu errichtete Quartier verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 6.500 qm sowie 48 Tiefgaragen- und rund 110 Außenstellplätze. Langfristiger Hauptmieter ist **Edeka** mit etwa 2.150 qm Mietfläche. Neben rund 2.700 qm Mietfläche für Einzelhandel und Dienstleistungen verfügt das Bernstein-Center über 31 Wohnungen im KfW-Standard 55 mit einer Fläche von rund 1.600 qm. Die Transaktion erfolgte im Rahmen eines Asset Deals für den offenen Spezial-AIF „**Warburg-HIH Perspektive Einzelhandel: Fokus Nahversorgung**“. Verkäufer ist die **Oberpfälzer Projektentwicklung GmbH**. Die Übernahme in den Fonds erfolgt voraussichtlich im Mai 2021. Die Käuferseite wurde von **Ashurst LLP** und der **Witte Projektmanagement GmbH** beraten. Die Vermittlung erfolgte durch die **SWIMS Invest GmbH**.

schen kann hingegen durch ambulante oder stationäre Dienstleistungen oder eine Kombination beider Leistungsarten erfolgen. Entsprechend beträgt der Anteil dieser Gruppe rund 49 Prozent laut Pflegestatistik.

Die Wahrscheinlichkeit, pflegebedürftig zu werden, lässt sich anhand einer altersspezifischen Pflegequote bemessen. Diese Quote beschreibt dabei den Anteil der Pflegebedürftigen an der jeweiligen Altersgruppe. Die Nachfrage nach vollstationärer Pflege wird von **IMMAC research** mit der Pflegequote der 65-Jährigen und Älteren gleichgestellt. Sie betrug laut Statistischem

Bundesamt im Jahr 2019 in Deutschland 4,19 Prozent und ist damit im Vergleich zum Jahr 2017 (4,27 Prozent) leicht gesunken. Ursache für diesen Rückgang liegt u.a. in der konstanten Entwicklung der vollstationär im Heim versorgten Personen im Vergleich der Jahre 2017 zu 2019. Zeitgleich ist die Zahl der 65-Jährigen und Älteren in Deutschland weiter angestiegen. Hinzu kommt ein im Vergleich zu 2017 höherer Anteil an ambulant betreuten Pflegebedürftigen.

Dass besonders der ambulante Bereich in den vergangenen Jahren ein starkes Wachstum zu verzeichnen hatte, geht sowohl aus der Pflegestatistik als auch aus den Leitlinien der Politik hervor. Durch die politische Stärkung der ambulanten Pflege gewinnen neue alternative Wohnformen (im ambulanten Bereich) immer weiter an Bedeutung. Der Barmer Pflegereport 2019 spricht dabei von einem deutlichen „Trend zur Ambulantisierung“ in der Pflege. Durch Anreizstrukturen wie Wahlfreiheit bei Buchung einzelner Pflegeleistungen sowie einer damit einhergehenden Flexibilität steigt die Zahl derer, die auf ambulante Versorgungsstrukturen zurückgreifen. Grundsätzlich löst die ambulante Versorgung höhere Kosten für die Leistungsträger aus. Denn Anbieter ambulanter Versorgungsstrukturen können Leistungen sowohl über die Pflege- als auch Krankenversicherung abrechnen. Als Folge daraus können die maximalen pflegebedingten Leistungshöhen, die erstattet werden, rund doppelt so hoch wie in der stationären Versorgung ausfallen.

**Andreas Jantsch**, Teamleiter Transaktionen für den Bereich Healthcare der **IMMAC group**, führt aus: „Wir beobachten den Trend des sogenannten Betreuten Wohnens sehr aufmerksam und haben auch an dieser Stelle unser Ankaufprofil geschärft.“ Dies unterstreichen jüngste Objektankäufe in Leipzig und Eilenburg. Weitere Objektankäufe in diesem Segment stehen unmittelbar bevor.

Auch **IMMAC Sozialbau** setzt verstärkt in ihrer Projektentwicklung auf die Kombination von vollstationärer Pflege und Betreutem Wohnen. Bereits im Jahr 2018 wurde in Soltau in Ergänzung zu der bereits im **IMMAC** Portfolio vorhandenen Bestandseinrichtung ein Erweiterungsbau für Betreutes Wohnen erfolgreich fertiggestellt. Aktuelle Bauprojekte wie in Bückeburg und Rinteln werden nach ihrer Fertigstellung ebenso jeweils vollstationäre Pflege und Betreutes Wohnen anbieten. □

## **Institutionelle runden Wohnportfolios in B-Städten ab Gute Opportunitäten in B-Städten für Wohn- und Geschäftshäuser**

Constance Wrede, Redakteurin „Der Immobilienbrief“

**Niedrige Multiplikatoren et vice versa hohe Mietrenditen locken institutionelle Investoren jetzt zur Abrundung ihrer Wohnportfolios in B-Städte. Je niedriger die Preise, desto höher sei die Handelsaktivität, ordnet Engel & Völkers Commercial das Verhalten der Institutionellen ein. Das hat aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ dann Logik, wenn die Investoren von eher ausgereizten Preisen in den Metropolen ausgehen. ►**

Wir hatten schon vor Jahren darauf hingewiesen, dass die B-Städte der Entwicklung in den A-Städten mit Verzögerung folgen. Die höheren Mietrenditen ermöglichen bessere Leverage-Effekte. Die Mieten haben bei weitem nicht die Dynamik der Metropolen gezeigt. Das ermöglicht Nachholeffekte, wobei bei niedrigeren Mieten natürlich die Hauptkostentreiber Fläche, Zustand/Alter/Energiesituation und Verwaltung bzw. Zahl und Qualität der Mietverträge oder durchschnittliche Miethöhe pro Vertrag im Auge zu behalten sind. Das spricht aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ eher gegen sehr günstigen Wohnraum mit niedrigen Mieten, aber durchaus für Investments in bürgerlichen Gegenden, deren Mietvertragsbonität oft über grenzgängigen Mieten der Metropolen liegt.

Der durchschnittlich geforderte Kaufpreis für ein Wohn- und Geschäftshaus lag lt. des aktuellen „Wohn- und Geschäftshäuser Marktbericht Deutschland 2021“ von E&V, in dem 14 B-Städte untersucht wurden, im 2. HJ 2020 bei 2.455 Euro/qm. Das sind 12,2% mehr als im Vorjahr. Die stärksten Zuwächse gab es in Münster, wo der durchschnittliche Angebotspreis über 3.200 Euro stieg, und Mannheim (je +24,1%), gefolgt von Duisburg (+17,4%) und Leipzig (+17%). Die höchsten Transaktionszahlen ermittelte E&V für die B-Städte mit unterdurchschnittlichen Angebotspreisen. In diesen sieben Städten wurden mit 2.898 Objekten schon 2019 mehr als doppelt so viele Wohn- und Geschäftshäuser verkauft wie in den sieben teureren B-Städten (1.213). Tendenziell steigende Mieten sieht E&V in den Städten des Ruhrgebiets, die aktuell im Durchschnitt unter 8 Euro liegen, und der Kaufpreissteigerung etwas hinterherhinken. In Karlsruhe stiegen die Angebotsmieten im 2. HJ 2020 um 5,9% ggü. dem VJ, in Hannover um 4,8% und in Bonn um 4,7%. Im gesättigten Münster stiegen die Mieten auf einem hohen Niveau von 10,50 Euro/qm hingegen nur leicht um 1,4%. □

### Steigende Mieten und sinkende Renditen auf dem europäischen Logistikmarkt Potenzial außerhalb der Kernmärkte

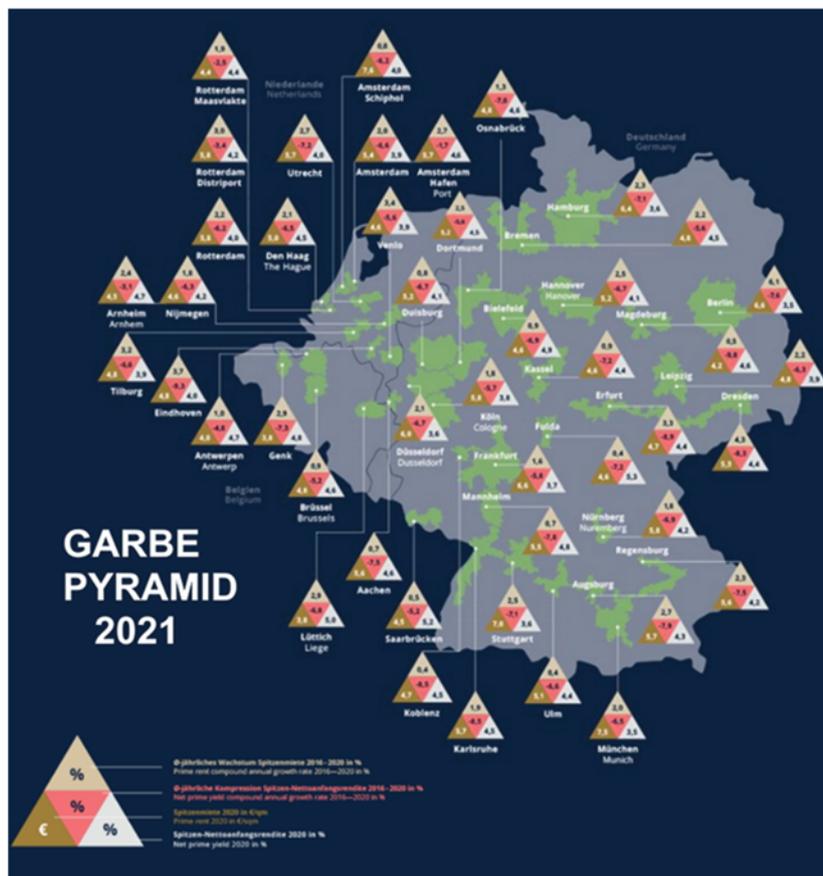
Der Logistikmarkt boomt europaweit weiter. Aktuell veröffentlichte GARBE Research mit der GARBE PYRAMID eine neuentwickelte Rendite- und Mietkarte für die 123 wichtigsten europäischen Logistikimmobilien-teilmärkte vor. (CW)

Die Nachfrage treibt lt. der Analyse die Miet- und Objekt-preise, trotz steigender Anzahl relevanter Logistiklagen und stärkerer Diversifizierung der Märkte, in ungeahnte Höhen. Die höchste Spitzenmiete wird auf dem räumlich sehr limitierten Londoner Teilmarkt Heathrow mit 16,20 Euro/qm erzielt, gefolgt von London mit 15,80 Euro. Der Brexit und die Corona-Pandemie wirkten hier sogar noch

preisstärkernd. In der Schweiz werden Mieten von 14,00 Euro (Genf) und 11,00 Euro (Zürich) bezahlt, im norwegischen Oslo noch 10,50 Euro. Dies liegt auch unter anderem daran, dass das Lohnniveau hier allgemein deutlich höher ist.

Die Mieten in Deutschland galoppieren derzeit regional. Lt. **Christopher Garbe**, GF **GARBE Industrial Real Estate**, legten aktuell die Spitzenmieten in den Top-8-Logistikregionen in nur sechs Monaten um 20 Cent zu. Zuvor habe es in Deutschland nach der Finanzkrise zwischen 2009 und 2015 rund 27 Quartale gedauert, bis die Spitzenmieten in den Top-8-Logistikregionen um 20 Cent stiegen. Für „Der Immobilienbrief“ stellt sich bei dem aktuellen Logistik-Hype, der den gesamten Logistik-Bereich erfasst hat, zudem immer die Frage, ob Zukunftslogistik dasselbe ist wie die vorherrschende Logistik des sich ändernden industriellen Umfeldes. Die höchsten Mieten innerhalb Deutschlands werden in München mit 7,50 Euro aufgerufen, gefolgt von Stuttgart (7,00 Euro), Berlin und Frankfurt mit je 6,60 Euro. In deutschen B- oder C Standorten mietet man noch deutlich günstiger. Im zentral gelegenen Magdeburg, das zwar immer mehr aufholt, werden noch 4,20 Euro pro qm gezahlt, in Erfurt 4,70 Euro und in Leipzig 4,80 Euro.

Insbesondere die östlichen Bundesländer böten lt. Garbe aufgrund ihrer Flächen- und Arbeitskräfteverfügbarkeit, ihrer günstigen Lohnniveaus sowie ihrer Nähe zu etablierten Wirtschaftsstandorten attraktive Opportunitäten. Die



## Fonds-News

**Frankfurt:** Die **DIC Asset AG** legt einen Logistik-Fonds auf. Dieser Fonds ist das erste Produkt, das in Zusammenarbeit mit der gerade übernommenen Tochtergesellschaft **RLI Investors GmbH** entstanden ist.

Das Fondsvehikel "**RLI-GEG Logistics & Light Industrial III**" investiert neben klassischen renditestarken Logistikimmobilien auch in Light Industrial- und Urban-Logistic-Immobilien. Der Fonds setzt auf Deutschland als Kernmarkt und ergänzt ihn um die etablierten europäischen Nachbarmärkte Benelux und Österreich.

Der offene Spezial-AIF strebt ein Gesamtinvestitionsvolumen von 400 Mio. Euro an. Die Laufzeit beträgt zehn bis maximal zwölf Jahre, die angestrebte Ausschüttungsrendite liegt zwischen 4,5% und 5,0% p.a.

Die vier Logistikimmobilien des Startportfolios liegen in führenden Logistikregionen Deutschlands und haben ein Gesamtvolumen von rund 132 Mio. Euro. Die Administration erfolgt über die Service-KVG **Hansainvest**.

**Hamburg:** **BMO Real Estate Partners Germany** bringt mit dem „**Best Value Wohnen III**“ bereits seinen fünften ausschließlich auf Wohnimmobilien ausgerichteten Spezial-AIF an den Markt. Mit dem ersten Closing zum 30.11.2020 und einem gezeichneten Eigenkapital von über 62 Mio. Euro wurde der erste Meilenstein erreicht. Das geplante Ziel-Investitionsvolumen liegt bei max. 270 Mio. Euro. Nach dreijähriger Investitionsphase hat der Fonds eine anschließende Laufzeit von 15 Jahren. **BMO Real Estate Partners Germany** kooperiert dabei ein weiteres Mal mit der **Deka**.

Spitzen-Nettoanfangsrenditen liegen in dieser Region noch deutlich über 4% (Magdeburg: 4,6%; Erfurt: 4,4%; Dresden: 4,4%). Im gesättigten Berlin und München werden nur noch Spitzenrenditen 3,5% erzielt, die niedrigsten aller von Garbe analysierten 123 europäischen Logistikmärkte, inklusive London-Heathrow mit 3,9% und London mit 3,6%. Europaweit war die Renditekompression in Magdeburg mit -9,8% am stärksten ausgeprägt, gefolgt von Eindhoven (-9,3%) Lyon (-8,7%), die ihre Bedeutung als wesentliche europäische Logistikmärkte ausbauen. Insgesamt näherten sich die Niveaus der Spitzenrenditen damit immer weiter an. Inwieweit Multiplikatoren weit jenseits der 20-fachen Jahresmiete die Risiken von Logistik spiegeln sollen, entzieht sich dem Erfahrungshorizont des Immobilienbriefes. □

## **REALISINVEST EUROPA Jahresbericht zum 30. September 2020**

**Robert Fanderl, Wirtschaftsjournalist**

Der offene Publikum-Immobilienfonds hat sein erstes Geschäftsjahr mit einem Anlageerfolg von 2,5 Prozent erfolgreich abgeschlossen. Die Sondersituation infolge der Covid-19-Pandemie bietet für den im Aufbau befindlichen Fonds sogar die Chance, den Fokus auf die stabilen Teilmärkte zu legen und Marktchancen zu nutzen.

**Anlagestrategie:** Es ist beabsichtigt, ein Portfolio mit mehreren Immobilien entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung aufzubauen. Die Investitionsobjekte müssen in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegen sein. Die Gesellschaft darf zudem bis zu 15 Prozent in Staaten außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum investieren. Im Rahmen dieser Anlagegrenze dürfen Immobilien im Vereinigten Königreich Großbritannien, Nordirland und der Schweiz jeweils bis zu 15 % des Wertes des Sondervermögens sowie in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Australien jeweils bis zu 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Die Investitionen können sowohl in Bestands- und Neubauimmobilien als auch in im Bau befindliche Immobilien sowie in Projektentwicklungen erfolgen.

**Fondsentwicklung:** Im ersten Geschäftsjahr sind dem Fonds 291,9 Millionen Euro zugeflossen. Der Fonds hat vier Immobilien in zwei europäischen Ländern, Deutschland und Niederlande, angekauft. Alle Immobilien sind nach gängigen Nachhaltigkeitsstandards zertifiziert bzw. befanden sich im Zertifizierungsprozess. Zum Berichtsstichtag beträgt das Immobilienvermögen 266,2 Millionen Euro. Bezogen auf das Fondsvermögen entspricht das einer Investitionsquote von etwa 91 Prozent. In den ersten drei Monaten des neuen Geschäftsjahres sind den Fonds bereits zwei weitere Objekte in Österreich bzw. Frankreich zugegangen.

**Immobilienstruktur:** Per 31. Januar 2021 sind die Immobilien des Fonds über vier europäische Länder verteilt. Der Schwerpunkt liegt – gemessen am Verkehrswert – mit 45,7 Prozent in Deutschland. Es folgen die Niederlande (33,4 Prozent), Frankreich (14,8 Prozent) und Österreich (6,1 Prozent). Bei den Nutzungsarten dominiert die Büronutzung mit einem Anteil von 51 Prozent. Die zweite wesentliche Nutzungsart – Industrie (Lager/Hallen) – liegt bei 35,7 Prozent, gefolgt von Handel/Gastronomie mit 6,3 Prozent und Kfz-Stellplätze mit 3,3 Prozent.

**Immobilienbewertung:** Im Rahmen der Immobilienbewertung ergab sich im abgelaufenen Berichtsjahr per Saldo eine positive Wertänderung in Höhe von insgesamt einem Prozent.

**Vermietung:** Zum Ende des Geschäftsjahres lag der Vermietungsstand bei stolzen 98,4 Prozent. In den nächsten drei Jahren (2021 – 2023) laufen allerdings knapp

## Dies und das

**Bockenen:** Das Projekt der **GECCI Gruppe** für den Bau von 10 Einfamilienhäusern nimmt Formen an. Inzwischen wurde mit der Erschließung des rund 8.460 qm großen Areals in der niedersächsischen Stadt begonnen. Die Eigenheime werden jeweils über eine Grundstücksgröße von rund 650 bis 1200 qm und eine Wohnfläche zwischen 96 qm und 180 qm verfügen. Der Vertrieb der Objekte erfolgt über die **GECCI Rent & Buy(R)** und **mietübereignung.de**.

**Köln:** **Jamestown** erhält das Mandat zur Verwaltung eines europäischen Immobilienportfolios aus dem Pensionsvermögen der **E.ON SE**. Bei dem übernommenen Immobilienportfolio in Italien, den Niederlanden, Portugal, Spanien und Großbritannien handelt es sich um eine Mischung aus Einkaufszentren, Bürogebäuden und gemischt genutzten Projekten.

**Krefeld:** Die **developer Projektentwicklung GmbH** beabsichtigt ihr zweites Projekt in Krefeld zu realisieren. Auf dem hinter dem Hauptbahnhof gelegenen Grundstück am Willy-Brandt-Platz soll auf einer Baugrundfläche von 13.278 qm das Projekt „Opus“ zur Entstehung gelangen. Mieter des geplanten Neubaus soll das **Jobcenter** Krefeld werden.

**Klagenfurt:** **Union Investment** hat auf Vermittlung von **Comfort** ein Fachmarktzentrum an einen Privatinvestor verkauft. Das Objekt mit einer Mietfläche von 7.014 qm gehörte zum Bestand des Offenen Immobilien-Publikumsfonds **immofonds 1**. Das Fachmarktzentrum ist vollvermietet.

28 Prozent der Verträge aus, so dass das Fondsmanagement schon von Anfang an gefordert sein wird, die Vermietungsquote konstant hoch zu halten. Eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren weisen fast 55 Prozent der Verträge aus, über zehn Jahre hinaus gehen 35,1 Prozent der Verträge, beides sind gute Werte.

**COVID-19-Pandemie:** Besonders von der Krise betroffen sind derzeit Hotels und Gastronomiebetriebe sowie Teile des stationären Einzelhandels. Aufgrund des geringen Anteils an Einzelhandel, Gastronomie und Hotelgewerbe von etwa acht Prozent auf Fondsebene wäre die maximale Auswirkung – auch im Falle eines Totalausfalles – nach Einschätzung von REALINVEST überschaubar. Die bisher verzeichneten Corona-bedingten Mietrückstände, die primär dem Einzelhandelssektor zuzuordnen sind, fallen im Vergleich zur Ertragskraft des Fonds gering aus. Die Folgen der Covid-19-Pandemie wirken sich auch auf die Investitionsstrategie der Marktteilnehmer aus. Bislang waren Einzelhandels- und Hotelimmobilien als Beimischung für offene Immobilienfonds teilweise sehr gefragt. Aktuell legen Investoren den Fokus allerdings verstärkt auf Logistik- und Wohnimmobilien. Diese Pandemie-bedingte Allokationsverschiebung wird – zumindest kurzfristig – auch die taktische Investmentstrategie des REALISINVEST EUROPA beeinflussen.

**Fremdkapital:** Der Fonds hatte zum Stichtag Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 67,7 Millionen Euro. Die Fremdmittel valutieren zu 100 Prozent in Euro. Die Restlaufzeit der Zinsbindung liegt zwischen fünf und zehn Jahren. Angaben zum durchschnittlichen Zinssatz der Kredite enthält der Geschäftsbericht leider nicht. Die Fremdkapitalquote, also der Anteil des Kreditvolumens am Verkehrswert der Fondsimmobilen, beträgt 25,4 Prozent. Sie liegt damit vergleichsweise nahe an der gesetzlichen Höchstgrenze von 30 Prozent.

**Immobilienergebnis:** Mit der Vermietung der Immobilien konnte ein Bruttoertrag von 4,6 Prozent erzielt werden. Nach Abzug der vergleichsweise niedrigen Bewirtschaftungskosten von 0,6 Prozent verbleibt ein Nettoertrag von 4,0 Prozent. Unter Berücksichtigung des positiven Effekts aus der Wertveränderung der Immobilien (+1,0 Prozent) und dem Leverage aus der Finanzierung (+1,5 Prozent) ergibt das ein attraktives Gesamtergebnis von 6,5 Prozent.

**Liquiditätsanlagen:** Die liquiden Mittel lagen am Ende des Geschäftsjahres bei 78,7 Millionen Euro. Das entspricht einer Brutto-Liquiditätsquote von 27 Prozent. Die vorhandene Liquidität wird ausschließlich in Bankguthaben gehalten. Für die Vorhaltung der Liquidität wurden dem Fonds 237.298 Euro an negativen Zinsen in Rechnung gestellt. Die Liquiditätsrendite lag damit bei (-) 0,4 Prozent.

**Kostenstruktur:** Für die Verwaltung des Fonds sind Kosten von insgesamt 2,3 Millionen Euro angefallen. Die Kostenbelastung des Fonds – ausgedrückt durch die Total Expense Ratio (TER) - beträgt damit 1,2 Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens. Die TER berücksichtigt definitionsgemäß nicht die transaktionsabhängigen Vergütungen für den Erwerb von Grundstücken. Im Berichtsjahr wurden dem Fonds hierfür weitere Entgelte in Höhe 1,7 Prozent in Rechnung gestellt. Diese eher hohe Kostenbelastung entsteht bei neuen Fonds deshalb, weil die Bemessungsgrundlage (= durchschnittliches Fondsvermögen) noch vergleichsweise gering ist.

**Ausblick des Fondsmanagements:** REALISINVEST erwartet, dass auch das bevorstehende Jahr 2021 ein herausforderndes Jahr wird, da die gesamtwirtschaftliche Lage bis zur flächendeckenden Versorgung mit Impfstoffen keine realistische Aussicht auf schnelle positive Veränderungen erwarten lässt. Die Effekte auf den ohnehin stark betroffenen Einzelhandels- und Hotelsektor werden den Fokus der Investoren verstärkt auf Büro-, Logistik- und Wohnimmobilien richten. Aufgrund der wirtschaftlich unsiche-

ren Situation und den niedrigen Zinsen, werden Immobilien weiterhin sehr stark nachgefragt sein. Daher ist es nach Ansicht von REALISINVEST unwahrscheinlich, dass die Marktpreise in absehbarer Zeit sinken und die Immobilien daher an Wert verlieren könnten.

**Fanderl meint.....** Der Fonds hat einen ordentlichen Start hingelegt. Für einen jungen Fonds könnte die Covid-19-Pandemie sogar Chancen bieten, weil bei dem Aufbau des Portfolios ein Fokus auf die derzeit stabilen Teilmärkte gelegt werden kann, Opportunitäten genutzt werden können und keine „Altlasten“ im Portfolio sind. Gewisse Risiken sind in der Struktur der Mietvertragslaufzeiten zu finden. Weniger schön sind die negativen Zinsen aus der Liquiditätshaltung sowie die Tatsache, dass für die Liquiditätshaltung die volle Verwaltungsvergütung zu entrichten ist, ohne dass dafür eine echte Leistung zu erbringen ist. □

## **Bahn frei für nachhaltige und digitale Klimaluft-Abrechnung**

**Der SNCF-Bahnhof in Hagenau setzt auf eichzugelassene Luftenergiezähler**

**Jens Amberg, Dipl.-Wirtsch.-Ing. (TU),  
Geschäftsführer Luftmeister GmbH**

**Das „gallische Dorf“ der Nebenkostenabrechnung hieß lange Zeit „Klimaanlagenkosten“. Mangels eichfähiger Verbrauchserfassung wurde jahrzehntelang eine vom Verbrauch unabhängige Kostenbelastung auf Basis des Flächenschlüssels praktiziert. Das hat vielfältige Probleme aufgeworfen: Die Abrechnung war nicht rechtssicher,**



**Jens Amberg** ist Erfinder des Luftenergiezählers und Geschäftsführer des „Luftenergiezählers“. 2019 gewann sein Unternehmen, die Luftmeister GmbH aus Kirchzarten, für diese nachhaltige Innovation den Umwelttechnikpreis Baden-Württemberg. [amberg@luftmeister.de](mailto:amberg@luftmeister.de)

**es entstand kein Einsparanreiz, Diskussionen zwischen Mietern und Eigentümern waren an der Tagesordnung.**

Seit kurzem gibt es nun die neue Eichgröße „Luftenergie“ sowie mit dem „Luftenergiezähler“ der **Luftmeister GmbH** ein Zählermesssystem mit Eichzulassung. Somit wird der Verbrauch in Klimaluft-Anlagen

rechtssicher erfasst und kann zu Abrechnungszwecken verwendet werden. Dies ist eine Weltneuheit – außer der Eichgröße und den Abrechnungsformeln für die Betriebskostenabrechnung fehlte es an der passenden Sensorik und der deutschen Eichzulassung. Und so verhalf man sich bislang mit

einer „flat rate“, dem Flächenschlüssel – gleiche Mietfläche erbrachte gleiche Lüftungskosten. Das war weder fair noch nachhaltig, denn bei gleichgroßer Fläche wurde der Mieter mit niedrigem Klimaluftverbrauch in gleicher Höhe belastet wie sein verschwenderischer Nachbar.

Mit dem digitalen Luftenergiezähler sind die Verbräuche nun transparent und nachvollziehbar. Der zentrale Strom-, Wärme- und Kälteeinsatz wird nach der neuen VDI-



(Abbildung 1: Die Luftenergiezähler von Luftmeister – Quelle: Luftmeister GmbH)

Richtlinie 2077-4 über ein Submetering auf die Mietbereiche aufgeteilt – basierend auf drei Verbrauchswerten:

- Kilowattstunden (luftseitige) Wärmelieferung
- Kilowattstunden (luftseitige) Kältelieferung
- Kubikmeter Luftverbrauch

Eigentümer und Mieter erhalten zusätzlich ein Monitoring der gelieferten Luft in Form von Temperatur und Feuchte sowie des Volumenstroms, kontinuierlich erfasst und digital abrufbar. So ist für jeden Zeitpunkt nachvollziehbar, ob die Klimaluft in ausreichender Menge und Qualität geliefert wurde.

Dies wurde nun in einem interessanten Gebäudeprojekt in Frankreich umgesetzt. In der Mittelstadt Hagenau (französisch: Haguenu), dem Elsässer Verkehrsknotenpunkt nördlich von Straßburg, entsteht aktuell ein hochmodernes Bahnhofsgebäude. Schon städtebaulich werden hier Maßstäbe gesetzt, wie Abbildung 2 zeigt.

Dieses einzigartige Bahnhofsgebäude setzt auch bei der Nachhaltigkeit und Digitalisierung Maßstäbe. Besonders innovativ ist dabei das Lüftungstechnische Konzept. Die sechs Bürobereiche in den Obergeschossen werden über eine gemeinsame Klimaanlage versorgt, deren Wärme- und Kälteenergien von einer Wärmepumpe geliefert werden. Um deren Verbrauch nachhaltig zu senken und zugleich eine faire Nebenkostenabrechnung der Klimaluft zu etablieren, wurde die Anlage mit digitalisierten Luftenergiezählern ausgestattet.

Damit wird ein großer Schritt in Richtung Nachhaltigkeit getan: Die kostspielige Medienversorgung „Klimaluft“

wird erstmals verbrauchsbasiert abgerechnet - und zugleich wird die Luftlieferung für jeden Zeitpunkt in Quantität und



(Abbildung 2: Das neue Bahnhofsgebäude der SNCF in Haguenau. Quelle: Stadt Haguenau)

Qualität digital belegt. Dies wird nicht nur als fair und nachvollziehbar empfunden, sondern entfaltet insbesondere den Anreiz, Energieeinsparungen zu erzielen... digital eingebunden in die Betriebskostenabrechnung des Eigentümers. Für die französische Bahn SNCF Grund genug, „Bahn frei“ zu geben für diese Innovation! □

## **Verbot von Einfamilienhäusern – ein Beitrag zur Versachlichung der Debatte**

Prof. Dr.-Ing. Armin Just, Prorektor für Studium und Lehre an der EBZ Business School

Im Bezirk Hamburg-Nord sollen in neuen Bebauungsplänen keine Einfamilienhäuser mehr ausgewiesen werden. Diese regional wirksame Entscheidung hat als Ausgangslage eine Debatte in ganz Deutschland über diese spezielle Gebäudeklasse initiiert, die zum Teil einen bedenklichen Verlauf angenommen hat. Einige Vertreter der Politik und Interessensgemeinschaften fallen wieder einmal nur zu leicht in ein stereotypes Argumentations- und Handlungsmuster und reduzieren die komplexe Frage nach einer bestmöglichen Entwicklung von Wohnräumen und Städten auf kurze und prägnante Kernaussagen. Dabei ist es nicht angemessen sowohl zu behaupten, dass über diesen speziellen Fall von Hamburg ein generelles Verbot von Einfamilienhäusern eingeführt werden soll, als auch zu proklamieren, dass Einfamilienhäuser generell nicht mehr zeitgemäß seien. Die Mutation der Debatte in Deutschland hin zur Vereinfachung der Gesprächsführung durch eindimensionale Sichtweisen ist generell ein Ärgernis und führt auch in diesem aktuellen Fall zur Polarisierung der Gesellschaft. Information und mehrdimensionale Sichtweisen sind daher unbedingt erforderlich.

## **Städtebaulicher Aspekt**

Die Aufgabe der Stadtentwicklung ist die strukturelle und räumliche Entwicklung einer Stadt. Hierzu sollen unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte Ökologie, Ökonomie und Soziologie Entwicklungspotenziale des städtischen Raums erkannt und umgesetzt werden. Die erfolgreiche Stadtentwicklung ist somit ein Prozess, in dem eine mehrdimensionale Sichtweise obligatorisch ist. Diese Aufgabe wird in den Planungsämtern der Kommunen für gewöhnlich von interdisziplinären und hochkompetenten Planungsteams erfüllt. Unter Abwägung verschiedenster Aspekte werden als Ergebnis dieser Überlegungen maßgeschneiderte Handlungsempfehlungen mit regionalem Geltungsbereich entwickelt. Dies ist vermutlich auch für den eingangs erwähnten Bezirk Hamburg-Nord erfolgt. Die Entscheidung, zukünftig in einem regionalen Raum keine Einfamilienhausneubauten zu genehmigen, kann für die Stadt Hamburg eine sinnvolle Entscheidung sein, welche sowohl ökologische, ökonomische und soziologische Tragweiten hat, darf aber nicht automatisch auf andere Städte übertragen werden.

Großstädte stehen vor der Aufgabe, auf begrenztem Raum einen verhältnismäßig großen Anzahl von Menschen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das Einfamilienhaus ist unter diesem Blickwinkel betrachtet die ineffizienteste Art Flächen zu nutzen, da hier der Flächenverbrauch je Bewohner im Vergleich zu anderen Wohnformen am größten ist. Durch den hohen Flächenverbrauch von Einfamilienhäusern sind demnach die Quadratmeterpreise von Wohnflächen dieser Gebäudeart zwangsläufig höher als bei Mehrfamilienhäusern. Dies führt zu einer Eingrenzung der Zielgruppe auf finanzstärkere Haushalte.

Durch das regionale Verbot von Einfamilienhäusern wird selbstverständlich eine sehr beliebte Wohnform aus den betroffenen Märkten entfernt. Die Entscheidung, dies zu tun, muss wohlüberlegt sein und kann nur das Ergebnis eines sorgfältigen und integralen Planungsprozesses sein. Verbote können nur die ultimative Lösung eines Problems darstellen und sollten nur dann in Erwägung gezogen werden, wenn alle alternativen Steuerungsinstrumente sich als nicht Erfolg versprechend erwiesen haben.

## **Baukultureller Aspekt**

Nach dem Zweiten Weltkrieg war der Wiederaufbau von zerstörter Wohninfrastruktur in Deutschland geprägt von der Notwendigkeit, möglichst schnell viel Wohnfläche bereit zu stellen. Hieraus haben sich allorts monofunktionale Mehrfamilienhaus-Quartiere entwickelt, welche lediglich den Zweck der Unterbringung von Menschen zu erfüllen hatten. Die so entstandenen Räume gaben den Bewohnern wenig technischen und sozialen Komfort, insbesondere der Schallschutz zwischen benachbarten Wohnungen ist in diesen Gebäuden aus heutigem Anspruchsdenken unzureichend. Privatsphäre, Ruhe und sozialen Frieden finden die Bewoh-

## Veranstaltung

Gemeinsam mit **Engel & Völkers Hotel Consulting** und **RICS Deutschland** veranstaltet die **ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH** die virtuelle Paneldiskussion "Lockdown-Ende in Sicht? Wohin geht die Reise des deutschen Hotelmarktes in 2021?"



Im November letzten Jahres wurde die Hotellerie in Deutschland ein zweites Mal hart durch den Lockdown getroffen. Seitdem kämpfen die Betroffenen u.a. mit Bürokratien und fehlenden Öffnungsperspektiven. Als Panelteilnehmer konnten vier hochkarätige Branchenexperten gewonnen werden. Zudem haben sie sich mit einem Gastbeitrag an dem E&V Hotelmarkt Report Deutschland beteiligt. Dieser wird Mitte März erscheinen.

**Jens Sroka** gibt Einblicke in eine positive Sommersaison 2020 und welche Erkenntnisse er für 2021 daraus ableitet.

**Yoram Biton** wird einen europäischen Blick auf die Covid19-Krise werfen und dazu auch die Entwicklungen in Deutschland einordnen.

**Ascan Kókai** erläutert, warum die ECE sich in Mitten der Krise entschieden hat einen Hotelfonds aufzulegen.

**Marc Werner** berichtet über die aktuelle rechtliche Problemstellung resultierend aus der Corona-Krise.

21. März 2021

15:00 Uhr bis 16:30 Uhr

Anmeldung über diesen Link

ner dieser Quartiere scheinbar in erster Linie durch die Flucht in das freistehende Einfamilienhaus. Dieser Wunsch ist aus diesem Blickwinkel nachvollziehbar und absolut legitim. Leider sind insbesondere Einfamilienhaussiedlungen auch heute noch monofunktional und weisen meist nur eine geringfügige städtebauliche Qualität auf.

Alternative Wohnformen spielen bis heute in der Idealvorstellung der Deutschen eher eine untergeordnete Rolle. Dies ist zum Teil auch darin begründet, dass über gute Alternativen zum Einfamilienhaus medial zu wenig berichtet und informiert wird. Die Vorstellung nachhaltiger Stadtentwicklungsprojekte wäre an dieser Stelle wünschenswert, sollte dabei jedoch nicht den Zweck der Konditionierung erfüllen, sondern Perspektiven öffnen und den Horizont der Zielgruppen erweitern.

Aus der Stadt- und Quartiersforschung ist inzwischen bekannt, dass sich nachhaltig erfolgreiche Quartiere durch einen Mix aus Bewohnern und Funktionen definieren. Das mono- und somit in der Regel dysfunktionale Wohnquartier hat deutlich an Beliebtheit verloren. Attraktive urbane Standorte zeichnen sich durch eine Diversität von Wohnen, Gewerbe und Kultur aus. Als ein – leider nur der Fachwelt – geeignetes Beispiel sei exemplarisch an dieser Stelle das Quartier Vauban in Freiburg genannt. In diesem Stadtteil leben mehr als 5.500 Menschen auf einer Fläche von lediglich 0,41 km<sup>2</sup> (Bevölkerungsdichte: 13.600 Einwohner je km<sup>2</sup>). Neben Mehrfamilienhäusern wurden hier auch Reihenhäuser verwirklicht. Ferner enthält das Quartier ein Bürgerhaus, eine Grundschule, eine Kindertagesstätte sowie Gewerbeflächen. Die Bedürfnisse diverser Zielgruppen können somit durch den gewählten Nutzungsmix befriedigt werden.

Gewürdigt werden außerordentliche Bauprojekte z. B. durch den Deutschen Bauherrenpreis, welcher alle zwei Jahre durch die Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages (DST) ausgelobt wird. 2020 wurden in insgesamt elf Kategorien innovative Projekte ausgezeichnet, die Lösungen zu gesellschaftlich aktuellen und relevanten Bauaufgaben präsentieren. Einfamilienhäuser spielen hier nur eine marginale Rolle.

Es fehlt also nicht an erfolgreichen Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus. Diese Alternativen müssen nur konsequenter in den Dialog eingebaut werden und aufzeigen, dass der Verzicht auf Einfamilienhäuser nicht automatisch einen Qualitätsverlust an Wohnkomfort darstellen muss.

### Fazit

Ein generelles Verbot von Einfamilienhäusern wäre nicht zielführend. Das Verbot von bestimmten Gebäudetypen ist immer aus dem regionalen Kontext zu sehen und stellt eine legitime Ultima Ratio zur Steuerung der Stadtentwicklung in bestimmten Räumen dar. Der Unmut, der aus verschiedenen Beiträgen zum Verbot von Einfamilienhäusern herausgelesen werden kann, wird gespeist aus Verlustängsten und ist weitgehend unbegründet. Das freistehende Einfamilienhaus wird als Idealvorstellung des Wohnens stilisiert, ohne sich mit Alternativen auseinander zu setzen. Die baukulturelle Bildung, welche in den vergangenen Jahrzehnten im Wesentlichen ausschließlich in Fachkreisen betrieben wurde, muss dringend einem breiteren Publikum zugänglich gemacht werden. Die eindimensionale Planung von Städten wäre zu ihrer Weiterentwicklung genauso wenig zielführend wie die eindimensionale stereotype Stigmatisierung von Meinungen in der Debatte um Einfamilienhäuser. □

## **Der Frankfurter Büromarkt, gestern und heute**

### **Ein Jahr der Pandemie**

**Nach einem Jahr Pandemie zieht blackolive eine Zwischenbilanz zu den Auswirkungen auf den Frankfurter Büromarkt. (MG)**

Mitte März 2020 verfiel alles zunächst in eine Schockstarre. Zunächst wirkte alles wie eine Pause, wenngleich auch eine etwas unfreiwillige. „Dass es im Jahr 2020 zu weniger Mietvertragsabschlüssen kommen würde, war recht schnell klar“, sagt sich **Oliver Schön**, Geschäftsführer von **blackolive**. Der erste Lockdown wurde erst zum Sommer hin wieder gelockert, sodass es kaum verwunderlich war, dass zum Halbjahr 2020 mit rund 125.000 qm nur etwa die Hälfte des sonst üblichen Flächenumsatzes im Frankfurter Stadtgebiet inkl. Eschborn und Offenbach Kaiserlei (gif-Gebiete) zu Buche standen. „Der bis dahin sehr stabile Leerstandsrückgang seit 2006 galt als beendet. Allerdings war nach knapp fünf Monaten Corona auch noch nicht von einem massiven Anstieg des Leerstandes die Rede, auch die Untermietflächen, welche im Zuge der Krise vermehrt auf den Markt kamen, hielten sich im Rahmen“, fasst Schön die Situation Mitte 2020 zusammen.

Der Sommer und die sinkenden Fallzahlen ließen Hoffnung schöpfen, dass Deutschland schnell die Krise überwunden hat. Auch der Anfang des Herbstes verlief eher positiv. Bis Ende 2020 schaffte es der Flächenumsatz sogar noch auf respektable 365.000 qm, nicht zuletzt durch vier Anmietungen mit 15.000 qm und mehr: Zwei Großabschlüsse im FOUR-T1 (**Freshfields** und **DekaBank**), die Anmietung der **Polizei** im MC-30 und die Entscheidung von **Samsung** für das Projekt Eschborn Gate in Eschborn. Die Mieten hatten Ende 2020 noch keine Einbußen zu beklagen, die Durchschnittsmiete war sogar noch leicht auf 21,90 Euro/qm gestiegen. Der Leerstand hatte gegenüber Ende 2019 gerade mal um knapp 40.000 qm zugenommen, die Untermietflächen um knapp 30.000 qm. Allerdings täuschte dieses Bild etwas, wie die genauere Betrachtung der Zahlen von **blackolive** heute zeigen. Der Tiefstand des Leerstandes war erst Ende des ersten Quartals 2020 (ca. 780.000 qm) erreicht und der Leerstand bewegte sich über die folgenden 9 Monate des Jahres 2020 eher wellenförmig. Ende Februar 2021 erfasst **blackolive** inklusive der Untermietflächen knapp 950.000 qm, also rund 22% mehr. Außerdem ist ein deutlicher Anstieg der Untermietflächen zu erkennen. Ende März 2020 erfasste **blackolive** nur knapp 40.000 qm, die zur Untervermietung angeboten wurden, Ende Februar 2021 sind es bereits über 80.000 qm. Das ist eine Verdopplung im Verlauf der letzten 12 Monate und wahrscheinlich wäre die Zahl noch höher, hätten nicht einige Eigentümer sich mit dem Mieter darauf verständigt, wenn sich ein Nachmieter findet, einen Direktmietvertrag abzuschließen.

Vor allen Dingen kleinere und mittlere Nutzer stellen momentan häufig die Entscheidung über eine langfristige

Anmietung oder Vertragsverlängerung zurück, fahren auf Sicht oder suchen kleinere Flächen, da die Auswirkungen und das Ende der Pandemie nicht zu greifen sind. Aber insgesamt ist davon auszugehen, dass noch in 2021 möglicherweise erste Erholungsanzeichen sichtbar werden. Bis sich der Büromarkt, aber auch die gesamte Wirtschaft, die Bevölkerung und alles was damit zusammenhängt, wieder vollständig erholt, wird es wohl noch deutlich länger dauern als ursprünglich gedacht und leider werden es auch nicht alle unbeschadet überstehen. □

## **Neuer dualer Studiengang: Akademische Ausbildung mit Schwerpunkt Immobilienbewertung**

### **HypZert und Hochschule Anhalt starten Bachelor-Studium mit Praxisbezug**

Zum kommenden Wintersemester 2021/2022 startet an der **Hochschule Anhalt** der duale Bachelorstudiengang Betriebswirtschaft/Immobilienbewertung, der Studierende für den Beruf des Immobiliensachverständigen qualifiziert. Die Lehrinhalte wurden in Zusammenarbeit mit der **HypZert GmbH** konzipiert. Der Studiengang umfasst sechs Semester, die durch sechs Praxisphasen bei Partnerunternehmen ergänzt werden. Die Studierenden schließen mit dem akademischen Grad des Bachelor of Arts (B.A.) ab. Der duale Studiengang vereint von Beginn an die akademische Hochschulausbildung mit Praxisphasen im Beruf.

In der Vorlesungszeit werden die Grundlagen der Betriebswirtschaft und Bautechnik sowie das notwendige Know-how für die Immobilienbewertung vermittelt. Die Studierenden erhalten auf diese Weise ein Grundverständnis von Wirtschaft und Immobilien. In den praktischen Phasen werden die theoretisch gewonnenen Erkenntnisse in die Praxis umgesetzt und vertieft. Die Theorie- und Praxisphasen sind inhaltlich aufeinander abgestimmt, sodass eine durchgängige Verzahnung von beiden Komponenten gewährleistet werden kann. Ein Wechsel der Phasen findet im 12-wöchigen Takt statt.

Bei der Entwicklung des dualen Studiengangs wurde im Besonderen auf einen hohen Praxisbezug der Ausbildung geachtet. Als Praxispartner eignen sich Finanzinstitute, Unternehmen der Immobilienbewertung bzw. Unternehmen, in denen die in der Lehre vermittelten Aufgabfelder Anwendung finden. „Rund 25 Praxispartner, darunter die Bewertungsgesellschaften „Approved by HypZert“ und verschiedene Pfandbriefbanken, Sachverständigenbüros und Beratungsgesellschaften, haben ihr Interesse bekundet, Studierende praktisch auszubilden“, betont Tanja Reiß, Geschäftsführerin der HypZert GmbH.

Interessierte Abiturienten können sich auf die Stellenausschreibungen der Praxispartner bewerben. Diese sind neben vielen weiteren Informationen jederzeit auf der Website der HypZert einsehbar: [www.hypzert.de](http://www.hypzert.de) □

## Deals

**Mattel** eröffnet im Frühjahr 2022 sein erstes europäisches Entertainment-Center vom Typ „Mission: Play!“™ im Zuge des Quartier-Relaunchs durch **Brookfield Properties** in den neuen Arkaden am Potsdamer Platz. Auf einer Fläche von über 4.000 qm lassen sich Mattels weltbekannte Marken wie z. B. Hot Wheels®, Barbie® und Mega Bloks® in eigens dafür gestalteten Bereichen hautnah erleben. Der Standort wird durch das niederländische Unternehmen **iP2Development B.V.** entwickelt und von der **Planet Leisure Germany GmbH** betrieben.

Die **TTC Development GmbH & Co KG** und die **VIVUM Services GmbH** haben ein vollvermietetes Bestandsgebäude und eine Entwicklung für Betreutes Wohnen in Marzahn an einen Berliner Projektentwickler veräußert. Das Bestandsgebäude verfügt über eine Mietfläche von 6.300 qm. Die Immobilie ist noch für 23 Jahre an **Pflegewerk** vermietet. Im Objekt befinden sich auch ein Hospiz, eine Arztpraxis, Einrichtungen für Fußpflege und Lichttherapie auf Abruf sowie ein Café. Ebenfalls veräußert wurde die Entwicklung auf dem benachbarten Grundstück. Hier soll eine Einrichtung für betreutes Wohnen für Senioren und Menschen mit Behinderung entstehen. Der Neubau wird gemäß Baugenehmigung rund 10.200 qm BGF umfassen. Im Erdgeschoss ist darüber hinaus eine Tagesstätte für Menschen mit Behinderungen vorgesehen.

## Neues aus der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

### *Der Mietendeckel und kein Ende*

**Karin Krentz**

Eigentlich sollte der einst im Februar 2020 erlassene Mietendeckel, eine Erfindung der Partei Die Linke und ihrer Senatorin für Bauen und Wohnen a.D. Katrin Lompscher und ihrer Kompagnons, das Wohnen in Berlin leichter machen und auch ein Stück lebenswerter. Lompscher hat zwar eines nicht gemacht – in ihrer Ägide wurde das großspurig verkündete Ziel von 30.000 neuen Wohnungen in dieser Legislaturperiode zu bauen glatt verfehlt, aber eines hat sie dennoch gekonnt: die sogenannte Stadtgesellschaft tief zu spalten. 20.000 neue Wohnungen schaffen die landeseigenen sechs Gesellschaften gerade mal mit Ach und Krach, selbst zu bauen, alles andere ist Zukauf.

Und zu allem Ungemach und schlechter Politik kommt jetzt auch noch die Kampagne Wohnungsunternehmen mit einem Bestand über 3.000 Wohnungen zu enteignen hinzu. „**Deutsche Wohnen & Co.** enteignen“ nennt sich die Initiative, die alle Berliner auf die Barrikaden bringen und in ein Volksbegehren im September 2021 münden soll. Besonders die Grünen wie ihre Kandidatin für das Bürgermeisteramt **Gabriele Jarrasch** sind hoch verzückt. Das alles hat die vollmundige Äußerung vor zwei Jahren des Regierenden Bürgermeister **Michael Müller** (Wir kaufen alles, nur her damit) eingebracht, und nun steht die Politik einigermaßen ratlos vor den Bestrebungen dieser Volksinitiative nach dem Motto „die ich rief die Geister werd' ich so schnell nicht wieder los“. Kommt doch irgendwie bekannt vor, oder? Und die SPD staunt, und zwar so sehr, dass die Kandidatin für das Amt der Regierenden Bürgermeisterin **Franziska Giffey** dieses „Volksbegehren“ ablehnt, sehr zum Unmut der Linken in ihrer Partei.

### *JLL. Große Herausforderungen*

Im Super-Wahljahr 2021 steht die Immobilienwirtschaft vor großen Herausforderungen, beschreibt **Anja Schuhmann**, Regional Manager **JLL Berlin & Leipzig**, im folgendem die prekäre Lage. Der Problemdruck ist vor allem beim Mangel an bezahlbarem Wohnraum groß. Auf dem Wohnungsmarkt müssen Alternativen zu einer reinen Regulierung von Mieten nach dem rot-rot-grünen „Berliner Sonderweg“ geschaffen werden. Etwa im Rahmen einer zielorientierten Förderung des Neubaus, und zwar auf allen politischen Ebenen - national, föderal und kommunal. Nur so kann den steigenden Miet- und Kaufpreisen für Wohnungen auf Grund von Angebotsknappheit entgegengewirkt werden.

### *Rodung des Verordnungdschungels*

Der sogenannte Mietendeckel, das war zumindest die Idee der Berliner „Erfinder“, sollte eine Atempause am Mietmarkt bringen. Der Schuss allerdings ging nach hinten los. Denn parallel gab und gibt es keine komplementäre Neubaustrategie. Hier muss die Planungs- und Baubeschleunigung mit Hilfe vereinheitlichter und vereinfachter Prozesse sowie unter Einsatz von Online-Plattformen und damit letztlich durch eine Beschleunigung der Bearbeitungszeiten endlich vorangebracht werden. Effizientere Bau- und Planungsprozesse und die elektronische Abwicklung von Baugenehmigungsverfahren bieten genauso Potenzial für diese Beschleunigung wie die Zähmung des Amtsschimmels und die damit verbundene Rodung des Verordnungdschungels. Eine Bundesbauverordnung anstatt 16 verschiedener Landesbau- und Baunutzungsverordnungen bietet die Möglichkeit,



Planungen zu replizieren und somit Einspareffekte zu erzeugen, die wiederum kosteneffizienteres Bauen und somit bezahlbareres Wohnen ermöglichen.

Der Mietendeckel bzw. das Gesetz zur Mietbegrenzung in Berlin, nach dem die Mieten für fünf Jahre eingefroren sind, wurde vom rot-rot-grünen Senat beschlossen und ist seit dem 23. Feb. 2020 in Kraft. Seit dem 23. November 2020 müssen überhöhte Mieten auf staatlich festgelegte Mietobergrenzen abgesenkt werden.

Hat der Mietendeckel zu einer Senkung der Mieten geführt? Mitnichten. Der Rückgang der Mieten in Berlin im dritten Quartal wurde weitgehend bereits durch den Anstieg im vierten Quartal neutralisiert. Es ist daher keineswegs davon auszugehen, dass sich ein Trend etabliert hat.

### **Eine stagnierende Entwicklung**

Vielmehr sieht man eine stagnierende Entwicklung, die in Teilen auf nachfrage- und angebotsseitige Effekte zurückgeführt werden kann: die Nachfrage in Berlin in Form neuer Haushalte ist in den vergangenen Jahren bei Weitem nicht mehr so stark gestiegen wie in den Vorjahren. Zugleich konnte deutlich mehr Angebot geschaffen werden.

Allerdings hat der Mietendeckel auch zu Verschiebungen und Kompensationseffekten geführt: gerade die Neubaumieten ab 2014, die keiner Regulierung durch den Mietendeckel unterliegen, wurden hier als Kompensationsinstrument eingesetzt – sie sind im gleichen Zeitraum weiter signifikant gestiegen.

Zudem wird das Bestandsangebot massiv zurückgehalten. Um bis zu -70% weniger Angebote von Bestandsmietwohnungen, die vor 2014 errichtet wurden, können gegenwärtig verzeichnet werden. Es ist daher davon auszugehen, dass es sich bei dem Bestandsprodukt am Markt möglicherweise in Bezug auf Qualität und Lage auch um nicht mehr repräsentatives Angebot handelt, wenn man die Entwicklung der Mieten im Zeitablauf vergleicht.

Folge des Mietendeckels sind außerdem ausbleibende Investitionen in Instandhaltungen und energetische Modernisierungen in Wohngebäude. Auch Mieter sind negativ betroffen, wenn diese Investitionen nicht getätigt werden.

### **Verknappung des Angebots**

Durch den Mietendeckel werden die, die bereits eine Wohnung nutzen, gegenüber denen, die eine Wohnung benötigen, bevorzugt. Verlierer sind hingegen Haushalte,

die eine Wohnung suchen. Folge dieser Regulierung ist ein Rückgehen der Fluktuation. Der gesetzlich gewollte und immer weiter verschärfte Schutz der Bestandsmieter verknappt also das Angebot an möglichen Wohnungen auf dem Markt und führt zu einem Anstieg des Verbrauchs an Wohnfläche. Es kommt zu Fehlallokationen. Denn einerseits herrscht Wohnungsmangel, andererseits wird der Schutz von Bestandsmietern weiter ausgeweitet mit der Folge, dass Mieter nicht mehr umzugswillig sind, sofern dies nicht unumgänglich ist.

Ein weiteres Problem ist, dass nicht nur bedürftige Haushalte gefördert werden, sondern dass insbesondere bonitätsstarke, gut situierte Haushalte durch stärkere Mietreduzierungen bei gut sanierten Wohnungen in nachgefragten Lagen profitieren. Bonitätsschwache Haushalte sind weiterhin bei der Wohnungssuche benachteiligt, da Vermieter zur Vermeidung von Ausfallrisiken auch weiterhin an bonitätsstarke Interessenten vermieten werden.

Zudem ist auch für Mieter, die derzeit durch Mietabsenkungen aufgrund des Mietendeckel profitieren, die Gefahr groß, dass sie bei Bestätigung der Verfassungswidrigkeit des Gesetzes auf Grund der anhängenden Klage auf einen Schlag die einbehaltene Miete nachzahlen müssen.

Grundsätzlich hat der Mietendeckel zu Verunsicherung auf Seiten von Investoren, Bauherren und Projektentwicklern geführt. Das Vertrauen in Planungs- und Investitionssicherheit ist beschädigt. Es wird befürchtet, dass der für Neubauten willkürlich festgelegte Stichtag 2014 im Gesetz auch ebenso leicht geändert werden könnte. Statt in Mietwohnungsneubau wird seitens der Projektentwickler jetzt eher in den Bau von Eigentumswohnungen oder gleich in andere Assetklassen wie den Büroneubau investiert.

### **Es fehlt an ausreichendem Wohnungsneubau**

Der Mietendeckel löst also nicht die Ursache der Wohnungsknappheit, die ursächlich für steigende Mieten ist. Es fehlt stattdessen an ausreichendem Wohnungsneubau. Der Mietendeckel ist insofern ohne eine komplementäre Neubaustrategie kein geeignetes Instrumentarium, die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt zu entspannen, sondern führt im Gegenteil aufgrund einer Verringerung der Mietangebote und ausbleibender Investitionen in Wohnungsneubau zu einer Verschärfung der Situation. Die Regulierung von Mietpreisen bringt keine neuen Wohnungen. ■



## **Planen, Bauen, Wohnen, Regulieren – Senator Sebastian Scheel zieht auf der Jahrespressekonferenz Bilanz**



**Sebastioan Scheel, © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung**

Die Legislatur neigt sich dem Ende entgegen, Stadtentwicklungssenator Sebastian Scheel / Die Linke nutzte deshalb die Jahrespressekonferenz 2021 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nicht nur für einen Ausblick, sondern auch für eine erste Bilanz.

### **PLANEN**

In dieser Legislatur wurden mit dem Beschluss der Stadtentwicklungspläne Wohnen 2030, Wirtschaft 2030 und Zentren 2030 die planerischen Voraussetzungen für die Zukunft Berlins geschaffen. Der Stadtentwicklungsplan Klima folgt im 2. Quartal 2021. Grundlage aller Planungen ist der Flächennutzungsplan, der FNP. Er bringt wandelnde Flächenansprüche und -konkurrenzen im Sinne der Gemeinwohlorientierung nachhaltig in Einklang und sorgt so dafür, dass alle Belange Berücksichtigung finden. Seit 2016 konnten durch FNP-Änderungen Bauflächen für weitere 50.000 Wohneinheiten ausgewiesen werden.

### **BAUEN**

Rund ebenso viele Wohnungen entstehen auch in den neuen Stadtquartieren. Ihre Anzahl ist im Laufe der Legislatur von 11 auf 16 gewachsen. **Sebastian Scheel,**

**Senator für Stadtentwicklung und Wohnen:** „Die 16 neuen Stadtquartiere spielen bei der Schaffung von leistbarem Wohnraum eine zentrale Rolle. Insgesamt entstehen hier in den kommenden Jahren im gesamten Stadtgebiet Wohnungen für über 100.000 Berliner\*innen. Im Jahr 2021 sind hier Baubeginne von rund 3.200 Wohnungen, von 2022-2026 von 19.000 Wohnungen geplant.“

Gebaut werden im Land Berlin aber nicht nur Wohnungen, die Hochbauabteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen errichtet auch Schulen, Kitas, Sporthallen, Unterkünfte für Geflüchtete, Kultur- und Wissenschaftsbauten. Die Sanierung der Staatsoper Unter den Linden wurde abgeschlossen, die Sanierung und Grundinstandsetzung des Theaters an der Parkaue, Deutschlands größtes Kinder- und Jugendtheater, ist in vollem Gange. Berlins Universitäten freuen sich auf und über neue Wissenschaftsbauten und grundsanierte Institute.

Beim Bauen setzt Berlin vermehrt auf Holzbau. Drei Schulen in Holzmodulbauweise sind bereits fertig. Mitte dieses Jahres wird ein Erweiterungsbau in Holzskelettbauweise für eine Berufsschule übergeben sowie zwei von insgesamt 32 Schulerweiterungsbauten in Holzmodulbauweise fertiggestellt. Darüber hinaus geht mit den Holzcompartmentschulen in 2021 ein Holzbauprogramm für bis zu zehn Grund- und Integrierte Sekundarschulen an den Start.

Sebastian Scheel, Senator für Stadtentwicklung und Wohnen: „Die Schulbauoffensive ist nur der Anfang eines ehrgeizigen Holzbauprogramms. Unser Ziel ist es, den Baustoff Holz zu einer Renaissance zu verhelfen, denn Bauen mit Holz, insbesondere mit Holzmodulen, hat riesige Vorteile: Aus ökologischer Sicht, aber auch in puncto Geschwindigkeit ist Holz unschlagbar. Ab 2021 wollen wir im östlichen Teil des ehemaligen Flughafens Tegel das mit mehr als 5.000 Wohnungen größte Holzbauprogramm weltweit errichten: das Schumacher Quartier.“

### **WOHNEN**

Senator Scheel lobte den Einsatz der Wohnungsbaugesellschaften: „Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben den Neubaumotor angeworfen. So konnten sie ihre Fertigstellungszahlen von Jahr zu Jahr steigern – von 1.300 Wohnungen im Jahr 2016 auf 5.792 im Jahr 2020 – das ist eine enorme Leistung und ein enormer Kraftakt. Die Städtischen haben ihre Bestände außerdem durch strategische Ankäufe erweitert. Im Laufe dieser Legislatur wuchs der kommunale Bestand durch Neubau und Ankauf bislang um rund 38.500 Wohnungen. Insgesamt verfügen die sechs Städtische somit über 336.238 Wohnungen.“



## Deals

Ein auf Informations- und Kommunikationstechnik spezialisiertes Unternehmen wird rund 3.250 qm Fläche in der Oberpostdirektion in der Dernburgstraße 46-54 in Charlottenburg beziehen. Eigentümer der 29.000 qm großen und historisch bedeutsamen Immobilie ist ein Joint Venture aus **Stoke Park Capital** und der **Fortress Investment Group**. Aktuell wird die Oberpostdirektion umfassend saniert – die Fertigstellung ist zum vierten Quartal 2021 geplant. **Savills** war vermittelnd und beratend tätig.

### Königs Wusterhausen:

Die **PREA Group** hat eine Wohnprojektentwicklung im Rahmen eines Forward-Deals vermittelt. Es handelt sich dabei um ein rund 28.000 qm großes Grundstück mit schlüsselfertiger Wohnprojektentwicklung nahe Berlin. Dort realisiert die **BUWOG** für den Bestand der **Vonovia** insgesamt 177 Wohneinheiten mit rund 15.000 qm Wohnfläche, aufgeteilt in Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser. Verkäufer ist die **ANTAN RECONA Group**.

**VALUES Real Estate** hat off-market die vollständig vermietete **Zehlendorfer Welle** an der Clayallee erworben. Das mischgenutzte Stadtteilzentrum verfügt über eine Mietfläche von rund 25.770 qm und 351 Stellplätze. Das Closing erfolgte zum 1. März dieses Jahres. Ankermieter ist **Edeka**. Im Rahmen eines Clubdeals beteiligen sich drei institutionelle Investoren an einer Investment KG von **VALUES Real Estate**, die von der unternehmenseigenen KVG verwaltet wird.

Auch die Projektpipeline der Wohnungsbaugesellschaften wurde weiter gefüllt. Waren zu Beginn 2017 noch rund 33.000 Wohnungen in Planung und Bau, so sind es heute über 63.000. „Damit stellen wir sicher, dass die Schaffung von leistbarem Wohnraum auch über diese Legislatur hinaus gewährleistet ist“, so Senator Sebastian Scheel.

## REGULIEREN

Der Senat hat mit seinem Bündel an Maßnahmen eine Wende in der Mietenentwicklung erreicht. Wichtige Bausteine waren neben der Verschärfung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes die konsequente Ausweitung der Milieuschutzgebiete sowie das „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“, der sog. „Mietendeckel“. „Erfreulicherweise verhalten sich die meisten Vermieter\*innen gesetzeskonform. So wurden bei den Bezirken bislang 2785 und bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 1545 Verstöße registriert. Trotzdem versuchen einige Vermieter\*innen den Mietendeckel zu umgehen. Hier wird leider oft die Unsicherheit der Mieter\*innen ausgenutzt. Von illegalen Umgehungsversuchen möchte ich aber ausdrücklich warnen. Der Mietendeckel ist ein Verbotsgesetz. Verstöße werden von Amts wegen verfolgt und geahndet. Das Bußgeld kann bis zu 500.000 Euro betragen“, so Senator Scheel. Eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts wird im ersten Halbjahr 2021 erwartet. ■

## Platte mit Potential – Howoge stockt auf

In Zeiten stetig steigender Grundstückspreise, knapper werdenden Baulands und der Forderung nach ressourcensparendem Bauen bedarf es neuer, ergänzender Lösungen für den Neubau bezahlbarer Wohnungen in Berlin. Im Rahmen eines Pilotprojektes hat die **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH** jetzt die Bauarbeiten zur Dachaufstockung zweier Plattenbauten gestartet. Für die Dachaufstockungen ausgewählt wurden ein Fünfgeschosser in der Franz-Schmidt-Straße 11-17 im Stadtteil Buch und ein Sechsgeschosser in der Seefelder Straße 34-46 in Lichtenberg. Insgesamt 50 Neubauwohnungen, für die weder zusätzliche Grundstücksressourcen erforderlich waren noch Außenbereiche der Bestandsgebäude in Anspruch genommen werden mussten, entstehen in ökologischer Holzhybrid-Bauweise. ➔



© S&P Sahlmann Planungsgesellschaft  
Franz-Schmidt-Straße



In dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorgeschlagenen Pilotprojekt untersucht die HOWOGE die technische und wirtschaftliche Machbarkeit von Dachaufstockungen auf Plattenbauten des Typs WBS 70 Berlin. Die entsprechenden Ergebnisse und Erfahrungen wird sie den anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften als Typenplanung zur Verfügung stellen. Wie beim Neubau in der Fläche wird die Hälfte der durch die Aufstockung entstehenden Wohnungen öffentlich gefördert. So werden in der Seefelder Straße 14 von 28 Wohnungen und in der Franz-Schmidt-Straße elf von 22 Wohnungen zu Einstiegsmietten von 6,50 €/qm bzw. 8,20 €/qm vermietet.

Während das Haus in Lichtenberg um zwei Geschosse aufgestockt wird, sind es beim Objekt in Buch drei Etagen. „Technisch wären noch mehr Geschosse möglich“, erläutert HOWOGE-Geschäftsführer **Ulrich Schiller**. Allerdings würde damit die „Hochhausgrenze“ überschritten, was zu erheblichen Brandschutzauflagen führen würde, so Schiller weiter.



Seefelder Straße © S&P Sahlmann Planungsgesellschaft

Die Bauausführung in Holzhybrid-Bauweise ist insbesondere aufgrund des geringen Gewichts der Aufbauten vorteilhaft. Dennoch ist eine Verstärkung der Fundamente der Bestandsbauten erforderlich. So wird eine neue, 20-25 Zentimeter hohe Bodenplatte im Keller aufgebaut, um die Last besser zu verteilen. Die neuen Wohnungen werden über Laubengänge erschlossen. Jeder Häuserblock mit jeweils drei oder vier Aufgängen erhält einen Aufzug. Die Bauzeit wird rund 13 Monate betragen, so dass die neuen Wohnungen im Frühjahr 2022 vermietet werden können.

Mit Fertigstellung der Wohnungen wird auch das Pilotprojekt abgeschlossen, an dessen Ende die kritische Bewertung der Maßnahmen steht. Ob eine Empfehlung an die anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ausgesprochen und das Potenzial auf den Dächern der WBS 70-Plattenbauten. ■

## Warburg-HIH Invest legt Grundstein für ein Gebäude des Zalando Headquarterkomplexes

Die **Warburg-HIH Invest Real Estate** (Warburg-HIH Invest) hat zusammen mit der **HIH Projektentwicklung** (HPE) und der **BAM Deutschland AG** (BAM), einem führenden Unternehmen im Schlüsselfertigbau, den Grundstein für ein achtgeschossiges Gebäude des **Zalando** Headquarterkomplexes in Berlin-Friedrichshain gelegt. Das Gebäude am Mercedes-Benz-Platz wird den bereits bestehenden Headquarter Campus X und O komplettieren. Die HPE fungiert im Auftrag der Warburg-HIH Invest als Totalübernehmer. Nach Fertigstellung ist der Büroneubau für einen Individualfonds der Warburg-HIH Invest vorgesehen.

**Jens Nietner**, Geschäftsführer der HIH Real Estate, zelebrierte gemeinsam mit **Hans-Joachim Lehmann**, Geschäftsführer der Warburg-HIH Invest, und **Klaus Richter**, Geschäftsführer der BAM für das Bauvorhaben, Corona-konform den Festakt auf der Baustelle. Jens Nietner sagt: „Wir entwickeln im Herzen Berlins für eines der dynamischsten Unternehmen Deutschlands eine moderne und nachhaltige Büroimmobilie, die die Anforderungen der künftigen neuen Arbeitswelt bereits vorwegnimmt. Die Mitarbeiter\*innen von Zalando werden offene Arbeitsbereiche, Gebetsräume, Eltern-Kind-Zimmer und Ruhezone nutzen können. Zudem wird es eine Dachterrasse geben“, sagt Jens Nietner, Geschäftsführer der HIH Real Estate.

Klaus Richter, Mitglied der Geschäftsleitung der BAM Deutschland AG, kommentiert: „Wir freuen uns, auf einem der letzten verfügbaren Baufelder des Berliner Teilmarktes Media-Spree ein solch prestigeträchtiges Bürogebäude errichten zu können. Die Architektur des Gebäudes wird durch Elemente wie minimalistische Glasfassaden, Betonsäulen oder schlichte Holztreppe die Offenheit und Kreativität von Berlin widerspiegeln.“

Hans-Joachim Lehmann, Geschäftsführer der Warburg-HIH Invest, erläutert: „Zalando hatte im Rahmen eines Bieterverfahrens das Projekt an die Warburg-HIH Invest veräußert. Ausschlaggebend für Zalando war, dass wir alle Leistungen aus einer Hand anbieten können. Wir entwickeln mit der Expertise der HIH Projektentwicklung den Neubau und kümmern uns im Anschluss um das Asset Management des langfristig ausgerichteten Individualfonds, in den wir das Headquarter einbringen werden. Auf diese Weise konnten wir das attraktive Bürogebäude mit dem bonitätsstarken und standorttreuen Mieter frühzeitig für unseren Investor sichern.“ ☺



## News

Der bestehende Pachtvertrag mit **Union Investment** für das **Radisson Blu** Hotel im City-Quartier DomAquaree wurde vorzeitig bis mindestens zum Jahr 2040 verlängert. Nach einer umfassenden Modernisierung wird das Hotel dann im Luxury-Segment geführt werden. Es wird das erste Haus der „**Radisson Collection**“ in Deutschland und nach dem Radisson Collection Brüssel das zweite Hotel dieser Marke im **Unilmmo: Deutschland** Fonds sein. Die Neueröffnung wird für Herbst 2021 angestrebt.

**HighBrook Investors** hat den Verkauf seines denkmalgeschützten Objekts „Postbahnhof“ im Mediaspree-Quartier durch zwei separate Verkaufstransaktionen mit einem Volumen von rund 163 Mio. Euro abgeschlossen. Die größere Transaktion umfasst den Verkauf eines Ensembles von Loft-Bürogebäuden an **PATRIZIA**. Die Liegenschaft umfasst rund 9.100 qm Bürofläche, die von den **Zalando** und **Kayak** genutzt werden, sowie Veranstaltungsräume auf 3.600 qm Fläche. Die andere Transaktion betrifft ein angrenzendes Grundstück. Bei dem Verkauf wurde HighBrook von **Eqviva**, **econcept**, **Minerva**, **Greenberg Traurig** und **EY** beraten.

**Townscape** hat im Brunnenviertel ein drittes Grundstück erworben, um ein weiteres Projekt in Berlin-Mitte zu verwirklichen. Das Grundstück in der Ackerstraße 89 birgt Potenzial für verschiedene Nutzungen auf ca. 4.000 qm BGF.

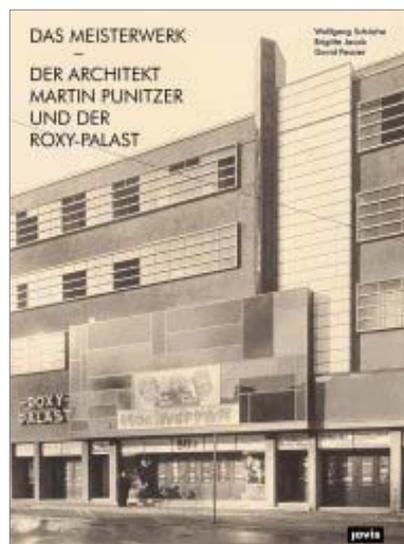
Das BHQ Z in Berlin Media-Spree hat eine Gesamtmietfläche von 12.900 qm. Vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss wird das Haus öffentlich zugänglich sein. Ausstellungsflächen, Showroom- und Pop-Up-Geschäftsflächen sind dort ebenso geplant wie ein Café. Die Tiefgarage bietet 28 PKW-Stellplätze mit E-Ladestationen und 160 Fahrradstellplätze. Das gesamte Bürogebäude wird mit grünem Strom betrieben. Zudem hat die Projektentwicklung bereits ein Vorzertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) in Gold erhalten. Nach der geplanten Fertigstellung im Jahr 2023 ist die Immobilie langfristig an Zalando vermietet.

**Raimund Paetzmann**, Vice President Corporate Real Estate der Zalando SE, sagt: „Das Büro bleibt für uns auch in der Zukunft ein wichtiger Ort der kreativen Begegnung. Mit der Erweiterung unseres Campus-Areals durch das BHQ Z und dem bereits im Bau befindlichen Stream, möchten wir dafür ein Umfeld schaffen – eine kollaborative Arbeitswelt, in der Mitarbeiter\*innen, Partner\*innen und Kund\*innen mit unterschiedlichen Hintergründen von-einander lernen und zusammenarbeiten können.“

## **Property Manager Tattersall Lorenz erhält von Sonar Real Estate Mandat für Berliner „Roxy-Palast“**

Die **Tattersall Lorenz Immobilienverwaltung und -management GmbH** (Tattersall Lorenz), ein inhaber-geführter mittelständischer Property Manager mit Hauptsitz in Berlin, ist von **Sonar Real Estate** (Sonar) mit dem Property Management des „Roxy-Palasts“ in Berlin beauftragt worden.

Der geschichtsträchtige Bau aus dem Jahr 1930 in der Hauptstraße 78/79 in Berlin-Friedenau war 2017 von Sonar (damals noch **Barings**) im Rahmen eines Value-Add-Individualfondsmandats für einen deutschen institutionellen Anleger erworben worden. Inzwischen ist das denkmalgeschützte Gebäude komplett saniert und vollständig vermietet worden. Hauptmieter ist die **BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.** - mit etwa 2.900 qm Mietfläche. Der ehemalige Kinosaal im Erdgeschoss beherbergt eine 1.100 qm große Einzelhandelsfläche, die von **LPG Bio Markt** langfristig genutzt wird. Ergänzt wird der Mietermix durch den Coworking-Betreiber **Sankt Oberholz**, der große Teile des Erdgeschosses und das neu geschaffene Atelier im ehemaligen Bühnenturm belegt.



**Eiko Görs**, Niederlassungsleiter von Tattersall Lorenz in Berlin, kommentiert: „Es macht uns außerordentlich stolz, dass Sonar uns mit dem kaufmännischen und technischen Property Management dieser historischen Immobilie beauftragt hat. Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit und sind hochmotiviert, mit unserem Team bestmögliche Resultate bei der reibungslosen Betreuung des Objekts zu liefern.“

Sonar hat zwischenzeitlich ein Buch über die Geschichte des Roxy-Palasts initiiert, das unter dem Titel „Das Meisterwerk“ im **Jovis Verlag** erschienen ist. ■



## **Mercedes-Benz Digital Factory Campus Berlin: Kompetenzzentrum für Digitalisierung im globalen Mercedes-Benz Produktionsnetzwerk**

Berlin ein Symbol für den Wandel in der Automobilindustrie - wer hätte das je gedacht! Mercedes-Benz investiert einen zweistelligen Millionenbetrag in die Transformation seines Werks Berlin-Marienfelde zu einem Campus für die Entwicklung, Erprobung und Implementierung wegweisender Softwareapplikationen für sein globales Produktionsnetzwerk. Zudem werden in Berlin künftig auch Komponenten der E-Mobilität montiert.

Der Betriebsrat und die Berliner Mercedes-Benz Geschäftsführung haben sich gemeinsam darauf geeinigt, die Zukunft von Berlin, dem ältesten Standort im weltweiten Powertrain-Produktionsverbund von Mercedes-Benz, nachhaltig zu sichern. Die Vereinbarung wird die traditionelle Rolle Berlins als konventioneller Powertrain-Produktionsstandort hin zu einem neuen Kompetenzzentrum für künftige Produktionsprozesse wandeln. Die Aktivitäten Berlins werden sich damit von der Herstellung konventioneller Antriebskomponenten hin zur Entwicklung, Erprobung und Validierung zukünftiger Softwareapplikationen und -konzepte für das digitale Mercedes-Benz Ökosystem MO360 verändern - in einer realen Produktionsumgebung. Dazu sind Investitionen in den Aufbau einer digitalen Anlauffabrik mit einer Reihe modernster Pilotlinien und Testzellen geplant. Mit dem geplanten Aufbau

deckt das Unternehmen auch Themen wie die vorausschauende Wartung der Produktion mit Hilfe künstlicher Intelligenz ab. Berlin wird zudem zum MO360 Trainings- und Qualifizierungszentrum für alle Mercedes-Benz Werke weltweit und stärkt damit die Kompetenzen und Ausrichtung von Mercedes-Benz Cars Operations im Bereich Digitalisierung. Umfassendes Know-how ist bereits am Standort verankert, denn er nutzt bereits seit vielen Jahren Industrie 4.0-Anwendungen und verfolgt das Konzept einer sogenannten "Smart Factory".

**Jörg Burzer**, Mitglied des Vorstands der Mercedes-Benz AG, Produktion und Supply Chain: „Als ältestes produzierendes Mercedes-Benz Werk im Bereich der konventionellen Motorentechnik ist die Transformation des Standorts Berlin ein Symbol für den Wandel in der Automobilindustrie. Elektrifizierung und Digitalisierung sind die Kernpfeiler unserer Unternehmensstrategie. Indem wir Berlin zu einem Kompetenzzentrum für Digitalisierung mit Produktionsvolumen im Bereich E-Mobilität transformieren, sichern wir erfolgreich die Zukunft des Traditionsstandortes. Mit der Entwicklung modernster MO360 Software und der Qualifizierung all unserer Mitarbeiter im Bereich Digitalisierung spielt der Mercedes-Benz Digital Factory Campus eine wichtige Rolle in unserem globalen Produktionsnetzwerk. Mit diesen Maßnahmen erreichen wir

weitere Effizienz- und Qualitätssteigerungen – wichtige Treiber in der Zukunft und im Hinblick auf unser ehrgeiziges Ziel der CO<sub>2</sub>-Neutralität in weniger als 20 Jahren. Gemeinsam mit unseren Partnern gestalten wir die Zukunft der industriellen Produktion und setzen mit digitalen MO360 Produkten aus Berlin neue Maßstäbe.“

Der Mercedes-Benz Digital Factory Campus wird eine Schlüsselrolle beim schnellen und nahtlosen Rollout von Softwareapplikationen auf das globale Produktionsnetzwerk von Mercedes-Benz einnehmen. Der Campus wird dabei neue Qualifizierungskonzepte entwickeln und umsetzen, die modernste digitale Trainingstools inklusive Virtual und Augmented Reality nutzen.

### ***E-Mobility-Produkte aus Berlin***

Mercedes-Benz richtet seinen Geschäftsbereich Mercedes-Benz Drive Systems im Kontext der Ambition 2039 - den Weg des Unternehmens zur CO<sub>2</sub>-Neutralität - konsequent auf "Electric First" aus. Das Mercedes-Benz Werk Berlin wird sich künftig auf Komponenten der E-Mobilität konzentrieren, während die konventionelle Motoren- und Komponentenproduktion schrittweise ausläuft. Ab 2021 ergänzt Berlin sein Produktionsportfolio um die Endmontage elektrischer Komponenten für künftige kompakte vollelektrische Mercedes-EQ Modelle und um die Montage des sogenannten EE-Compartments zur intelligenten Integration der Leistungselektronik für Batteriesysteme unter anderem für den EQS. ■

### ***Alcaro startet spekulativen Bau des Log Plaza Frankfurt (Oder)***

Der Projektentwickler **Alcaro Invest GmbH**, ein Tochterunternehmen der **OSMAB Unternehmensgruppe**, hat den Generalunternehmer **Goldbeck** mit der Realisierung des ersten Bauabschnitts der Halle A seines Log Plaza Frankfurt (Oder) beauftragt. Dieser konnte sich im bundesweiten Ausschreibungsverfahren gegen fünf Wettbewerber erfolgreich durchsetzen. 41.000 qm Hallenfläche im nachhaltigen Log Plaza Standard, die sich auf vier Einheiten verteilen, sowie 1.900 qm Büro- und 2.800 qm Mezzanine-Flächen, stehen Nutzern ab November 2021 für Einbauten ihrer Intralogistik zur Verfügung.

„Die Pandemie hat gezeigt, dass es zur Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung sowie der Industrieproduktion notwendig ist, Lager in Deutschland vorzuhalten. Aus unseren Gesprächen in den vergangenen

Wochen und Monaten mit verschiedenen Nutzergruppen haben wir mitgenommen, dass dieser Flächenbedarf sehr hoch ist, allerdings an etablierten Standort nicht mehr umsetzbar ist. Das gilt insbesondere für den E-Commerce, aber auch für die Pufferlager. Deshalb haben wir uns entschieden, den ersten Bauabschnitt des Log Plaza Frankfurt (Oder) komplett spekulativ zu errichten“, berichtet **Anton Mertens, Geschäftsführer der Alcaro Invest GmbH** und **Vorstandsvorsitzender der OSMAB Holding AG**

Mit der Entscheidung reagiert Alcaro auch auf die kurzfristigen Auftragsvergaben, die seit Jahren in der Logistikwirtschaft vorherrschen. „Viele Logistikverträge werden von den Auftraggebern mit einem Vorlauf von wenigen Monaten erteilt. Wenn der Bedarf für verfügbare Logistikimmobilien in den Unternehmen am größten ist, sind die Neubauf Flächen jedoch noch nicht realisiert, da hierfür Vorläufe von sechs bis zwölf Monaten notwendig sind. Auch wir konnten aus diesem Grund schon Anfragen nicht bedienen“, sagt **Peter Bergmann, Projektleiter der Alcaro**. Mit dem Startschuss für das Bauvorhaben am deutsch-polnischen Grenzstandort, wo zwei große Volkswirtschaften abgebildet werden können, will Alcaro für diesen Engpass Abhilfe schaffen und Planungssicherheit zur Bezugsfertigkeit schaffen.

Aktuell haben die bauvorbereitenden Arbeiten durch ein regionales Tiefbauunternehmen begonnen. Die bestehenden knapp 30.000 qm große Parkplatzflächen werden zurückgebaut, so dass Goldbeck im April 2021 mit dem Bau der Halle A starten kann. Als technischer Projektleiter für den Log Plaza Frankfurt (Oder) hat Alcaro **Arne Haeger** in sein Team berufen. Der 46-jährige Bauingenieur verfügt über 20 Jahre Erfahrung in der Bauindustrie. „Unsere Planung sieht vor, dass die zukünftigen Nutzer ab November 2021 mit den Einbauten ihrer Intralogistikanlagen in die vier Hallenteile beginnen können. Die Komplettfertigstellung des ersten 24/7-nutzbaren Bauabschnitts mit einer Hallenhöhe von 12 m UKB und einer Bodenlast von 7,5 t/qm ist für das erste Quartal 2022 vorgesehen“, so Arne Haeger. ■



## Impressum

Rheda-Wiedenbrück,  
T: 0 52 42 - 90 12 50  
F: 0 52 42 - 90 12 51  
[info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de)  
[www.rohmert-medien.de](http://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, Petra Röhmert, 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:

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, Geisenfeld,

**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:

Action (10), Alcaro Invest (40), Antan Recona Group (36), Argetra (17,18), Ashurst (25), BAM Deutsche (37), Barings (8,40), Bastei Lübbe (10), BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft (40), BEB Bayerische Elektronik (21), Beiten Burkhardt (10,12), bema Gruppe (8), Beos (10), BF.direct (24), BKS (17), blackolive (32), BLB NRW (8), BMO Real Estate Partners (18,21,27), BNPPRE (14), BP Europa (18), Brookfield Properties (33), bulwiengesa (10,12,23), Bundesbank (3,5), BUWOG (36), BVT (6), CA Immo (18), Cattella Real Estate (5,6), Cattella Research (14), CERHA HEMPEL Rechtsanwälte (18), Colliers (10,18), Comfort (21,28), Daimler (16), Deka (7,8,10,27), DekaBank (32), Deutsche Bahn (18), Deutsche Bank Bauspar (13), Deutsche Hypo (23), DIC Asset (3,8,17,27), DIC Onsite (3), Die Developer Projektentwicklung (28), DREAM (21), Duff & Phelbs (18), e.on (14,28), econcept (39), Edeka (25), Edeka (36), Empira (12,19), empirica (3), Engel & Völkers (19,25,26), Eqviva (39), Euziel International (14), EY (39), Fahrländer Partner (3,23), Fortress Investment Group (35), Freshfields (32), Fujitsu Technologie Solutions (10), Garbe Industrial Real Estate (14,15,26), Garbe Research (26), GdW (4), Gecci Gruppe (28), Goldbeck (40), Greenberg Traurig (14,39), Grossmann & Berger (25), Hansemerkur Grundvermögen (14), Helvetia (8), Hengeler Müller (14), HighBrook Investors (39), HIH Projektentwicklung (37), Hochschule Anhalt (32), Howoge Wohnungsbaugesellschaft (36), HypZert (4,32), ifo Institut (14), Ikea (14), Immac Gruppe (19,24,25), Immoraum Real Estate (21), Interra Immobilien (21), Investa Capital Management (18), iP2Development B.V. (33), Irebs (24), IVD (23), IW Köln (3,4,5), J. Safra Sarasin (5), J.P. Morgan AM (14), Jamestown (28), Jebens Mensching (18), JLL (10,13,14,18,21), JLL (34), Jovis Verlag (40), Kathrein Digital Systems (21), Kayak (39), Lafayette (5), LBBW (10), LEG (4), Loginvest (10), LPG Bio Markt (40), Luftmeister (29), Mattel (33), Mercedes-Benz (39), Minerva (39), Oberpfälzer Projektentwicklung (25), OSMAB Unternehmensgruppe (40), Patmos Verlag (23), Patrizia (39), pbb Deutsche Pfandbriefbank (8,9), Pestlin & Co. (18), Pfliegewerk (34), Planet Leisure Germany (33), Prea Group (36), Project Gruppe (20), Publiity (11,18), Radisson Hotel Group (38), Ralphhagedorn (18), Real I.S. (9), RICS (20), RLI Investors (27), S&P Sahlmann Planungsbaugesellschaft (36), Saint Pauls Luxembourg (5), Samsung (32), Savills (35), Schade (10), Signature Capital (18), Sirius Real Estate (21), Sitex (25), Société Foncière Lyonnaise (8), Sojitz Europe (10), Sonar Real Estate (40), Stoke Park Capital (35), SWIMS Invest (25), Tattersall Lorenz Immobilienverwaltung und -management (40), Townscape (38), TTC Development (34), Union Investment (3,18,28), Value Real Estate (36), vdp (19,21), Vivum Services (34), Vonovia (36), Warburg HIH Invest Real Estate (25,37), Witte Projektmanagement (25), Wood & Company (18), Xact Düsseldorf (10), Youmex (16), Zalando (37).

Becker, Kurt E. (22); Beine, Klaus (12); Bergmann, Peter (39); Beyerle, Thomas (14); Burzer, Jörg (38); Carstensen, Sven (12); Esch, Karim (3); Fritzsche, Christian (3); Garbe, Christopher (26); Giffey, Franziska (33); Görs, Eiko (37); Haeger, Arne (39); Hinrichs, Hela (13); Jantsch, Andreas (25); Jarrasch, Gabriele (33); Knapp, Lahcen (19); Köppel, Manuel (24); Lehmann, Hans-Joachim (36); Mertens, Anton (39); Müller, Michael (33); Nieter, Jens (36); Paetmann, Raimund (37); Richter, Klaus (36); Rohmert, Werner (6); Ruesch, Arno (17); Ruesch, Walter (17); Scheel, Sebastian (35); Schiller, Ulrich (36); Schön, Oliver (32); Schuhmann, Anja (33); Sebastian, Prof. Steffen (24); Stobbe, Jörn (3); Tolckmitt, Jens (21); Voigtländer, Prof. Michael (5).

**Autoren der heutigen Ausgaben sind:** Jens Amberg, Geschäftsführer Luftmeister GmbH; Robert Fanderl, Wirtschaftsjournalist; Dr. Stefan Fahrländer, Fahrländer Partner; Marion Götza, „Der Immobilienbrief“; Prof. Dr.-Ing. Armin Just, EBZ Business School; Karin Krentz, „Der Immobilienbrief Berlin“; Werner Rohmert, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; 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, DIC Asset AG, Empira AG, Fahrländer Partner AG; Garbe Unternehmensgruppe, GEG German Estate Group AG, Project Gruppe, Preos Global Office Real Estate & Technology AG; Real I.S. AG, RAG Montan Immobilien sowie die vdp Research GmbH.