

DER IMMOBILIEN

FAKTEN • MEINUNGEN • TENDENZEN

Brief

NR. 503 | 25. KW | 25.06.2021 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir setzen heute unsere Serie, „wie dämlich können Menschen sein“, fort. Natürlich war das Konter-Tor der Ungarn ein Paradebeispiel. WIR spielten sowieso Fußball wie ICH Golf. Nur ich muss dafür bezahlen, überhaupt auf den Platz zu dürfen. Aber wie auch in der Immobilienwirtschaft: Am Ende wird (meistens) alles gut. Und auch der gestrige, perfekt virtuell orchestrierte **ZIA TAG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT** lieferte mit „Rang und Namen“ aus Politik und Branche ein positives Beispiel für die Entwicklung der Immobilienwirtschaft. Zwar kann man virtuelle Impulsvorträge und Statements der Immobilienwirtschaft und Politik eher nicht als „Weiterbildung“ beim Finanzamt geltend machen, aber dafür ist das Politik-Event auch nicht gedacht. Statt die Gemeinsamkeit der Branche vor Ort zu erleben, blieb es bei der Betonung der „Gemeinsamkeit“ als gefühlt wichtigstes Wort der Immobilienwirtschaft.

Gemeinsam müssen die Herausforderungen des Klimawandels, der CO2-Neutralität, des bezahlbaren Wohnens und der Digitalisierung angegangen werden. Digitalisierung sei aber kein Selbstzweck. Es sei sträflich, bei Neubauten das „E“ nicht zu optimieren. Die grüne Politik mahnte, die Anstrengungen zu erhöhen. Die Industrie mahnt, in Politik und Medien sei die Wirtschaft nur noch Gegenpol zur eigenen Agenda. Viele Forderungen der Energiewende gingen einfach nicht auf (sic!). Wie man investiert, wisse man selber. Behördenkontakte müssten geglättet werden. Immobilienpolitisches Marketing könnte die liberale Rede geschrieben haben. Überoptimierung der Gebäude sei zu vermeiden. Der Staat selber sei größter Preistreiber, nicht die Immobilieneigentümer. ZIA-Präsident **Dr. Andreas Mattner** fordert für die Immobilienwirtschaft steuerliche Unterstützung und aktuell eine neue Pandemiestrategie an. Wie die Wahl ausgeht, wusste sogar das Fach-Panel nicht. Bleibt also nur die Logik, obwohl mein liberales Herz schmerzt. Die stärkste Partei stellt den Kanzler oder die Kanzlerin. Wählen Sie.

Zurück zu unserem Einleitungsmotto: „Wie ...“. Die CDU ist Fortschrittspartei. Sie erfindet sich neu. Schauen Sie sich mal das Youtube (Werbe-) Video zur Laschet Söder PK an (ab 10:15 min). Paul Ziemiak und der andere von der CSU leiten ein. Abtritt. Pause. Zwei Damen treten auf. Putzen fleißig und nahezu slapstickfähig die Podien und die Mikrophone (siehe „Fotostrecke“ unten). 1 min. CDU-Werbung. Auftritt einer weiteren Dame mit Manuskripten. Pause. Auftritt der Granden. Im Original ohne Werbeeinblendung ist die geänderte Rollenverteilung in der CDU noch eindrucksvoller. Tja, was soll man in einer Zeit, in der bayrische Heimatfilme den gesamten Genpool der Menschheit abbilden müssen, dazu sagen?

Ich habe diese Woche wieder PR-Webinare geschaut. Es ist alles so langweilig. Eigentlich ist das eine Beleidigung, wenn ex Cathedra angebliche Fachleute ohne ernsthafte Gesprächs- und Konsistenzprüfungsmöglichkeit Weisheiten von sich geben, über die jeder „Der Immobilienbrief“-Leser zu Marktberichtszeiten am Quartalsanfang nach lesen der ersten 3 Seiten besser informiert ist. Der Gipfel der Dämlichkeit ist erreicht, wenn die Referenten ihre Vorträge nicht bereitstellen – als ob es keine Screenshot-Funktion gäbe. Ich erinnere mich noch an frühere PR-Idioten, die ihre Kunden oder Chefs mit „reichen Sie bitte Ihre Fragen ein, wir werden sie zu gegebener Zeit beantworten“ schützen wollten. Das habe ich dann auch gemacht: In „**Der Platow Brief**“ am Vortag der Hauptversammlung. Das erzieht. Manche Fachkollegen stellen auch die Sinnfrage. Bei der letzten Immobilien-PK diese Woche, kannte ich keinen einzigen journalistischen Teilnehmer – und ich bin Vorsitzender unseres „Immobilienjournalisten-Verbandes“.

Diese Woche meldete sich ein bekanntes und befreundetes Researchhaus ungefragt bei mir/uns. Man habe keine Zeit für Marketing. Man gebe kein Geld für Anzeigen aus. Die Produkte hätten nach Kollegenansicht „Brockhauscharakter“. Es gelinge, beständig Aufmerksamkeit zu erzielen. Klar. Das machen wir und unsere Kollegen aus Freundschaft und jahrzehntelanger Achtung. Aber nasführen kann ich mich selber. Zur Gnade der späten Geburt lassen Sie mich ergänzen: Brockhaus ist mit riesigem Aufwand durch Haustürverkauf und Marketing groß geworden. Dann sind sie über wissenschaftliches Selbstbewusstsein gestolpert. Ich habe heute noch nicht einmal das 6,- Euro-Abo. Ich habe zuletzt vor 15 Jahren hineingeschaut. Meine Ausgabe von 1923 zielt aber meinen ViKo-Hintergrund. Ich werde in vielen Jahren einmal die „viele 1.000,- DM“-Vollausgabe erben. Ich habe aber keinen Platz dafür. Ach so, was wollten Sie nochmal melden ... ?

Und natürlich konnte ich diesmal wieder meinen Mund nicht halten. Catella hat die Auswirkungen der Pandemie auf Standorte untersucht. Ich konnte es nicht lassen, ein paar Vorbemerkungen aus dem Fundus des gesunden Menschenverstandes und der Erfahrung zu machen. (S. 3) Innerhalb von 5 Jahren nach Freigabe des www. durch Tim Berners-Lee am 30.4.1993 musste für jeden technikaffinen Durchschnittsintelligenzler der Weg mit den üblichen Irrungen und Wirrungen klar sein. Jetzt gehen wir es „gemeinsam“ an.



Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Catella Research: Verändert die Pandemie den Metropolen-Megatrend?	3
PWC Real Estate Monitor auf neuem Allzeithoch	6
gif/CRES: Branche prognostiziert Seitwärtsbewegung auf Büromärkten	7
JLL/ZEW: DIFI Erwartungsindikator auf höchstem Stand seit 2015	8
Deutsche Hypo/bulwiengesa: Sonnige Stimmung beim Immobilienklima	10
Scope stuft Offene Immobilienfonds herab	12
Baugenehmigungen in Frankfurt deutlich rückläufig	16
Wohnungsbauhemmnisse in Berlin	19
Ostdeutsche Mittelstädte immer noch als Investmentstandorte unterschätzt	20
GfK: Nonfood-Handel in Europa sinkt um 3%	21
Comfort: Einzelhandel in Deutschland	23
Anhaltend hohe Investoren-Nachfrage an deutschen Wohnungsmärkten	23
Hotels entdecken Job-Nomaden als Zielgruppe (Steinbuch)	24
moovin: Nachfrage nach Micro-Apartments steigt	27
Bauboom bei Fertighäusern hält an	28
Meistgesuchte Mietwohnung ist „ZZKDB“	29
Impressum	30
Firmen und Personen	30

Fremdbeiträge

Pandemie belastet Büromärkte auch im laufenden Jahr (Daniela Fischer) 5

Renditekennzahlen von Offenen Immobilienfonds mit Fokus Europa (Robert Fanderl) 14

Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

Das Umwandlungsverbot ist nicht mehr zu stoppen 11

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

Aurelis Real Estate, 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, RAG Montan Immobilien sowie vdp Research GmbH.

Autoren der heutigen Ausgabe:

Robert Fanderl, Wirtschaftsjournalist; **Daniela Fischer**, Dekabank; **Marion Götza**, „Der Immobilienbrief“; **Dr. Karina Junghanns**, stellv. Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“; **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **Anja Steinbuch**; **Constanze Wrede**, „Der Immobilienbrief“.

rohmertmedien

www.rohmert-medien.de

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

VERÄNDERT DIE PANDEMIE DEN METROPOLEN-MEGATREND?

Gegensatz von Kernstädten und ländlichen Gebieten

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

Vorbemerkung des Autors: Seit 25 Jahren ist klar, dass die Entfesselung der Büroarbeit vom Büroschreibtisch Auswirkungen auf die zukünftigen Immobilien und Standortpräferenzen haben würden. Wenn der Kollegenmittwoch die Wochenendehe ersetzen kann und jeder Schreibtisch an jedem Fleck der Erde ein vollwertiger 24/7-Arbeitsplatz in jedem Markt wird, muss das ebenso Auswirkungen auf Immobilien und Standorte haben, wie die Entwicklung des E-Commerce auf die Handelsflächen. Außenkühlschrank und Technologien, die den Kühlschrank zum zuverlässigeren Haushaltsorganisations machen würden, waren Stand des Denken und der Vorträge – zumindest beim Autor. Energiewende und neue Mobilitätskonzepte waren damals so noch nicht abzusehen. Was passierte? Fast nichts! Seit 25 Jahren agieren Immobilienwirtschaft und Flächennutzer mehrheitlich als gäbe es das alles nicht oder wahrscheinlich doch erst morgen. Die Pandemie hat das „Morgen“ zum „Heute“ gemacht und gleichzeitig neue Chancen aufgezeigt. Ingenieurtechnische Flächenoptimierung der 90er Jahre wird einer Wertschöpfungsoptimierung unter Berücksichtigung von Verhaltens- und Hygienekonzepten weichen. Loyalität wird wichtiger als Bürokosten. Das ist die Chance der Immobilienwirtschaft und auch vieler Standorte für die Zukunft. Und gleichzeitig haben die einfachen Uralt-Thesen des Autors wieder Bedeutung gewonnen: 1. Gewohnt wird länger und mehr eingekauft als gearbeitet. Das bestimmt die Wirkungsreihenfolge. 2. Immobilienbedarf ist Mensch x Zeit x Geld. 3. Jede Immobilie, die gebraucht wird, wird bei jedem Zins gebaut. 4. Jede Immobilie, deren Bau nur auf Grund niedriger Zinsen möglich ist, ist Umweltverschmutzung.

Jetzt zu dem, was heute die Wissenschaft mit viel mehr Erfahrung und Kapazität erarbeitet – Catella geht den Aspekten der Standortwirkung der Pandemie, der Digitalisierung und der Pendlereffekte nach: In der Normalisierungsphase beginnt jetzt die Analyse weiterer Nutzung des Homeoffice und die Organisation der Teamarbeit, berichtet Head of Catella Group Research Professor Dr. Thomas Beyerle. Aus externer Sicht ist das Bild aber noch diffus. Deutsche wollen zurück ins Büro. Die Mitarbeiter der Tech-Konzerne wollen zu Hause bleiben. Da die deutschen Metropolen im internationalen Vergleich eher komfortabel zu erreichen sind, wird Homeoffice vor allem die Weltmetropolen mit oft schwer zumutbaren Pendler- oder Mietkosten treffen.

Dennoch bleibt die Frage, inwieweit die Pandemie ein neues Bewusstsein schafft, virulent. Empirica berichtete vor wenigen Wochen über einen jetzt auch statistisch erkennbaren Abzug der Familien mittleren Alters mit Kindern aus den Metropolen.

Catella Research geht der Frage nach der Pendlerwirkung nach. Schließlich seien beispielsweise deutsche Arbeitnehmer täglich durchschnittlich 45 Minuten Pendelzeit unterwegs. Der neue Market Tracker von Catella hat die Pendlerzahlen per Juni 2020 von insgesamt 89 Städten analysiert. Taktische und strategische Überlegungen würden die Bereiche Wohnen, Pendeln und Arbeiten neu strukturieren, erwartet Head of Catella Group Research Prof. Dr. Thomas Beyerle. Wichtiger würden durch Corona verstärkt auch Aspekte der CO₂-Emissionen in den Vordergrund rücken. Allein in München würde es zu 18 000 Tonnen CO₂-Einsparungen pro Jahr führen, wenn Beschäftigte im Großraum München 2 Tage pro Woche im Coworking-Space am Stadtrand verbringen würden. Die Zahl der Pendler, die auf dem Weg zur Arbeit vom Wohn- zum Arbeitsort eine Gemeindegrenze überschreiten, ist von 14,9 Mio. im Jahr 2000 um 30% auf rund 19,3 Mio. im Jahr 2018 gestiegen (+30%). Die Pendlerhauptstadt Deutschlands ist Frankfurt. 48% der Arbeitskräfte in Frankfurt kommen von außerhalb. Auch Düsseldorf und Stuttgart haben ein hohes positives Pendlersaldo. In Bottrop hingegen pendeln 65,9%, im Saldo aber nur 31% der Berufstätigen nach außerhalb. Gleichzeitig sei ein neuer Suburbanisierungstrend zu erkennen. Das Preisniveau machte

BINNENWANDERUNG ZWISCHEN STÄDTISCHEN UND LÄNDLICHEN KREISEN SEIT 1991



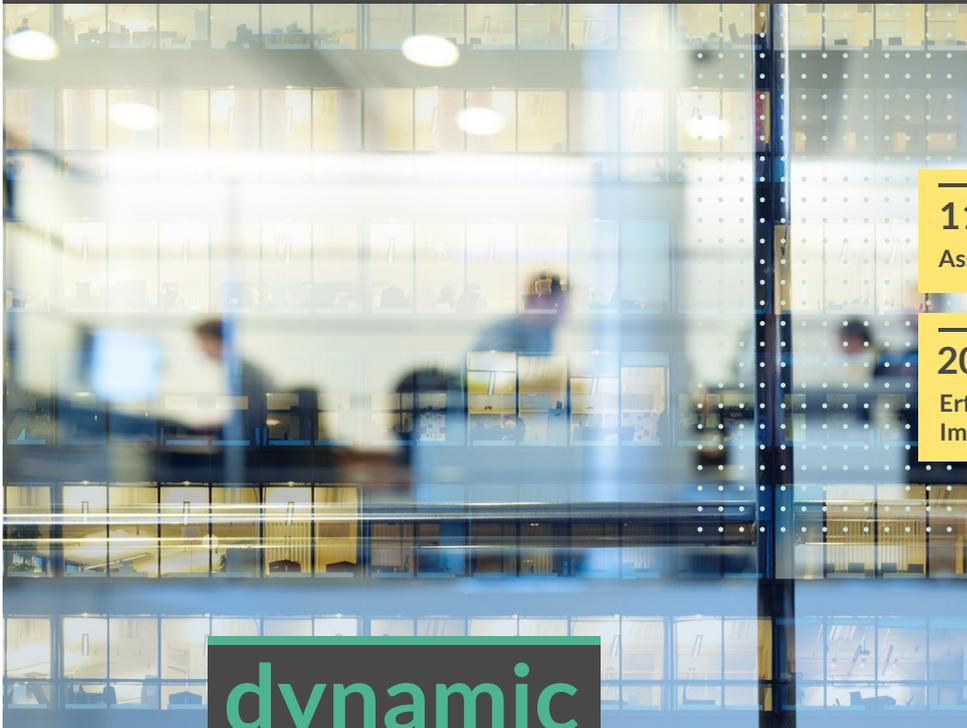
München zum Vorreiter. Beyerle erwartet, dass die auslaufende Pandemie veränderte räumliche Wirkungen entfalten werde. Eine weitere zunehmende Urbanisierung gehe einher mit einem Anstieg der Wohnfunktion im Über-

gangsbereich der Städte und einer anziehenden Investitionstätigkeit im ländlichen Raum, sofern dieser über eine Mobilitätsfunktion verfüge. Für die Nach-Corona-Entwicklungsphase sei eine stärkere Zersiedelung und zunehmende Disparität zwischen Kernstädten und ländlichen Räumen zu erwarten.

„Der Immobilienbrief“ weist in Zusammenhang mit dem scheinbar unwandelbaren Megatrend in die Metropolen seit vielen Jahren darauf hin, dass sich bei Manifestation eines Megatrends meist längst ein Gegenteil entwickelt hat. Megatrends sind nach Erfahrungen des Autors immer von Richtungsänderungen geprägt. **Catella bestätigt das für Deutschland.** In den letzten 30 Jahren hätten sich die Trends und Muster der Wanderungen zwischen ländlichen und städtischen Kreisen mehrfach verändert. In den ersten 10 Jahren nach der Wieder-

vereinigung habe Deutschland eine Phase der Suburbanisierung durchlaufen. Ländliche Kreise verzeichneten deutliche Wanderungsgewinne. Insbesondere kreisfreie Großstädte registrierten Abwanderungen. Um die Jahrtausendwende waren die Trends ausgelaufen. Es ergaben sich keine nennenswerten Wanderungsbewegungen. Seit Mitte der 2000er Jahre sei dann wiederum eine Urbanisierungsphase zu beobachten. Großstädte und Schwarmstädte verzeichneten Wanderungsgewinne, ländliche Räume Wanderungsverluste. Dieses Muster dauerte dann bis etwa 2012 an. Seitdem verringerten sich die Wanderungsgewinne der Großstädte wieder. Jetzt sei seit 5 Jahren ein neuer Suburbanisierungstrend klar zu erkennen. Wenig überraschend ist, dass ein signifikanter Zusammenhang zwischen Immobilienpreisen und Pendler saldo festzustellen ist. □

DIC



11 Mrd. EUR
Assets under Management

20 Jahre
Erfahrung am deutschen
Immobilienmarkt

Mit unserem 360° Ansatz, der die gesamte Wertschöpfung der Immobilie abdeckt, behalten wir stets den Überblick ohne das Ziel aus den Augen zu verlieren. So stellen wir uns unseren Herausforderungen kreativ, schnell und zuverlässig mit höchster Qualität.

www.dic-asset.de

**dynamic
performance**

Personalien

Wiesbaden: Jochen Klösges (56) wurde zum neuen Vorstandsvorsitzenden der **Aareal Bank AG** berufen. Der frühere **Commerzbank-** und **Eurohypo-** Vorstand wird sein neues Amt voraussichtlich am 15. September 2021 antreten. Er wird Nachfolger von **Hermann J. Merkens**, der aus gesundheitlichen Gründen ausschied. Jochen Klösges ist derzeit noch CEO der **E.R. Capital Holding GmbH & Cie. KG**.

Frankfurt: **Andreas Griebinger** übernimmt die Leitung der **Berlin-Hyp-** Geschäftsstelle Frankfurt von **Günter Walter**, der in den Ruhestand geht.

Berlin: Die **Deutsche Fachmarkt AG** verstärkt zum 1. Juli ihren Vorstand mit **Matthias Stich** (52). Zuletzt war Stich bei der **IPH Handelsimmobilien GmbH**.

Berlin: **Michael Fröhlich** (58) hat zum 1.6.2021 das Führungsteam als Chief Financial Officer bei der **iEstate GmbH** verstärkt. Er war zuvor bei **Engel & Völkers Capital**.

Berlin: **Nicolai Baumann**, seit 2017 Geschäftsführer und Principal von **Avison Young Berlin**, verantwortet ab sofort das komplette Deutschlandgeschäft. **Katharina Biermann**, die ebenfalls seit Anbeginn der Berliner Standortöffnung für **Avison Young** tätig ist, folgt Baumann als neue Geschäftsführerin des Standortes Berlin. Baumann kommt von **Engel & Völkers Commercial**. Biermann war vorher als Maklerin und Teamleiterin Office Leasing bei **Avison Young** tätig.

PANDEMIE BELASTET BÜROMÄRKTE AUCH IM LAUFENDEN JAHR

Daniela Fischer, DekaBank

Die Auswirkungen der Pandemie haben die Büromärkte auch im ersten Quartal 2021 belastet. Der Nachfragerückgang infolge der Gesundheitskrise führte auf Jahressicht zu einem deutlichen Anstieg beim globalen Leerstand. Die Spannweite der regionalen Quoten reicht allerdings von rund 8% in Europa bis zu 16% in den USA.

Die Ausweitung der Incentives führte insbesondere in den USA zu einem kräftigen Rückgang der Nettoeffektivmieten. Die nominalen Spitzenmieten erwiesen sich insgesamt als vergleichsweise robust. 2021 wird ein neuer Rekord bei den weltweiten Fertigstellungen erwartet. Nach moderaten Vorjahresniveaus ergibt sich vor allem in Europa ein starker Anstieg. Ein Grund hierfür sind verzögerte Fertigstellungen von Projekten aufgrund von Lockdown-Maßnahmen. Der um Abrisse, Umwidmungen und Sanierungen bereinigte bestandswirksame Nettozugang dürfte jedoch nur etwa halb so hoch ausfallen wie die Fertigstellungen. Aufgrund der Unsicherheit bezüglich der wirtschaftlichen Existenz und dem künftigen Stellenwert von Büroraum bzw. dessen Ausgestaltung hielten sich die Unternehmen mit Voranmietungen zurück, rund die Hälfte der Ende 2020 in Bau befindlichen Flächen war noch verfügbar. Der Leerstand dürfte weiter steigen, ausgehend allerdings von einer robusten Ausgangslage, insbesondere auch in Deutschland.

Mietausblick verhalten positiv

Die Büromärkte in Europa dürften erst ab 2022 wieder steigende Mieten verzeichnen. Das Wachstumspotenzial für die kommenden Jahre ist auch mit Blick auf die Erschwinglichkeit der Mieten in der Post-Corona-Zeit begrenzt. Auf längere Sicht ist von einer strukturell rückläufigen Nachfrage nach Büroraum auszugehen. Gründe hierfür sind zum einen die Digitalisierung und ein damit einhergehend dauerhaft höherer Anteil hybrider Arbeitsmodelle aber auch eine geringere Beschäftigungsdynamik vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung. Die qualitativen Anforderungen an Bürogebäude nehmen zu mit Blick auf die Themen Flexibilität und Nachhaltigkeit.

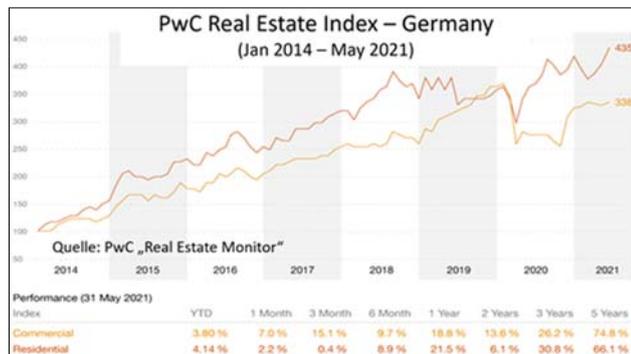
Niedrigzinsumfeld sorgt für anhaltend niedrige Renditen

Die Nachfrage an den globalen Büro-Investmentmärkten verzeichnete 2020 mit 292 Mrd. USD (RCA) einen Rückgang gegenüber dem Rekordumsatz vom Vorjahr um 28%. Die asiatisch-pazifische Region verbuchte den geringsten Rückgang, der amerikanische Raum den stärksten. Im laufenden Jahr bis einschließlich Mai wurden weltweit 85 Mrd. USD investiert, auch hier beträgt der Rückgang im Jahresvergleich 28%. Die Spitzenrenditen hielten sich in der Krise weitgehend stabil und gaben z.T. weiter leicht nach, in den USA ergaben sich Anstiege. Vor dem Hintergrund des durch die Krise verfestigten Niedrigzinsumfeldes und fehlender Anlagealternativen rechnen wir mit anhaltend niedrigen Renditen und weiterem Abwärtsdruck. □

PWC REAL ESTATE MONITOR AUF NEUEM ALLZEITHOCH

Mit mehr als 20% des Volkseinkommens vor der Automobil- und Maschinenbauindustrie sei die Immobilienbranche einer der größten Wirtschaftszweige in Deutschland, berichtet der neue Juni Real Estate Monitor von PwC. (WR)

Das dynamische Geschäftsumfeld eröffne zwar gute Wachstumschancen, berge aber auch neue, frühzeitig zu antizipierende Herausforderungen und Risiken, berichtet PwC im aktuellen Monitor. Der PwC-Immobilienindex für Wohnimmobilien steigt im Mai weiter um +7,0% auf ein neues Allzeithoch von 435 Punkten. Die Spanne zum vergleichbaren Gewerbeimmobilien-Index stieg nach der Corona-Flaute im vergangenen Jahr jetzt weiter um +2,2%



auf 338 Punkte. Im Frühjahr und Herbst 2020 hatte der Gewerbeindex Richtung 260 Punkte nachgegeben. Sowohl der deutsche gewichtete Gesamtkapitalkostensatz WACC als auch der globale WACC für Immobilienunternehmen, stiegen im Mai weiter von 3,0% auf 3,2% bzw. von 5,1% auf 5,2%, die sich so leicht annäherten.

Der Blick auf die börsengehandelten Unternehmen anhand des S&P Capital IQ Data Idem "IQ_ClosePrice_Adj" (Tagesschlusskurse) zeigt einen

Stock price as of KPI (FFO and NAV) as of	FFO 1 multiple		
	12/31/2019 FY2019	12/31/2020 FY2020	05/31/2021 TFO2021
RESIDENTIAL			
ADLER Group SA	22.5x	27.8x	20.6x
Deutsche Wohnen SE	24.2x	27.6x	32.2x
Grand City Properties SA	16.9x	16.8x	18.6x
GSW Immobilien AG	29.4x	35.2x	*46.6x
LEG Immobilien AG	21.3x	24.0x	22.0x
TAG Immobilien AG	20.2x	22.0x	21.5x
Vonovia SE	21.4x	25.1x	20.7x
25 %-Percentile	20.8x	23.0x	20.7x
Average	22.3x	25.5x	26.0x
75 %-Percentile	23.3x	27.7x	27.1x
COMMERCIAL			
alstria office REIT-AG	26.4x	24.2x	24.4x
Aroundtown SA	19.4x	17.4x	20.7x
CPI Property Group SA	27.7x	27.4x	24.9x
Deutsche EuroShop AG	10.9x	9.2x	11.2x
Deutsche Industrie REIT-AG	31.9x	17.5x	13.9x
Deutsche Konsum REIT-AG	19.5x	14.6x	10.6x
Deutsche Real Estate AG	14.5x	11.0x	*17.0x
DIC Asset AG	12.1x	11.2x	12.4x
Fair Value REIT-AG	16.4x	14.8x	*14.5x
Hamborner REIT AG	14.3x	13.1x	13.4x
TLG Immobilien AG	21.5x	17.3x	*21.8x
VIB Vermoegen AG	16.8x	15.7x	18.0x
25 %-Percentile	14.4x	12.6x	13.2x
Average	19.3x	16.1x	16.9x
75 %-Percentile	22.8x	17.4x	21.0x

weiteren Zuwachs der FFO 1 Multiplikatoren bei Wohnungsaktiengesellschaften seit Jahresanfang 2020 von 22,3 auf 26 und bei Gewerbe einen deutlichen Rückgang bis zum Jahresende von 19,3 auf 16,1 um -16,4% und

EMPIRA

REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

Whole-Loan & Mezzanine-Finanzierungen

Individuelle Finanzierungen für Ihr Immobilienprojekt

eine Erholung seither auf 16,9 bzw. +4,9%. Bezogen auf den aktuellen Monat bleibt der Durchschnitt der gewerblichen Immobilien-FFO-Multiplikatoren nahezu auf dem gleichen Niveau. Wohnimmobilien legen weiter zu. Die höhere Volatilität bei Gewerbe zeigt sich deutlich. Das ist indirekt auch ein Indiz für die Bewerterprobleme in der Pandemie, wobei PwC Partner **Dirk Hennig** im Background bei einem ausgewogenen Portfolio mit A- und B-Standorten eher von einer Seitwärtsentwicklung ausgeht. □

BRANCHE PROGNOTIZIERT SEITWÄRTSBEWEGUNG AUF BÜROMÄRKTEN

Mieten stabil trotz Leerständen

Die seit 2010 durchgeführte, halbjährliche Umfrage von gif, Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung, und CRES, Center for Real Estate Studies an der Steinbeis-Hochschule Berlin, sieht als Erwartungen der Marktteilnehmer für die Büromärkte generell eine Seitwärtsbewegung am Markt. (WR)

Ein leichter Anstieg der Leerstände werde bei weiterhin stabil hohen Mieten und Preisen zu beobachten sein. Die Pandemie zeige nur geringfügige Auswirkungen. Das wirtschaftliche Umfeld der Büroimmobilienmärkte sei aber weiterhin durch Unsicherheit geprägt. In den Stimmungsindekatoren und Aktienkursen der letzten Wochen scheine sich aber ein ungebrochener Optimismus niederzuschlagen. Für Büros werden zwar steigende Leerstände vor allem für Berlin und Düsseldorf erwartet, jedoch blieben die Spitzenrenditen und Spitzenmieten in den kommenden rund anderthalb Jahren, dem Prognosezeitraum der Consensus-Umfrage, stabil.

Ausgangspunkt seien die historisch einmaligen Tiefststände bei den Spitzenrenditen, die in Berlin und München bereits deutlich unter 3% lägen. Nach wie vor sieht die Mehrheit der Prognostiker keine Tendenz zu steigenden Renditen. Analog zu den Renditen wird auch bei den Spitzenmieten trotz steigender Leerstandsquoten eine stabile Entwicklung erwartet. Leerstände betreffen keine Bestlagen. Insgesamt seien die Leerstandserwartungen mit maximal 4% auf den jeweiligen regionalen Gesamtmarkt bezogen auch eher normal. □

IMBAS – Hedonische Immobilienbewertung und Digitale Standortdaten

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



Catella schließt 2. Closing für Spezial-AIF

München: Die **Catella Real Estate AG** konnte das 2. Closing beim „**Catella Logistik Deutschland Plus**“ zum 30.04.2021 früher abschließen als ursprünglich geplant. Bis Ende April sammelte der offene Spezial-AIF bereits insgesamt rd. 100 Mio. Euro ein.

Der Fonds, der Ende 2020 aufgelegt wurde, berücksichtigt alle ökologischen und sozialen Merkmale im Sinne des Artikel 8 der Offenlegungsverordnung. Bislang konnten bereits vier Logistikobjekte in Köln, Freiburg, Bocholt und Lichtenfels erworben werden. Weitere Objekte befinden sich in exklusiver Ankaufsprüfung.

Wolfgang Holzberger, Head of Logistics Investments ist stolz auf das Vorziehen des 2. Closings: „Die hohe Nachfrage nach dem „Catella Logistik Deutschland Plus“ bestätigt unsere Anlagestrategie und unseren Fokus auf Bestandsobjekte. Wir investieren dabei auf Basis der Kriterien des von uns speziell auf Logistikimmobilien abgestimmten „Catella Nachhaltigkeitsmonitor“. In über 180 Einzelkriterien werden die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit - Ökologie, Ökonomie und Soziales – ergänzt durch die Dimensionen „Markt“ und „Mieter“, sowohl beim Ankauf als auch in regelmäßigen Nachratings analysiert und bewertet. Das Rating und daraus abgeleitete konkrete Maßnahmen unterstützen unser Team und unsere Partner in der zielgerichteten, langfristigen Bewirtschaftung der Immobilien. Das Logistikteam kann dabei auch auf die langjährige Expertise des hauseigenen Nachhaltigkeitsteams aufbauen.“

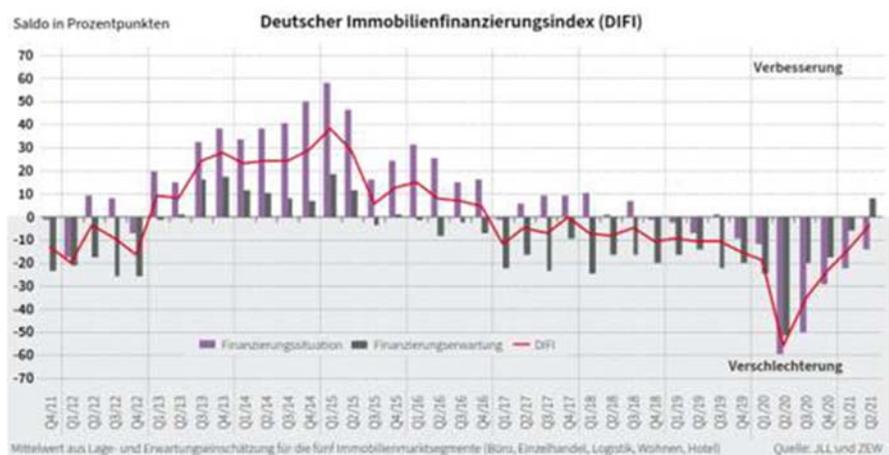
IMMOBILIENFINANZIERER MIT WEITER STEIGENDEM OPTIMISMUS

DIFI Erwartungsindikator auf höchstem Stand seit Ende 2015

Ein weiterer Stimmungsindikator zeigt an, dass es wieder aufwärts gehen könnte. Aktuell legt der Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (DIFI)* von JLL und dem ZEW – Leibniz-Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung –, der vierteljährliche Stimmungsindikator für gewerbliche Immobilienfinanzierungen in Deutschland in Q2 2021 zum vierten Mal in Folge deutlich zu. (CW)

Mit einem Plus von 10,7 Punkten gegenüber Q1 2021 weist der Indexstand nur noch einen Saldo von minus 3,3 Punkten aus, nach minus 14,0 Punkten im Vorquartal und minus 23,5 Punkten in Q4 2020. Lt. **Anke Herz**, Head of Debt Advisory **JLL Germany**, fallen sowohl die Einschätzungen der Expertinnen und Experten zur Finanzierungssituation für die vergangenen sechs Monate als auch deren Erwartungen an die Finanzierungssituation in den kommenden sechs Monaten positiver aus als noch drei Monate zuvor. Wenig überraschend, so Herz, zeigten die Antworten allerdings deutliche Unterschiede für beide Zeiträume. Der Expertenblick zurück bilanziert zwar einen Anstieg des Indikators um 7,4 Punkte, der Saldo weist aber nach wie vor einen negativen Wert aus (-14,8 Punkte; Q1: -22,2 Punkte). Ganz anders die Einschätzung für die kurzfristige Entwicklung: Dort schafft der Erwartungsindikator mit einem Anstieg um 13,9 Punkte den Sprung in den positiven Bereich. Mit einem Saldo von 8,2 Punkten liegt er damit deutlich über dem Niveau vor Beginn der Coronakrise, erreicht den höchsten Stand seit dem vierten Quartal 2015.

Logistik und Wohnen, beide im ersten Quartal nach Einschätzung der Umfragebeteiligten unangefochten die Assetklassen mit den besten Werten, profitieren nicht mehr so stark vom aktuellen Marktumfeld und scheinen ihren vorläufigen



gen Peak erreicht zu haben. Für Logistik ist nach drei Anstiegen in Folge bei der Einschätzung zur Finanzierungssituation (vergangene sechs Monate) ein Minus von 9,7 Punkten gegenüber den Antworten in Q1 2021 zu notieren. Auch der Erwartungsindikator für die kommenden sechs Monate ist mit - 12,5 Punkten rückläufig. Bei Wohnen wird die Finanzierungssituation als nahezu unverändert eingestuft, ihr Erwartungsindikator aber von 21,9 Punkte (Q1 2021) auf 8,5 Punkte (Q2 2021) herabgestuft. Trotz der Rückgänge bleiben für die befragten Experten die Immobilienfinanzierungsmärkte beider Nutzungsarten nach wie vor sehr attraktiv. So liegt der Mittelwert aus Lage- und Erwartungseinschätzung unter allen Assetklassen für Logistik und Wohnen mit 31,1 Punkten bzw. 21,4 Punkten deutlich - und als einzige

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.**

- 547 Immobilien in 27 Ländern auf 5 Kontinenten
- 11 Mio. m² Mietfläche in Büro, Handel, Hotel und Logistik
- 6.800 Mietpartner aus verschiedenen Branchen
- Verwaltetes Immobilienvermögen von 42,5 Mrd. Euro,
davon 68 % als Green Building zertifiziert
- Transaktionsvolumen 2020: 5,7 Mrd. Euro

„Deka
Immobilien



- im positiven Bereich. Nach Einschätzung von JLL dürfte die aktuelle rückläufige Entwicklung durch das anhaltend hohe Preisniveau für beide Assetklassen getrieben sein.

Für die coronageplagten Segmente **Büro, Einzelhandel und Hotel** sieht der befragte Expertenkreis eine deutliche Verbesserung im Vergleich zur letzten Umfrage. Für die Finanzierungssituation der vergangenen sechs Monate ergeben sich Pluswerte von 10,9, 19,0 bzw. 15,8 Punkte, wobei der Saldo

aus „verbessert“ und „verschlechtert“ bei der Experteneinschätzung für Büros (-26,2 Punkte) in der aktuellen Befragung ein günstigeres Bild zeichnet als für den Einzelhandel (-56,8 Punkte) und Hotel (-68,8 Punkte). Die Einschätzung für das nächste halbe Jahr fällt für alle drei Assetklassen gegenüber der Befragung Anfang des Jahres signifikant besser aus (Einzelhandel +45,8 Punkte, Hotel +41,8 Punkte).

Die Einschätzung der Refinanzierungsmärkte fällt bei den Experten uneinheitlich aus. Mit Ausnahme der Immobilienaktienmärkte, die nach einem deutlichen Plus von 59,4 Punkten in der letzten Umfrage nun einen Rückgang für die Finanzierungssituation der vergangenen sechs Monate zu verzeichnen hatten (-13,2 Punkte), gab es für die vier anderen Finanzierungsinstrumente einen weiteren, wenn auch deutlich niedrigeren Anstieg zwischen 1,4 (Mortgage Backed Securities) und 13,8 Punkten (Pfandbriefe). Letztere erreichen damit einen Saldo von 32,3 Punkten, der höchste Stand seit dem ersten Quartal 2015. Zwei Immobilienrefinanzierungsmärkte werden von den befragten Experten und Expertinnen aktuell für die kommenden sechs Monate deutlich optimistischer eingeschätzt: unbesicherte Schuldverschreibungen (+28,1 Punkte) und Mortgage Backed Securities (+6,3 Punkte). Für Einlagen und Immobilienaktienmärkte werden Rückgänge zwischen 4,3 und 7,0 Punkte erwartet. „Nimmt man den Mittelwert aus Lageeinschätzung und Erwartung der aktuellen Antworten schneiden die Pfandbriefe am besten und die Mortgage Backed Securities am schlechtesten ab“, urteilt **Helge Scheunemann**, Head of Research JLL Germany.

Bei der im Mai gestellten Sonderfrage nach der Einschätzung markttypischer LTVs im Core- und Value-Add-Segment zeigen sich in der aktuellen Umfrage unterschiedliche Entwicklungen. Während die durchschnittlichen LTVs von Bestandsimmobilien im Core-Segment über alle Nutzungsarten hinweg gegenüber dem Vorjahresquartal zugelegt haben, zeigt sich im Value-Add-Segment bei den Nutzungsarten Einzelhandel und Hotel ein Rückgang. Die entsprechenden LTVs fallen mit 61,9 Prozent bzw. 58,6 Prozent um 0,8 Prozentpunkte bzw. 0,2 Prozentpunk-



te niedriger aus als in Q2 2020.

Die guten Entwicklungen an den Immobilienfinanzierungsmärkten für Logistik und Wohnen sorgten lt. Herz dafür, dass in beiden Nutzungsarten die LTV-Anstiege im Jahresvergleich am deutlichsten ausfielen - und zwar sowohl im Core- als auch im Value-Add-Segment. Die Kreditgeber finanzierten derzeit das gestiegene Preisniveau überproportional mit, so Herz weiter.

Der Einzelhandel verzeichnet unterschiedliche Entwicklungen in den beiden Segmenten: Während die durchschnittliche Einschätzung der Befragten zu den marktüblichen Margen im Core-Segment mit knapp 177 Basispunkten im Vergleich zum Vorjahresquartal höher ausfallen, sinkt diese im Value-Add-Segment auf knapp 245 Basispunkte. Der Rückgang der Margen im Value-Add Segment könnte lt. Herz einerseits mit der Hoffnung auf eine baldige Eindämmung der Corona-Pandemie zusammenhängen und andererseits auf den Anlagedruck der Finanzierer zurückzuführen sein. Insgesamt zeige sich, dass Kreditgeber bei der Finanzierung von Einzelhandels- und Hotelimmobilien vorsichtig bleiben und risikoadjustiert preisen. □

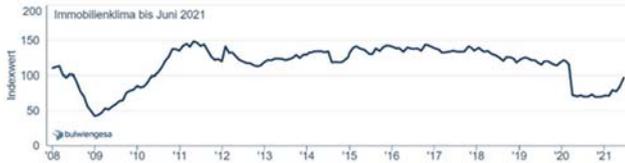
SONNIGE STIMMUNG BEIM IMMOBILIENKLIMA

Höchstes Niveau seit Beginn der Pandemie

Die Stimmung unter den rund 1.200 Immobilienexperten, die monatlich von Deutsche Hypo in Zusammenarbeit mit bulwiengesa befragt werden, erhellt sich im Juni weiter. (CW)

Im Vergleich zum Mai stieg der **Deutsche Hypo** Immobilienklima-Index im Juni um deutliche 15% auf 96,6 Punkte, ein Niveau, das seit Beginn der Corona-Pandemie nicht mehr erreicht wurde. Dieser Aufwärtstrend wurde sowohl vom Ertragsklima, das um 15,7% auf 91,9 Zählerpunkte als auch vom Investmentklima, das um 14,4% auf 101,3 Zählerpunktestieg, getragen. Die größten Verände-

rungsraten verzeichneten Hotel- und Handelsklima: Das Hotelklima ist mit einem Stimmungsplus von 54% von auf



Rekuperationskurs und kletterte auf 61,5 Punkte. Nach der bereits positiven Entwicklung im Vormonat nahm das Handelsklima ebenfalls erneut an Fahrt auf und stieg um 39,2% auf nun 61,7 Punkte. Auch das Büroklima verzeich-



net eine überdurchschnittliche Steigerungsrate von 18,2% und erreicht mit 89,7 Punkten den höchsten Wert in diesem Jahr. Die mit Abstand geringsten Anstiege zum Vormonat zeigten das Logistikklima (161,7 Punkte) sowie das Wohnklima (152,9 Punkte) mit jeweils 1,5%. □

AUS UNSERER MEDIENKOOPERATION MIT „immobilien intern“

Ausgabe Nr. immo 12/21 | Düsseldorf, 16. Juni 2021 | 31. Jahrgang | ISSN 1431-1275

- Weniger Steuerbelastung für private Stromerzeuger
- „Ferienhaus“-Nutzungsmöglichkeit als vGA
- Aus der Praxis: Was Sie als Vermieter abfragen dürfen
- Eine Ankündigung für mehrere Modernisierungsmieterhöhungen?
- Einfaches Arzt-Attest verhindert keine Räumungsklage
- Beilage: Die WEG im Steuerrecht
- Doch zuerst, liebe Leserin, lieber Leser, geht es wieder einmal um einen Eingriff des Staates in Eigentumsrechte:

Das Umwandlungsverbot ist nicht mehr zu stoppen

Mit dem „Gesetz zur Mobilisierung von Bauland“ (Baulandmobilisierungsgesetz) kommt auch das „befristete“ Umwandlungsverbot (§ 250 Baugesetzbuch

Investieren mit Wohlfühlfaktor



PROJECT
Investment

Werte für Generationen

Informieren Sie sich jetzt unverbindlich über Ihre Kapitalanlage mit Zukunft:

www.wo-die-rendite-wohnt.de
0951.91 790 330

- Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in nachgefragten Metropolregionen
- Hohe Stabilität durch reine Eigenkapitalbasis und Streuung in mindestens 10 verschiedene Objekte
- Lückenlos positive Leistungsbilanz seit 1995

PROJECT Investment Gruppe
Kirschäckerstraße 25 · 96052 Bamberg
info@project-vermittlung.de
www.project-investment.de

SEIT 1995
25
JAHRE

INVESTMENTS,
DIE BEGEISTERN

deutscher
beteiligungspreis 2020

Deals

Dublin: **Deka Immobilien** hat für 164 Mio. Euro ein Bürohaus von dem irischen Lebensversicherungs- und Pensionsunternehmen **Irish Life Assurance plc** gekauft. Sie soll in das Portfolio des Sondervermögens **WestInvest ImmoValue** eingebracht werden.

Das Objekt „Riverside IV“ bietet eine vermietbare Fläche von rund 12.500 qm und 85 Parkplätze. Es ist vollständig und langfristig an Irlands größte Anwaltskanzlei **Matheson Support Services Unlimited Company** vermietet, die hier ihren globalen Hauptsitz unterhält.

Potsdam: Die **PROJECT Immobilien Gewerbe AG** hat den Büro- und Laborkomplex „H-LAB“ Am Mühlenberg 9 an die **Warburg-HIH Real Estate** veräußert. Das Neubauprojekt im Potsdam Science Park mit einer Gesamtmietfläche von ca. 4.600 qm befindet sich bereits im Bau und ist voraussichtlich im vierten Quartal 2021 fertiggestellt. Warburg-HIH hat das Investment für zwei Investoren getätigt. Die rechtliche Beratung übernahm seitens PROJECT Immobilien **DLA Piper**. Käuferseitig erfolgte die rechtliche und steuerliche Due Diligence von **Ashurst LLP** und die technische und ESG Due Diligence von **ES EnviroSustain**.

Dinkelsbühl: Die **mondial kapitalverwaltungsgesellschaft** hat für ihren **medicofonds Deutschland I** ein Objekt mit einer Gesamtfläche von 1.500 qm unweit des historischen Altstadt-kerns erworben. Verkäufer war die **TRI-Invest Immobilien GmbH & Co. KG**.

– neu). Am 28.5. hat der Bundesrat grünes Licht für die Bundestagsvorlage (Drs. 382/21) gegeben. Wer Mietwohnungen zu Eigentum machen will – auch einzelne in Mehrfamilienhäusern – braucht künftig in einer Vielzahl von Fällen eine „Genehmigung“. Im Kern der Regelung heißt es: In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten bedarf es bei Wohngebäuden, für die bereits am Tag des Inkrafttretens eine „Mietpreisbremse“ besteht, hinsichtlich der Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes einer behördlichen Genehmigung.

Zuständig sind die von der Landesregierung bestimmte Stellen, sprich die örtlichen Baugenehmigungsbehörden. Das Genehmigungserfordernis gilt nur dann nicht, sofern sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Gebiete mit einer Mietpreisbremse zu bestimmen, die spätestens mit Ablauf des 31.12.2025 außer Kraft treten muss. Darin kann auch eine abweichende Anzahl an Wohnungen bestimmt werden; diese Anzahl kann zwischen drei und 15 liegen.

Nach dem Prinzip „Verbot“ und „Ausnahme“ ist die Genehmigung zwingend zu erteilen, falls 1. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll, 2. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll, 3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll, 4. auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist oder 5. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist. Nach der Unterzeichnung des Bundespräsidenten soll es unmittelbar am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Kraft treten.

'immo'-Rat: Was das Gesetz nicht kann, ist Mietern den Zugang zu einer neuen Wohnung automatisch zu erleichtern. Anders als bei einer Förderung des Wohnungsneubaus schaffen weitere Regulierungen und Verbote keine neuen Wohnungen, um den angespannten Immobilienmarkt langfristig zu entlasten. Explodierende Baukosten (z. B. bei Holz und Zement), zu wenig neues Bauland und zu lange Genehmigungsprozesse bremsen den Wohnungsneubau weiter aus. Nur den Erwerb von Wohnungseigentum zur privaten Altersvorsorge zu erschweren, bringt den privaten Wohnungsmarkt keinen Jota weiter. □

SCOPE STUFT OFFENE IMMOBILIENFONDS HERAB 6 von 15 OIF verlieren Rating

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

Verminderte Renditen führten bei der Ratingagentur Scope zu Herabstufungen einiger Offenen Immobilienfonds (OIF). Vor Pandemie-Hintergrund erscheinen die Bewertungskorrekturen und Minderungen der Vermietungsquoten eher lächerlich. „Der Immobilienbrief“ vermutet, dass die Aktienbilanzen der kommenden 2 Jahre bei allem Optimismus zum Markt uns doch Erfahrungen aufzeigen werden, die die OIF als Stabilitätsanker beschreiben werden. Wir kommen aber unserer Berichtspflicht nach. Lediglich 9 Fonds von 15 OIF konnten ihr Rating halten. Scope hat 6 Fonds aufgrund gesunkener Renditen herabgestuft. Die weitere konjunkturelle Entwicklung sei der relevanteste Risikofaktor. ►

Andererseits zeigten die OIF, anders als im Gefolge der Finanzkrise und anders als die meisten Anlageklassen im vergangenen Jahr, durchweg Stabilität. Die durchschnittliche Volatilität der Fonds lag unter 1%. Das honorierten die Anleger 2020 mit hohen Netto-Mittelzuflüssen in Höhe von 7,8 Mrd. Euro (Vj.: 10,4 Mrd. Euro). Die unrentable Liquidität blieb so mit 17% des Fondsvermögens (2019: 20%) recht auskömmlich. Immobilienankäufe von 8,3 Mrd. Euro blieben auf Vorjahresniveau mit rund 8 Mrd. Euro. Während allerdings die 15 Fonds im Jahr 2019 noch durchschnittlich 3,2% Rendite incl. Wertentwicklung und Ausschüttung erzielten, waren es im Jahr 2020 nur noch 2,1%. Das moniert **Scope**. Vor allem Fonds mit größerem Bestand an Hotelimmobilien und Shopping-Centern hätten Einnahme-Einbußen und Wertkorrekturen hinnehmen müssen, meint Scope-AIF-Head **Sonja Knorr**. Aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ sollten wir aber vor einer Würdigung dieser eher geringen Renditeminderung

	Deka Immobilien Europa	DWS grundbesitz europa (RC)	RealisInvest Europa	Unilmmo: Europa	KGAL immoSubstanz	KanAm Leading Cities Invest
Stichtag	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020	31.10.2020	31.12.2020
I. Immobilien						
Bruttoertrag	5,0	4,8	4,6	5,2	5,0	4,2
Bewirtschaftungsaufwand	-1,0	-0,6	-0,6	-1,4	-0,3	-0,7
Nettoertrag	4,0	4,2	4,0	3,8	4,6	3,5
Wertänderungen	1,1	1,2	1,0	0,5	-0,2	0,0
Ertragsteuern	-0,4	-0,4	0,0	0,0	-0,1	0,0
Latente Steuern	-0,3	-0,5	0,0	-0,4	0,0	0,0
Afa auf Anschaffungsnebenkosten	0,0	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,3	4,2	5,0	3,9	4,3	3,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,8	4,6	6,5	4,2	5,8	4,0
Währungsänderungen	-0,2	-0,6	0,0	-0,8	0,0	-0,1
Sonstige	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis	4,5	3,9	6,5	3,4	5,8	3,9
II. Liquidität	-0,2	0,4	-0,4	-0,3	-0,5	-0,6
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	3,6	2,8	3,6	2,6	4,9	3,3
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)	2,7	1,8	2,5	1,7	3,7	2,5
Nachrichtlich:						
Gesamtkostenquote (TER)	0,90	1,05	1,18	0,94	1,35	1,06
Vergütung für den An- und Verkauf von Grundstücken	0,07	0,10	1,73	0,08	0,00	0,75

Quelle: Robert Fandert

abwarten, was uns die Immobilien AG's mit vergleichbarer Portfoliostruktur an Wertkorrekturen liefern werden. ►



#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.

Das Renditespektrum reichte dabei von minus 1,0% bis zu plus 5,1%. Für das gesamte Jahr 2021 erwarten die Scope-Analysten eine durchschnittliche Rendite von rund 1,5%. Das veränderte Renditeprofil der Fonds zeige, dass sich die Risiken, die im vergangenen Jahr bereits zu Ratingherabstufungen führten, nun materialisieren, sagt Knorr. Das durchschnittliche Rating der 15 Fonds liegt bei „a-AIF“. Das lasse aus Anlegersicht noch eine gute risiko-adjustierte Rendite erwarten. Das Ratingspektrum reicht derzeit von a+AIF bis bbAIF. Die Anforderungen der EU-Taxonomie und der Offenlegungsverordnung bestimmten zunehmend die strategische Ausrichtung der Fondsmanager. Das Gros der Fonds strebt die Einstufung als Artikel 8-Fonds und somit als nachhaltiger Fonds an. Bislang hätten bereits 7 Fonds für Privatanleger dies erreicht.

Hinsichtlich der mittel- und langfristigen Auswirkungen der Pandemie richtet sich der Blick auf die konjunkturelle Entwicklung und die Immobilienmarktentwicklung als relevanteste Risikotreiber. Die wirtschaftliche Erholung habe maßgeblichen Einfluss auf die Vermietungsaktivitäten und betrafe insbesondere die Bewertung von Projektentwicklungen. **Die Vermietungsquote der Fonds sei bereits um rund 1,7%-Punkte auf 94,3% gesunken.** Aus „Der Immobilienbrief“-Sicht sind im Going Concern eines längerfristig bestehenden Multitenant-Portfolios 95% annähernde Vollvermietung. □

RENDITEKENNZAHLEN VON OFFENEN IMMOBILIENFONDS MIT FOKUS EUROPA

Robert Fanderl, Wirtschaftsjournalist

Basis der Rendite eines offenen Immobilienfonds ist der Bruttomiettertrag. Welche Rendite der Fonds aber letztlich erzielt, ist von einer Vielzahl weiterer Parameter abhängig.

Ausgangspunkt der Renditeberechnung in den einzelnen Geschäftsberichten ist der so genannte Bruttoertrag. Bei den hier betrachteten Fonds liegt der Bruttoertrag zwischen 4,2 und 5,2 Prozent. Den besten Wert liefert hier der Unilmmo: Europa, Schlusslicht ist der **Leading Cities Invest** von **KanAm**. Deutlich größere Unterschiede gibt es bei den Bewirtschaftungskosten. Darunter fallen insbesondere die nicht umlegbaren Betriebs-, Instandhaltungs- und die Immobilienverwaltungskosten, aber auch die Vermietungskosten. Die oft hohen Vermietungskosten sollen die aktuell noch guten Vermietungsquote stabilisieren. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei Vermietungen marktübliche Mietanreize wie mietfreie Zeiten und Ausbaurückstellungen für die Mieter gewährt. Dieser Aufwand belastet kurzfristig

die Ertragslage der Fonds, soll aber mittel- bis langfristig die Ausschüttungsbasis durch Erwirtschaftung von ordentlichen Mieterträgen sichern. Die höchsten Bewirtschaftungskosten hat der **Unilmmo: Europa** mit 1,4 Prozent, die geringsten Kosten mit 0,3 Prozent weist der **immoSubstanz** von der **KGAL** auf.

In den letzten Jahren waren die kontinuierlichen Wertzuschreibungen ein wichtiger Baustein für die noch halbwegs attraktiven Renditen der offenen Immobilienfonds. Allerdings wurde die Luft auch schon vor Corona dünner, jetzt ist sie endgültig raus. Mit einem Plus von 1,2 Prozent kann der **DWS grundbesitz europa** noch einen vergleichsweise hohen Wert vorweisen, der KanAm Leading Cities Invest geht plus minus Null über die Ziellinie, der immoSubstanz von der KGAL musste sogar einen Wertverlust von 0,2 Prozent hinnehmen.

Aufgrund der niedrigen Darlehenszinsen können die Fonds aus der Zinsdifferenz zwischen Mietrendite und Darlehenskosten einen Zusatzertrag generieren. Besonders hoch ist dieser Leverageeffekt mit 1,5 Prozent beim **RealisInvest Europa** und beim KGAL immoSubstanz. Der Unilmmo: Europa kann hingegen kaum vom aktuell niedrigen Zinsniveau profitieren. Der Ergebnisbeitrag aus der Finanzierung beträgt lediglich 0,3 Prozent.

Obwohl alle Fonds ihren Fokus auf Europa legen, hat das Währungsmanagement eine zunehmende Bedeutung für den Gesamtertrag des Fonds. Auffällig dabei, dass die Währungsabsicherung im besten Fall kein Geld kostet, bei den meisten Fonds aber die Rendite schmälert. Am deutlichsten war das beim Unilmmo: Europa mit (-) 0,8 Prozent und beim DWS grundbesitz europa mit (-) 0,6 Prozent der Fall.

Eine wesentliche Renditebremse ist nach wie vor die (hohe) Liquiditätshaltung in den einzelnen Fonds. Mit diesen Geldern kann aktuell kaum noch ein Ertrag generiert werden. Im Gegenteil, fast alle Fonds weisen eine negative Liquiditätsrendite aus. Positive Ausnahme ist der DWS grundbesitz europa mit einem positiven Ergebnis von 0,4 Prozent, Schlusslicht der KanAm Leading Cities Invest mit (-) 0,6 Prozent.

Ein weiterer wichtiger Punkt sind die Fondsverwaltungskosten. Die Differenz aus „Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten“ und „Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten“ identifiziert die günstigen und teuren Fonds. Klassenprimus ist hier der KanAm Leading Cities Invest. Hier gehen den Anlegern nur 0,8 Prozent Rendite verloren. Teuer sind hingegen der KGAL immoSubstanz mit 1,2 Prozent und der RealisInvest Europa mit 1,1 Prozent. ►

BVT Unternehmensgruppe

Sachwerte. Seit 1976.

Die BVT Unternehmensgruppe mit jahrzehntelanger Erfahrung bei deutschen und internationalen Immobilienengagements, Energie- und Infrastrukturprojekten sowie Unternehmensbeteiligungen bietet Anlegern attraktive Investitionsmöglichkeiten.

Aktuelle Beteiligungsangebote:

www.residential-usa.de

www.zweitmarktportfolio.de

Immobilien USA



Multi-Asset-Konzepte



Immobilien Deutschland



Energie- und Infrastruktur

Neben den Fondsverwaltungskosten erhalten die Fondsanbieter eine Vergütung für den An- und Verkauf von Immobilien, die nicht in die Renditeberechnung eingehen. Die Kennzahl ist interpretationsbedürftig. So bedeuten die null Prozent bei dem KGAL immoSubstanz nicht, dass die KGAL auf eine solche Vergütung verzichtet, sondern dass es weder An- noch Verkäufe im Geschäftsjahr gab. Der vergleichsweise hohe Wert beim RealisInvest Europa ist durch das noch geringe Fondsvolumen bedingt, weil hier die Ankaufvergütungen im Verhältnis zum Fondsvolumen stark durchschlagen. Der gegenteilige Effekt lässt sich bei den milliardenschweren Fonds der De-ka, DWS und Union Investment beobachten. Hier spielt die Vergütung für den An- und Verkauf von einigen wenigen Immobilien im Verhältnis zur Größe des Fonds keine wesentliche Rolle mehr. □

BAUGENEHMIGUNGEN IN FRANKFURT DEUTLICH RÜCKLÄUFIG Gewerbe flopp, Wohnen topp

Langsam beantworten sich die Fragen, wie es im Bau weitergeht. Die Finanzdienstleistungsmetropole Frankfurt, die in der Pandemie Schaufenster für Home-office wurde, stellte auf einer Jahrespressekonferenz das Baugeschehen vor. Zum Verständnis ist aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ aber darauf hinzuweisen, dass die Pandemie naturgemäß zu Verzögerungen aber nicht zu Einstellungen von Baumaßnahmen führen konnte. (WR)

Die aus Spanien oder USA noch bekannten Krisenskelette an der Küste oder in der Innenstadt hat es in Deutschland nie gegeben. Krisen führen in Deutschland erst mit Zeitverzug dazu, dass Projekte mangels Finanzierbarkeit oder konjunkturellem Minderbedarf in Schubladen wandern. Die Pandemielogik führte zudem zu der Annahme „Wohnen, Soziales und Logistik rauf; Büro, Handel und Hotel runter“. Inzwischen klärt sich auf, dass anfängliche Erwartungen in

*„Echte Sicherheitsorientierung:
Breit gestreut und unter Verkehrswert
in deutsche Immobilien investieren -
der Zweitmarkt macht's möglich!“*

www.asuco.de

Namenschuldverschreibungen der asuco -

ASUCO

Basisinvestment für jeden Anleger ab 5.000 €!

Investieren mit dem Marktführer am Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds mit herausragender Leistungsbilanz!

- ☑ **Risikostreuung** auf über 400 werthaltige deutsche Immobilien aller Nutzungsarten mit über 8.000 Mietverträgen
- ☑ Grundsätzlich **feste Laufzeit** von 10 Jahren
- ☑ Prognostizierte **Gesamtauszahlung** (inkl. Rückzahlung) zwischen **177,4 %** (Publikums-Tranche ab 5.000 €) und **185,3 %** (Privatplatzierung ab 200.000 €)
- ☑ Mit einer jedem offenen Immobilienfonds überlegenen **Kostenquote** zwischen rd. **0,3 % p. a.** (Privatplatzierung) und rd. **0,5 % p. a.** (Publikums-Tranche)

asuco Vertriebs GmbH | Keltenring 11 | 82041 Oberhaching | Tel. +49 (0)89 4902687-0 | info@asuco.de

 **asuco**

Disclaimer
Dies ist eine unverbindliche Information, die ausschließlich Werbe- und Informationszwecken dient und damit keine Anlageberatung und Anlagevermittlung darstellt. Die Einzelheiten sowie insbesondere die neben den Chancen vorhandenen Risiken, die mit dieser Vermögensanlage verbunden sind, entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen und veröffentlichten Verkaufsprospekt, dem Vermögensanlagen-Informationsblatt sowie dem letzten offengelegten Jahresabschluss mit Lagebericht. Diese Unterlagen können unter www.asuco.de kostenlos heruntergeladen werden. Stand: 12.04.2021.

Gesetzlicher Warnhinweis
Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.

Deals

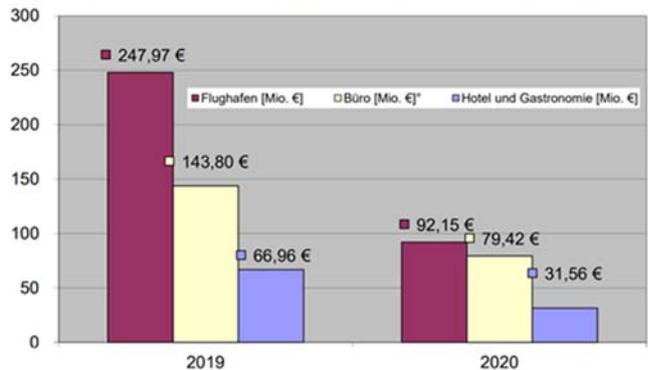
Irland: Die **IMMAC Group** erwirbt das **Beechwood Nursing Home**, ein Pflegeheim mit 57 Einzelzimmern im County Carlow. IMMAC zählt damit nun sechs Pflegeeinrichtungen mit gesamt 372 Pflegeplätzen zu seinem irischen Portfolio. Mit dem **Beechwood Nursing Home** konnte **IMMAC Capital (Ireland) Ltd.**, 100%ige Tochter der **IMMAC Group**, bereits die dritte Transaktion binnen 15 Monaten erfolgreich finalisieren. Das 1993 gegründete vollstationäre Pflegeheim bietet mit 57 Pflegeplätzen in Einzelzimmeraufteilung qualitativ hochwertige Pflege in einer häuslich anmutenden Umgebung. Betreiberin des **Beechwood Nursing Home** wird die **Beechfield Care Group** sein, ebenfalls eine Tochtergesellschaft von **IMMAC**, die auch die Betreuung der übrigen zur Gruppe gehörenden Pflegeeinrichtungen in Irland verantwortet.

Amsterdam: **PATRIZIA** hat im Auftrag des **PATRIZIA Social Care Fund III** einen Gebäudekomplex in den Niederlanden erworben. Das ca. 5.000 qm große Objekt wurde 2011 fertiggestellt. Viele Mieter, darunter der lokale Pflegedienst **Stichting Amsta**, nutzen derzeit das Objekt. **PATRIZIA** wurde von **CBRE**, **Loyens & Loeff** und **Capital Value** beraten.

Frankfurt: Die **Getinge Deutschland GmbH** hat im Quartier **Gateway Gardens** rund 1.900 qm Büro- und Showroom-Fläche von **Hannover Leasing** gemietet. **Colliers** war beratend und vermittelnd tätig.

jeder Hinsicht überzogen waren. Richtungseffekte werden aber bleiben. Oft gleichen sich gegenläufige Effekte aus. Digitalisierung vergrößere durch mangelnde ländliche Infrastruktur den Gap zwischen Stadt und Land, liest sich genausooft wie Umkehrung des Metro-polen-Megatrends. Flächenverbrauch durch Hygiene konnte Homeoffice-Effekt ausgleichen. Die Entwicklungen in Frankfurt dürften typisch sein.

VORJAHRESVERGLEICH INVESTITIONSKATEGORIEN



Die genehmigte Bausumme war 2020 mit knapp 900 Mio. Euro unterdurchschnittlich. Während der Wohnungsbau in Frankfurt mit 330 Mio. Euro völlig uneindruckend bei Fertigstellungen und Genehmigungen blieb (s.u.), sei der Bereich Sonstiges mit über 200 Mio. Euro besonders groß, da er Großprojekte mit gemischter Nutzung wie das **FOUR** enthalte. Im Rahmen der Corona-Krise brachen die klassischen Kategorien Flughafen und Büros auf relativ geringe Bausummen von 92 (Vj. 248 Mio. Euro) bzw. 79 Mio. Euro (Vj. 144 Mio. Euro) ab. Hotel stürzte von 77 Mio. Euro auf 31,6 Mio. Euro. Rechenzentren legten auf 64 Mio. Euro zu.

Nur 62 Kalendertage seien im Durchschnitt bis zur Genehmigung oder Versagung benötigt worden (2019: 69). Widersprüche und Klagen waren rückläufig, obwohl die Summe der Bußgelder auf einen Rekordwert von über 2 Mio. Euro stieg. Es wurden trotz Corona 3.700 Baukontrollen durchgeführt (-12%). Mit der neuen digitalen Beratungsmappe mache die Bauaufsicht aus der Not eine Tugend. In 2.338 Fällen kam diese digitale Beratungsmappe zum Einsatz. Die Transformation wird weiter vorangetrieben. Die digitale Einsicht für Statik-Akten habe sich bewährt und werde auf

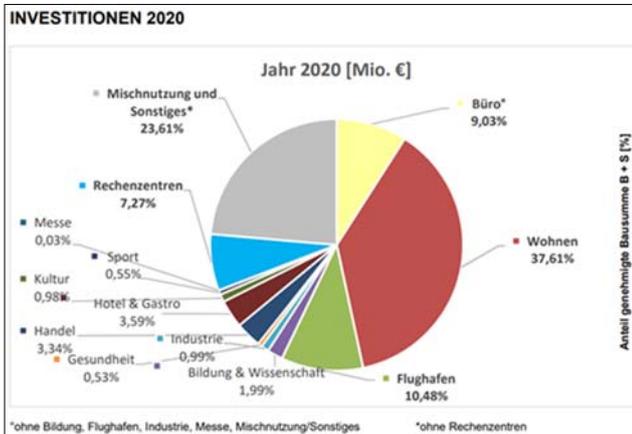
Genehmigte Bausummen 2011 bis 2020



das gesamte Bestandsarchiv der Bauaufsicht ausgedehnt. Die Online-Auskunft wurde mit über 29.000 Beratungsvorgängen sehr gut angenommen.

Für den Wohnungsbau in Frankfurt meldet die Bauaufsicht bzw. das Dezernat Planen und Wohnen im **Rückblick 2020: „Wohnungsbau top – Fertigstellungen nahe am Rekord“**. Für das Corona-Jahr 2020 weisen die aktuellen Fertigstellungszahlen ein Plus von 20% auf 4.349 Wohnungen auf. Das sei der zweithöchste Wert der letzten 40 Jahre“, stellte Planungsdezernent **Mike Josef** fest. Andererseits war das auf Grund der Vor-Corona-Genehmigungen zu erwarten. Es wurden weitere 4.228 Wohneinheiten genehmigt. Der rückläufige Trend im 5-Jahresschnitt von fast 29.000 Genehmigungen bzw. 5.800 pro Jahr zeichnete sich schon 2019 ab. Der Wohnungsbau machte mit 330 Mio. Euro den allergrößten Teil der Bauinvestitionen aus, resümiert Josef. ▶

Bei den Genehmigungen entfielen im vergangenen Jahr 1.147 Wohneinheiten auf Büro- und Gewerbeumwandlungen (+20% auf 10-Jahresschnitt). Das benötigte keine der raren Neubauf Flächen, erläuterte die



Leiterin der Bauaufsicht, **Simone Zapke**, diesen wichtigen Aspekt. Gleichzeitig seien durch Beratungen und Kontrol-

len durch die Bauaufsicht 325 illegal umgenutzte Wohnungen für den Wohnungsmarkt wieder zurückgewonnen worden. Dachaufstockungen- und ausbauten lieferten 314 Genehmigungen (2019: 312). Eine Neuerung habe die Umwandlungsgenehmigungsverordnung für Milieuschutzgebiete dargestellt, die zu 33 Genehmigungen führte. Vor Corona-Hintergrund sei das auch ein Verdienst der Mitarbeiter der Bauaufsicht Frankfurt gewesen, auch im Pandemie-Jahr ansprechbar geblieben seien. Aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ ist interessant, dass die zuletzt gehypten Mikro-Appartements mit nur noch 187 Genehmigungen nach 155 Appartements im Jahr 2019 völlig unbedeutend wurden. 2018 waren noch 902 Mikro-Appartement-Genehmigungen. □

MEHR ALS NUR KÄUFER



Dank kurzer Entscheidungswege und einer professionellen Abwicklung sorgen wir für einen schnellen, zuverlässigen Ankaufsprozess beim Erwerb von Gewerbeimmobilien mit Potenzial.

info@aurelis-real-estate.de · www.aurelis-real-estate.de



WOHNUNGSBAUHEMMNISSE IN BERLIN

Lange Genehmigungszeiten und geringe Grundstücksverfügbarkeit

Hauptursache für den aktuell rückläufigen Wohnungsbau in Berlin sind lange Genehmigungszeiten, steigende Grundstückspreise und die geringe Verfügbarkeit von Bauland. Das ergibt eine Umfrage, die Rueckerconsult unter in Berlin tätigen privaten Bauträgern durchgeführt hat. Bei der Möglichkeit von Mehrfachnennungen sehen 63% der Befragten ihre Vorhaben vor allem durch Verwaltungsvorschriften und -abläufe ausgebremst. 38% beklagen eine mangelnde Kooperation der Ämter. Jeweils 50% sahen den fehlenden beziehungsweise zu teuren Baugrund als Haupthindernis für mögliche Projekte.

Die Hälfte der Unternehmen gab an, dass ihnen in den vergangenen fünf Jahren weniger als 50% der beantragten Wohnungen genehmigt worden seien. Lediglich 20% durften alle ursprünglich geplanten Wohnungen auch errichten. Von abschlägig beschiedenen Baugenehmigungen

Marion Götza, Redakteurin „Der Immobilienbrief“

gen sind in Berlin insbesondere die Bezieher geringerer Einkommen betroffen: 81% der befragten Unternehmen bestätigten, in den vergangenen Jahren mietpreisgebundene Wohnungen errichtet zu haben.

Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Berlin 2020 um 14% auf 16.337 Einheiten und damit erstmals seit 2009 gesunken. Für den gleichen Zeitraum meldet das Statistische Bundesamt einen Anstieg der Wohnungsfertigungszahlen in Deutschland von 4,6% auf 306.376 Einheiten.

„Eines der größten Hindernisse für den Wohnungsbau in Berlin ist, dass noch unter Stadtentwicklungssenatorin **Lompscher** die Verantwortung auch für größere Bauprojekte an die Ebene der Bezirksverordnetenversammlung abgegeben wurde“, sagt **Dr. Jürgen Leibfried**,



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

Vorstand der **BAUWERT Aktiengesellschaft**. Lange Genehmigungsprozesse auf der Senats- und der Bezirksebene sorgen letztlich auch für einen Mangel an verfügbaren Baugrundstücken, deren Preisgestaltung und letzten Endes zu höheren Wohnungspreisen und Mieten. „Nach einer Studie des **BFW** dauert ein Bebauungsplanverfahren in Berlin aktuell im Schnitt 9,1 Jahre und damit wieder 14 Monate länger als 2018“, berichtet **Jacopo Mingazzini**, CEO von **The Grounds**.

In Berlin selbst müsse man aktuell in einigen Lagen schon mit 2.500 Euro Grundstückskosten je Quadrat-



meter Wohnfläche kalkulieren. Bei den derzeitigen Erstellungskosten könne man damit nur noch in Ausnahmefällen für unter 5.000 Euro je Quadratmeter bauen. „Hohe Grundstückskosten und die langen Genehmigungsprozesse haben in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass sich Investoren zunehmend ins Berliner Umland orientieren“, sagt **Karsten Jungk**, GF **Wüest Partner Deutschland**. 2019 wurde in Brandenburg mit knapp 35.000 Zuzügen aus Berlin der höchste Wert seit 20 Jahren registriert. Die wachsende Wohnraumnachfrage hat in der Folge die Miet- und Kaufpreise kräftig steigen lassen. Allein zwischen erstem Quartal 2018 und erstem Quartal 2021 haben sich die Mieten um knapp 25% erhöht. Bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen beträgt das Plus sogar rund 43%. Jungk geht davon aus, dass dieser Trend auch mittelfristig anhalten wird, wenn auch mit etwas abgeschwächter Intensität.

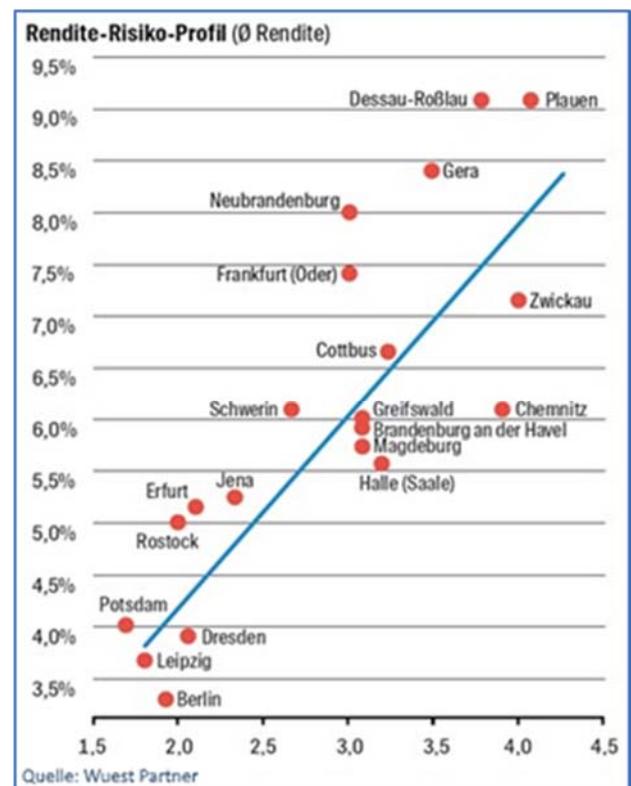
„Der Immobilienbrief“-Fazit: Interessanterweise gehen die Studienergebnisse in keiner Weise auf die politischen Vorstöße um Mietendeckel oder sogar Enteignung ein, die statistisch sichtbar zeitgleich zu einem Rückgang der Baugenehmigungen führten und die von großen Wohnungsgesellschaften offen als Investitionshindernisse aufgeführt werden. □

OSTDEUTSCHE MITTELSTÄDTE IMMER NOCH ALS INVESTMENTSTANDORTE UNTERSCHÄTZT

Der Osten als Mosaik aus prosperierenden Zentren und schrumpfenden Regionen

Investoren finden in ostdeutschen Wohnungsmärkten ein breites Spektrum an Rendite-Risiko-Profilen vor. Das günstigste Verhältnis aus Risiko und Rendite bieten die Wohnungsmärkte in Potsdam, Rostock, Erfurt und Jena. Hohe Renditen bei entsprechend hohem Risiko bieten Plauen, Gera und Dessau-Roßlau. Berlin, Leipzig, Dresden und Potsdam stellen ein verhältnismäßig risikoarmes Investment mit entsprechend geringerer Rendite dar. Dies sind einige der zentralen Erkenntnisse des aktuellen Marktreports «Ostdeutsche Wohnungsmärkte: Daten und Perspektiven 2021» von **Wüest Partner**, in dem u.a. die demographische, ökonomische und wohnungswirtschaftliche Entwicklung von 20 ostdeutschen Städten analysiert wird. (CW)

In fast allen untersuchten Städten hat sich die Zahl der Einwohner seit 2014 positiv entwickelt. Die höchsten An-



stiege konnten in Potsdam (9,9%), Leipzig (8,9%) und Berlin (5,8%) beobachtet werden. Für diese drei Städte wird auch das stärkste Wachstum bis 2030 prognostiziert. Für 9 Städte wird mit einem Rückgang der Einwohnerzahl bis 2030 gerechnet. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in den untersuchten ostdeut-

Deals

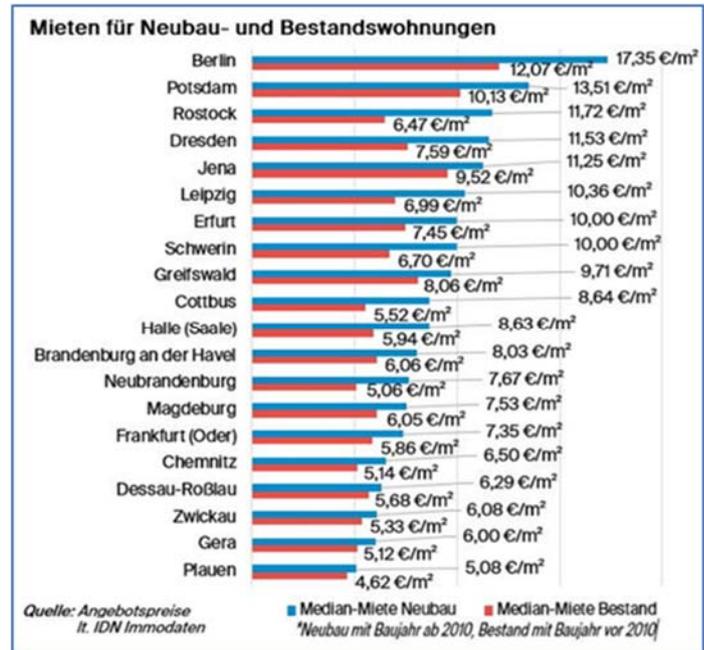
Bremen/Duisburg/Moers: Die **Warburg-HIH Invest Real Estate** hat von **AUDERE EQUITY** ein Portfolio von vier Kindertagesstätten erworben. Bei den Immobilien handelt es sich um zwei Neubauprojektentwicklungen in Bremen mit 1.440 qm und 1.130 qm Mietfläche. Die zwei kernsanierten Bestandsobjekte liegen in Duisburg (850 qm) und in Moers (715 qm). Die Objekte werden in den offenen Spezial-AIF „**Warburg-HIH Zukunft Invest**“ eingebracht. Die KiTas werden von ihren Betreibern **Step Kids Education** bzw. **Zaubersterne** langfristig angemietet. **Heuking Kühn Luer Wojtek** und **C.P.H. PROJEKT-UND BAUMANAGEMENT** waren beratend tätig.

Bremen: Der Projektentwickler **DLH** verkauft den Neubau „Logistikcampus Bremer Kreuz“ an die **LIP Invest**. Auf insgesamt 33.500 qm Grundstücksfläche wurde der Logistikcampus als Brownfield-Entwicklung nach modernsten Standards nachhaltig geplant. Die Logistikimmobilie umfasst 20.600 qm Gesamtmietfläche

Amsterdam: Die **Warburg-HIH Invest Real Estate** hat die an der Herengracht 124-128 gelegene Büroimmobilie an den Spezialfonds „**Benelux Commercial Real Estate Fund**“ von **Edmond de Rothschild REIM** verkauft. Die Mietfläche beträgt rund 4.600 qm. Die Immobilie ist vollständig an einen Co-Working Anbieter vermietet. Warburg-HIH Invest wurde von **Houthoff** und **CBRE** begleitet. Edmond de Rothschild wurde von **Van Doorne, Van Gool Elburg** und **Drees & Sommer** beraten.

schen Städten mit einem Plus von 2% seit 2017 nicht so stark gewachsen wie der Bundesdurchschnitt, der bei 3,6% liegt. Den stärksten Zuwachs verzeichneten Berlin (+7,9%), Rostock (+5,4%) und Dresden (+4,7%). Die Kaufkraft wiederum hat sich mit einem Anstieg um 9,4% seit 2016 stärker als der Bundestrend entwickelt. Dennoch ist Potsdam die einzige Stadt, die mit einem Kaufkraftindex-Wert von 100,1 bundesdeutsches Niveau erreicht.

Die Mieten sind innerhalb von zehn Jahren im Durchschnitt um 31% gestiegen, bisher ist kein Corona-Einfluss auf die Mieten erkennbar. Spitzenreiter beim Mietwachstum ist Berlin, gefolgt von Potsdam mit rund 61% und Leipzig mit rund 47%. Mit einem Plus unterhalb der 10-Prozent-Marke blieben die Mieten in Neubrandenburg und Chemnitz inflationsbereinigt relativ stabil. Neben der Mietentwicklung zeigt auch das Mietniveau eine sehr breite Spreizung. Am niedrigsten ist die durchschnittliche Kaltmiete in Plauen (4,79 Euro/qm), Gera (5,29 Euro/qm) und Chemnitz (5,30 Euro/qm), am höchsten in Berlin (16,20 Euro/qm), Potsdam (13,94 Euro/qm) und Jena (10,12 Euro/qm). Neubauwohnungen mit Baujahr ab 2010 sind dabei im Durchschnitt um mehr als ein Drittel teurer als Bestandswohnungen, die vor 2010 errichtet wurden.



Die Wohnkostenbelastungsquote, also der Anteil des Einkommens, der für die Miete aufbracht werden muss, reicht von 17,3% in Neubrandenburg bis 38,9% in Berlin. Dabei korreliert die Quote mit der Höhe der Einwohnerzahl und dem Wanderungsgewinn. Die geringen Leerstände auf den Wohnungsmärkten der untersuchten Städte und eine mancherorts noch unzureichende Bauaktivität werden auch zukünftig Druck auf die Mietpreise ausüben, so **Karsten Jungk**, GF und Partner bei **Wüest Partner**. Trotz des Rückgangs der Anzahl an Mietinseraten während der Corona-Krise habe die Pandemie bislang keinen Einfluss auf die Mietpreise genommen. Die Investmentmärkte haben bei fehlenden Alternativen keine Wahl, würden jedoch erst mit Zeitverzug, also wohl ab 2023, auf sich möglicherweise verändernde Leerstände mit anderer Risikoeinstufung reagieren. □

NONFOOD-HANDEL IN EUROPA SINKT LT. GFK UM 3% Krisenprofiteur „Täglicher Bedarf“ gleicht Einzelhandelsstatistik aus

Der Handel mit Gütern des täglichen Bedarfs profitierte davon, dass das öffentliche Leben während der Lockdowns heruntergefahren wurde. Die 27 EU-Staaten verzeichneten im Schnitt ein Umsatzwachstum von 5,5%. Verluste gab es im Nonfood-Handel, der EU-weit Umsatzrückgänge von 3,0% hinnehmen musste. (WR) ►

Gleichzeitig wuchs der Online-Handel kräftig. Italien (-11,6%), Spanien (-11,0%) und Zypern (-10,8%) traf es aus Ländersicht besonders hart. Bekleidung und Schuhe mit -20% in vielen Ländern waren die Branchenverlierer. In den Niederlanden hingegen konnte der Nonfood-Handel insgesamt deutlich zulegen (+6,2%). Anders als in vielen europäischen Staaten wurde der Einzelhandel hier in der ersten Infektionswelle nicht geschlossen. Auch in Litauen (+7,7%) und Dänemark (+6,2%) wurde 2020 deutlich mehr Umsatz mit Nonfood-Artikeln gemacht als im Vorjahr. Das berichtete eine **GfK**-Studie. Trotz hoher Sparquoten und eines in den Medien propagierten Nachholbedarfs ist aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ eher unsicher, ob davon auch die gebeutelten Branchen profitieren. Nicht getragene Kleidung und Schuhe sind nicht verschlissen. Geänderte Kleidungsansätze und Homeoffice vermindern den Bedarf. In der kostenfreien Studie „Einzelhandel Europa“ hat der Bereich Geomarketing von GfK die Schlüsselindikatoren des europäischen Einzelhandels für das Jahr 2020 untersucht.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick: Bei der Kaufkraft verzeichneten unter den 27 EU-Staaten Spanien, Italien und Zypern durch die Abhängigkeit vom Tourismus die größten Einkommensrückgänge. Der FMCG-

Einzelhandel (Fast Moving Consumer Goods) konnte 2020 in den EU-27-Staaten ein Umsatzwachstum von 5,5% verzeichnen. So sei der Nahrungsmittelkonsum aufgrund von geschlossenen Kantinen, Restaurants und allgemeinen Ausgangssperren in die eigenen vier Wände verlagert worden. Die stärksten Zuwächse gab es in Deutschland (+12,4%), Irland (+10,3%), Österreich (+8,4%) und Luxemburg (+8,0%). Der Handel mit Gütern des nichttäglichen Bedarfs ging hingegen EU-weit um 3,0% zurück.

Entgegen den bisher langfristig wirkenden Trends stieg der Einzelhandelsanteil am privaten Konsum in den 27 EU-Staaten im Jahr 2020 mit 35,5% deutlich an. Die höchsten Anteile an den Konsumausgaben hat der Einzelhandel weiterhin in Kroatien (50,9%) und Ungarn (53,3%). Nachdem die Inflation 2020 bei nur 0,7% lag, was unter anderem auf den stark gesunkenen Ölpreis zurückzuführen war, wird für 2021 ein Anstieg der EU-Inflationsrate auf 1,9% erwartet. In Deutschland wird u.a. durch Mehrwertsteuereffekt, Energiepreise und Konsumdruck durch Nachholeffekte ein Preisanstieg von 2,4% (Vj.: 0,4%) erwartet, der aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ so aber eher vorsichtig geschätzt ist. In 12 westeuropäischen Staaten wurden fast 40% des Umsatzes mit technischen Konsumgütern im Jahr 2020 online getätigt. □



Andreas Johannes Hardt
Chief Executive Officer
Civitas Property Group
ADI Absolvent 1999

„
Als ich mich 1999 für den ersten Jahrgang zum Studiengang Immobilienökonomie bei der ADI entschied, steckte die Professionalisierung der Immobilienwirtschaft noch in den Kinderschuhen. Rückblickend stelle ich fest, dass sowohl die Wissensvermittlung als auch das Netzwerk, das ich aus dieser Zeit hinzugewonnen habe, von maßgeblicher Bedeutung für meinen weiteren, beruflichen Werdegang waren. Die ADI bereitet den Immobiliennachwuchs auf zentrale Zukunftsthemen vor und leistet damit einen wichtigen, akademischen Beitrag zur Beantwortung der drängendsten Fragen unserer Branche.“

Diplom-Immobilienökonom/in (ADI)

Mehr als 20 Jahre höchste Weiterbildungsqualität in der Immobilienwirtschaft

„
Für eine kompetente Verhandlung mit Käufern brauche ich in meiner täglichen Arbeit abteilungsübergreifendes Wissen über Projektentwicklung und Stadtplanung. Gerade diese Bereiche wurden während meiner Ausbildung zur Immobilienkauffrau nur oberflächlich behandelt. Bereits am Anfang meiner aktuellen Weiterbildung bei der ADI kann ich das neu erlernte Wissen direkt im Arbeitsalltag anwenden.“



Hannah Schlenk
Projektmanagerin Vertrieb
IBA Hamburg GmbH
ADI Studierende 2021

EINZELHANDEL IN DEUTSCHLAND Wendepunkt zum Besseren erreicht?

Constance Wrede,
Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“

Der deutschlandweit einstellige Inzidenzwert, die allmählich steigende Impfquote, die Lockerung der Corona-Abstands- und Schutzregeln gepaart mit dem sommerlichen Wetter und dem Gefühl, jetzt sofort einhalb Jahre Leben nachholen zu müssen, macht die Deutschen aktuell wieder sehr mobil. Freunde treffen, Gastronomiebesuche, Urlaub und natürlich ein Einkaufsbummel in der Innenstadt stehen längst wieder auf der Tagesordnung – und das entsprechende Kleingeld hat die Pandemie uns beschert.

Lt. Einzelhandelsspezialist **COMFORT** verfügten die privaten Haushalte angesichts des durch die staatlichen Zwangsmaßnahmen reduzierten Konsumverzichts über außerordentlich hohe Ersparnisse, die ab dem zweiten Halbjahr 2021 wieder dem Konsum zugeführt würden. Aus 2020 und 2021 seien das jeweils mehr als 100 Mrd. Euro, denn die coronabedingte Sparquote übersteige hier ihr langfristiges Mittel jeweils um rund 5%-Punkte. Zudem sei der deutsche Arbeitsmarkt, auch bedingt durch die aktive staatliche Arbeitsmarktpolitik, in der Corona Krise auf hohem Niveau relativ stabil geblieben.



Das gewachsene Sparguthaben und die aufgestauten Konsumwünsche aus den Lockdown-Zeiten ergeben insbesondere im stationären Einzelhandel den idealen Nährboden für gute Geschäfte. Dies werde, so **Olaf Petersen**, GF und Chefresearcher von COMFORT auch anhand der Zahlen des Frühjahrsgutachtens der Forschungsinstitute deutlich: Nach der tiefgreifenden Rezession in 2020 mit einer Abnahme des realen Bruttoinlandsprodukts um rund 5% sei in 2021 wieder mit einem realen Wachstum von 3,7% und im Folgejahr sogar mit fast 4% zu rechnen. Im Bereich des privaten Konsums erwarten die Wirtschaftsforscher im 2. Halbjahr 2021 wieder eine Zunahme von mehr als 4%. Für 2022 werde gar eine reale Steigerung von rund 8,5% erwartet. „Dass sich ein Großteil hiervon in den Kassen der Einzelhändler wiederfinden wird, steht für mich außer Frage.“, so Petersen.

Ob die Ausgaben im Einzelhandel nunmehr online oder offline getätigt würden sei angesichts der steigenden Bedeutung des Themas Omnichannel heute zunehmend obsolet. Zahlen des **HDE** wiesen für 2020 dazu einen Anteil des E-Commerce am gesamten Einzelhandelsumsatzes von ca. 13% aus, was einem absoluten Umsatz von rund 73 Mrd. Euro entspreche. Die tatsächlichen Online-Umsätze würden, so Petersen, damit aber tendenziell merklich zu niedrig ausgewiesen. Denn hier würden nur die Umsätze von E-Commerce-Spezialisten und nicht die Online-Umsätze von originär stationären Einzelhändlern erfasst. Gerade in der Corona-Krise hätten aber auch deren Online-Umsätze einen spürbaren Schub erhalten. Und dies sei mit Blick auf eine verbreiterte Aufstellung des Einzelhandelsgeschäfts für die Zukunft auch gut so. Im Übrigen gelte dies auch umgekehrt, indem zusätzliche stationäre Läden zu Umsatzverstärkern für klassische Online-Händler würden. Sie verliehen dem Online-Format ein stationäres Gesicht und mache die Online-Marke erlebbar.

Alle wirtschaftlichen Parameter sprechen also nach Analyse von Petersen für ein kräftiges Comeback des Einzelhandels in den beliebten deutschen Einkaufsstädten. Wir hoffen es! □

ANHALTEND HOHE INVESTOREN- NACHFRAGE AN DEUTSCHEN WOHNUNGSMÄRKTEN

Zuerst veröffentlicht in DFPA 24h-Newsletter
vom 23.06.2021 15:35

Der Immobiliendienstleister **Catella** hat auch in seiner diesjährigen „Wohnungskarte“ die Mieten und Renditen an 81 deutschen Standorten untersucht und Trendbewegungen identifiziert. Prof. Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research bei Catella, kommentiert: „Die enormen Steigerungsraten der Vergangenheit lassen etwas nach, aber einen strukturellen Trendbruch sehen wir nicht. Steigende Fertigstellungen (plus 13,8 Prozent von Januar bis April gegenüber dem Vorjahr) und eine am Horizont sich abzeichnende Zinswende dürften mittelfristig für Entspannung am Markt sorgen, auch wenn nach wie vor ein Nachfrageüberhang besteht.“

Laut der Analyse sind die durchschnittlichen Wohnungsmieten an den 81 untersuchten Standorten in der jährlichen Gegenüberstellung gestiegen. In mittleren Lagen beträgt die durchschnittliche Miete aktuell 9,17 Euro pro Quadratmeter und in sehr guten Lagen 12,16 Euro pro Quadratmeter. Allerdings hängt das Preiswachstum stark

Deals

Hildesheim: Logivest vermittelt i.A. der **DRIVEN Investment GmbH** rd. 20.000 qm Lager- und Bürofläche an einen großen Automobilkonzern im Industriegebiet Bavenstedt-Ost.

München: Die **KGAL Investment Management GmbH & Co. KG** hat für den **KGAL Wohnen Core 3-Fonds** die Quartiersentwicklung „Wohnen am Candidplatz“ in Untergiesing mit insgesamt ca. 24.000 qm Mietfläche erworben, darunter 355 Wohneinheiten. Mit der Fertigstellung des Neubaus wird bis Ende 2023 gerechnet. Neben 750 geplanten Fahrrad-Stellplätzen ist auch ein Car-Sharing-Angebot mit vier Elektro-PKW sowie Bike-Sharing mit E-Bikes vorgesehen. Eine hauseigene Fahrradwerkstatt und an Mieter übertragbare MVG-Tickets runden das Angebot ab. Eine Tiefgarage bietet darüber hinaus Raum für 87 PKW-Stellplätze.

London: Die **Deka Immobilien** hat für ca. 135 Mio. Euro ein Bürogebäude erworben. Verkäufer ist das britische Immobilienunternehmen **Evans Randall Investors**. Das Objekt soll in den Offenen Immobilienfonds **Deka-Immobilien Metropolen** eingebracht werden. Bureau, 90 Fetter Lane, ist ein neuwertiges Bürohaus mit einer vermietbaren Fläche von mehr als 6.900 qm sowie 130 Fahrrad-Stellplätzen. Es ist langfristig und nahezu vollständig an vier Nutzer vermietet. Hauptmieter ist **Anheuser-Busch InBev UK**, die größte Brauereigruppe der Welt.

von den Wohnlagen ab. So sind die Mieten in den sehr guten Lagen deutlich stärker gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies in den mittleren Lagen eine Preissteigerung von circa 2,2 Prozent und in sehr guten Lagen von circa 5,3 Prozent.

An den Top-7-Wohnungsmärkten ist der durchschnittliche Mietpreis in sehr guten Lagen um 3,63 Prozent auf aktuell 18,56 Euro pro Quadratmeter gestiegen, während die Mietpreise in mittleren Lagen um 0,02 Prozent gesunken sind - ohne Berlin, wo sich der (nun wieder aufgehoben) Mietendeckel preissenkend auf Bestandsimmobilien auswirkte, liegt das Wachstum in mittleren Lagen bei 1,27 Prozent. Der stärkste Mietpreisanstieg mit rund 6,4 Prozent erfolgte somit in der Kategorie „sehr gute Lage“, außerhalb der Top-7-Märkte.

Weiterhin ist an nahezu allen 81 untersuchten Standorten ein Renditerückgang festzustellen. Im Mittel liegt die aktuelle Bruttoanfangsrendite bei 3,97 Prozent und ist gegenüber dem Vorjahr um 40 Basispunkte gesunken. Auch die Corona Pandemie konnte die Kompressionsdynamik nicht aufhalten.

Die Rendite der Top-7-Wohnungsmärkte sank in diesem Jahr um 27 Basispunkte auf 2,63 Prozent. Noch höher fiel der Rückgang an den B-Standorten beziehungsweise den Top-25-Märkten des Catella Gesamtrankings aus. Die durchschnittliche Rendite beträgt dort 3,53 Prozent, was einem Rückgang von 34 Basispunkten entspricht. München hat aufgrund der sehr hohen Nachfrage und der starken Investitionsdynamik der vergangenen Jahre mit 2,0 Prozent deutschlandweit die niedrigste Bruttorendite. Die attraktivste Rendite lässt sich derzeit mit 5,9 Prozent in Cottbus erwirtschaften. Mit Blick auf das Catella Rendite-Risiko-Profil zeigt sich die ungebrochen hohe Investorennachfrage nach der „sicheren Assetklasse“ Wohnen, sodass die Standorte mit attraktiven Renditen weiter dahinschmelzen. (DFPA/JF1; Quelle: Pressemitteilung Catella) □

HOTELS ENTDECKEN JOBNOMADEN ALS ZIELGRUPPE Hotels setzten nicht nur in der Pandemie auf Workation

Anja Steinbuch

Hotels haben in europäischen Ferienregionen im vergangenen Jahr massive Umsatzeinbrüche verzeichnet. 705 weniger Einnahmen im Vergleich zu 2019 meldeten laut spanischem Statistikamt **INE** die Gastgeber auf den Kanarischen Inseln. 2020 und im Frühjahr 2021 blieb der Großteil der Hotels auf den spanischen Ferieninseln geschlossen. Viele Urlauber kamen gar nicht oder mieteten Ferienhäuser oder Apartments. Doch einige Hotels haben aus der Not eine Tugend gemacht: Sie vermieten Zimmer als Homeoffice.

Auslastung trotz Pandemie

Zu den Vorreitern dieses Trends gehören die beiden Häuser „**Costa del Sol**“ (140 Zimmer) auf Gran Canaria und das „**Surfing Colors**“ (208 Zimmer) in Corralejo auf Fuerteventura. Sie verzeichneten im Frühjahr 2021, als die Welt im Lockdown verharrte, eine Auslastung von 98%. Ihre Zielgruppe: Job-Nomaden, auch Remote-Worker genannt. Angestellte und Selbstständige, die nicht an einen bestimmten Ort gebunden sind. Sie brauchen einen Schreibtisch, eine ruhige Umgebung und ein stabiles Internet. Im „Costa del Sol“ in Playa del Inglés stellten die Betreiber Küchenzeilen mit Kochplatten und Kühlschränken in die Zimmer und vermieten monatlich an Programmierer, Marketing Experten und Airline-Angestellte. **Miguel Fariña**, Marketingchef im „**Playa del Sol**“ hat bereits 2018 diese Nische entdeckt. Als die

Pandemie 2020 in Europa wütete, waren er und sein Team vorbereitet. „Plötzlich explodierte die Nachfrage nach Langzeitaufenthalten“, so Fariña. Mit einem jungen Mitarbeiterstab hat er es geschafft, dass das „Playa del Sol“ und das „Surfing Colors“ mit digitalen Nomaden auch im tiefsten Lockdown über die Runden kommen. Man habe sich den Bedürfnissen und Ansprüchen dieser Gäste angepasst, mit WLAN in „working areas“ und entsprechenden Preisen für Langzeitaufenthalte. Sie liegen bei 700 bis 850 Euro pro Monat.

Neues Segment für Messe-Städte

War mobiles Arbeiten bis Anfang 2020 eher die Ausnahme, so wird laut Studie des Digitalverbands **Bitkom** in Zukunft mehr als jeder Dritte den Arbeitsort flexibel wählen können. Um die nötige Infrastruktur, schnelles Netz und mehr Ruhe als im Café zu garantieren, entstehen aktuell weltweit Cowork-Spaces als Gemeinschaftsbüros mit wechselnden Kollegen. Tourismusforscher **Harald Pechlaner** von der **Universität Eichstätt-Ingolstadt** glaubt, dass der Trend Workation auch nach der Pandemie erhalten bleibt und sogar einen Entwicklungsschub erleben könnte. Klassische Ferienregionen bauen sich damit ein neues Segment auf. „Aber auch Messe- und Tagungs-Destinationen, Städte wie Nürnberg und Frank-

furt, wo der Tagungstourismus praktisch zusammengebrochen ist, können davon profitieren“, sagt Pechlaner. Er schätzt, dass vor allem Städtetouren künftig öfter mit einem Arbeitsaufenthalt kombiniert und verlängert werden.

Dorf für Jobnomaden

Die portugiesische Urlaubsinsel Madeira bevölkern neben klassischen Touristen seit diesem Jahr langzeiturlaubende Mobilarbeiter. Hier entsteht durch die Initiative Startup Madeira eine der größten europäischen digitalen Nomadengemeinschaft in dem Dorf Ponta do Sol - kostenfreier Internetzugang im gesamten Ort und direkter Meerzugang inklusive. Fast 5000 Interessenten aus über 90 Ländern haben sich auf der Plattform für das Programm des Nomad Village registriert. Im Februar starteten die ersten Jobnomaden für einen Monat in ihre Workation.

Workflow mit Hybrid-Meeting

Auch die **Radisson Hotel Gruppe** hat sich in der Pandemie auf ortsunabhängig arbeitende Gäste eingestellt: „Wir haben im vergangenen Herbst damit begonnen, Gästezimmer mit unserem SGS-zertifiziertes Hygienekonzept als Tagesbüros anzubieten“, sagt **Max Gross**, Vice President Business Development bei Radisson. Das Radisson Blu Hotel in Rostock war mit dem Konzept „Home Office away



FLÄCHEN ENTWICKELN, ZUKUNFT GESTALTEN.

Wir entwickeln industriell vorgegenutzte Flächen und machen sie baureif. Damit tragen wir zur Bewältigung der Knappheit an Wohnbau- und Gewerbeflächen bei.

- **Seit mehr als vier Jahrzehnten im Verbund des RAG-Konzerns**
- **Kompetenz in der Flächen- und Quartiersentwicklung**
- **Schutz der Ressource Boden durch Revitalisierung vorgegenutzter Flächen**

Gebündelte Kompetenz hat einen Namen:



RAG Montan Immobilien GmbH
Im Welterbe 1-8 · 45141 Essen
www.rag-montan-immobilien.de

REAL ESTATE WEALTH

ZAHLEN SIE MINUS-ZINSEN AUF GEPARKTE LIQUIDITÄT?

Unsere Spezialisten für Vermögensverwaltung managen Ihre Liquidität sicher, rentabel und hochverfügbar!



Tel. +49 69 50 50 45 050

E-Mail anfrage@youmex.de

www.youmex.de – Wealth Management

youmex Wealth Management AG · www.youmex.de
Taubusanlage 19 · 60325 Frankfurt am Main



Personalien

Hamburg: Der bislang innerhalb der **COMFORT-Gruppe** integrierte Geschäftsbereich Research & Consulting ist zum 7. Juni 2021 in eine eigene Gesellschaft überführt worden. Zum Geschäftsführer der neuen **COMFORT Research & Consulting GmbH** wurde **Olaf Petersen** (59) bestellt, der bereits seit 2011 für COMFORT tätig ist. Weiterer Geschäftsführer ist der neue Mehrheitsgesellschafter der COMFORT Holding, **Thorsten Sondermann**.

Neu-Isenburg: Zum 1. Juli setzt sich die Geschäftsführung der **Apleona GmbH** neu zusammen. **Dr. Gert W. Riegel** (47), seit 2004 im Unternehmen, übernimmt als Group COO die Verantwortung für den Geschäftsbereich Facility Management DACH. Er folgt damit **Robin Petersen**, der auf eigenen Wunsch und aus privaten Gründen aus der Geschäftsführung ausscheidet. Ebenfalls mit Wirkung zum 1. Juli 2021 tritt **Michael Engel** (41), seit 2012 bei Apleona, in die Geschäftsführung ein und wird Nachfolger von Dr. Riegel.

Hamburg/Berlin: QUEST Investment Partners übernimmt zum 30. Juni 2021 die Mehrheit an dem Property Manager **Albrecht Gebrüder & Co.** Mit **Dr. Philip Boll** und **Dr. Christoph Lück** bleiben die geschäftsführenden Gesellschafter von Albrecht Gebrüder & Co. an Bord. Bei der Transaktion wurde QUEST von **SNP Schlawien und Rommel & Meyer** beraten. Für Albrecht Gebrüder war **Bird & Bird** beratend tätig.

from home“ in der Pandemie gut ausgelastet. Der Clou: Weil in den meisten Zimmern große Schreibtische und kostenfreies schnelles Internet zum Standard gehören, „ist der Umstieg auf das Geschäft mit remote Arbeitenden leicht gefallen“, so Gross. Bei Radisson gibt es deshalb überall auch so genannte Hybrid-Zimmer mit separatem Arbeitsbereich sowie Hybrid-Meetings. Dabei werden mehrere Teilnehmer an unterschiedlichen Orten weltweit mit Videokonferenz-Systemen über große Bildschirme zusammengeschaltet – als würde man nebeneinander sitzen. „Das wird in allen unseren Häusern stark nachgefragt“, bestätigt Gross.

Familienfreundlich arbeiten

Die spanische Hotelkette **HD** setzt auf den Freizeiteffekt und stellte Animatore für Kinder ein: Sie werben um reisende und arbeitende Familien. In den HD-Sommerscamps auf Teneriffa und Gran Canaria können Kinder unter Aufsicht im Pool planschen – während die Eltern in Ruhe auf dem Zimmer arbeiten. □

NACHFRAGE NACH MICRO-APARTMENTS STEIGT WIEDER AN

Große Beliebtheit unter Studierenden

Mit den aktuellen Lockerungen und der Rückkehr an die Universitäten und Hochschulen, prognostiziert Fabian Mellin, Gründer und Geschäftsführer von moovin, eine steigende Nachfrage nach den beliebten Wohnungen für das zweite Halbjahr. (MG)

Der Wohnraum unter Studierenden wird knapp. Wer nicht bei den Eltern oder in einer Wohngemeinschaft unterkommt, nutzt die Vorteile eines Wohnheims. Doch vor allem in den Top-Standorten gibt es nicht genug geförderte Wohnheimplätze. Aus diesem Grund erfreuen sich immer mehr Micro-Apartments großer Beliebtheit. Obwohl der Markt in Deutschland noch sehr jung ist, sollen etwa 500 Projektentwicklungen mit 50.000 Student und Business Apartments bis 2025 fertiggestellt werden. Die Nachfrage ist lt. **moovin** groß, doch mit Ausbruch der Pandemie sei die Auslastung auf ein niedrigeres Niveau gesunken.

Die Grafik zeigt, dass sich nach einem saisonbedingt schwachem Frühjahr 2020 die Nachfragekurve zum Wintersemester, fast wie gewohnt, deutlich erholte. Trotz parallelen Lockerungen nach dem ersten Lockdown, lag der Bedarf aufgrund der Pandemie ca. 15 Prozentpunkte unter den Vorjahreswerten. In der ersten Jahreshälfte 2021, insbesondere zum Beginn des Sommersemesters, sanken die Zahlen 15 bis 20 Prozentpunkte unter den historischen Mittelwerten. ►

Nachfrage Micro-Apartments seit Mai 2020 & Prognose 2021 MOOVIN



Alle Akteure am Immobilienmarkt schauen optimistisch in die Zukunft. Zwar findet auch das diesjährige Sommersemester vor allem online statt, doch soll das digitale Angebot, wo es mit Schutzmaßnahmen möglich ist, durch Präsenzangeboten in erster Linie für Labortätigkeiten, praktische Ausbildungsabschnitte sowie künstlerische Übungen und Prüfungen erweitert werden.

Dabei bewegen sich die kleinen, oft voll eingerichteten und ausgestatteten Wohnungen mitunter oft noch im höherpreisigen Segment - vor allem an Top-Standorten. Wie der 3. Marktreport der Initiative Micro-Living zeigt, liegen die monatlichen All-In-Mieten im Mittel bei ca. 489 Euro, in einer sehr breiten Spanne von ca. 261 bis 1.793 Euro. Im Vergleich zum Herbst 2020 sind die Mieten aller Mitglieder im Mittel um etwa 6% rückläufig. Doch der Bedarf ist vorhanden und wird in der aktuellen Diskussion um den Wohnungsmangel noch weiter zunehmen und damit auch für steigende Mietpreise sorgen.

Für die moovin Erhebung wurden Interessentenanfragen von allen großen Immobilienportalen ausgewertet. Datengrundlage sind über 10.000 Anfragen aus 2020 und 2021 auf moovin Mikro-Appartement-Inserate. Die

angebotenen Wohneinheiten waren größtenteils für Personengruppen, die sich in der Ausbildung befinden, geeignet. Die betrachteten Inserate bilden einen regionalen Querschnitt und decken sowohl A-Städte sowie Studentenstädte und B-Standorte ab. Auf Monatsebene wird jeweils das tatsächliche (bis 05/2021) oder das prognostizierte Interessentenaufkommen (ab 06/2021) ins Verhältnis zu einem Monat mit höchstem Interessentenaufkommen (September/Start Wintersemester) vor der Corona Pandemie gesetzt. □

BAUBOOM BEI FERTIGHÄUSERN HÄLT AN

Baugenehmigungszahlen steigen weiter

Die Nachfrage nach Holz-Fertighäusern ist in den ersten vier Monaten 2021 weiter gestiegen. Lt. statistischem Bundesamt entfielen von den insgesamt 40.910 erteilten Baugenehmigungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser 9.183 auf Genehmigungen in Fertigbauweise, 1.680 Fertighäuser (+ 22,4%) mehr als im Vorjahreszeitraum. (CW) ►



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

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

Deutsche Bank

In Zeiten stark steigender Bautätigkeit bewegte sich der Fertigbau mit 22,4% Marktanteil leicht über dem Rekordniveau des Gesamtjahres 2020 (22,2%). Für das Gesamtjahr 2021 rechnet der **Bundesverband Deutscher Fertigbau** (BDF) mit rund 24.500 neuen Fertighäusern und einem Fertigbauanteil von etwa 23%. Die Fertighausindustrie arbeitet lt. BDF derzeit unter Volllast, teilweise gebe es zusätzliche Schichten in den Betrieben, um den hohen Auftragsbestand bewältigen zu können. Trotz der derzeit angespannten Lage am Holzmarkt sei die Versorgung mit Baumaterial gesichert. □

MEISTGESUCHTE MIETWOHNUNG IST „ZKDB“

Die ist 60 qm und kostet 500 Euro kalt

Für diesen Wohnungsklassiker trifft eine enorme Nachfrage auf viel zu wenig Angebot in den deutschen Großstädten. Aktuell analysierte ImmoScout24 die je Region 100 meistkontaktierten Inserate von Mietwoh-

nungen. Insbesondere in den Metropolen ist die Nachfrage hoch. (CW)

Der absolute Ausreißer ist Berlin: In der Hauptstadt besteht die höchste Nachfrage nach Mietwohnungen, die mit zwei Zimmern auf 56 qm Wohnfläche für 430 Euro Kaltmiete angeboten werden. Die 100 begehrtesten Wohnungsinserate erreichen in der Bundeshauptstadt 4.800 Anfragen. Mit Abstand folgt München, hier werden durchschnittlich 1.500 Anfragen an Inserate gestellt, wenn diese den Kriterien zwei Zimmer, 53 qm und 760 Euro kalt nahekommen. In Hamburg kommen im Mittel 1.200 Anfragen auf ein Wohnungsinserat mit zwei Zimmern auf 52 qm für 540 Euro. In lediglich 21 von 417 Kreisen und Städten liegen die Zahlen der Interessenten auf die dort meistgesuchten Wohnungen im einstelligen Bereich. Am spannendsten sind die Mietwohnungsmärkte in Hoyerswerda, wo hauptsächlich 63 qm Wohnungen für 330 Euro gesucht werden sowie im Saale-Orla-Kreis, wo im Mittel drei Anfragen auf Wohnungsinserate mit drei Zimmern und 67 qm für 380 Euro kalt kommen. □



Kurz berichtet

KSK-Immobilien vermittelt acht Eigentumswohnungen in Köln

Die **KSK-Immobilien** hat mit der Vermittlung eines Mehrfamilienhauses mit acht Eigentumswohnungen in Köln-Höhenberg gestartet. Die acht Eigentumswohnungen liegen im Kölner Stadtteil Höhenberg in der Olpener Straße. Das Gebäude wurde als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet und wird schlüsselfertig übergeben. Die Baufertigstellung ist bereits erfolgt, die Wohnungen können ab Sommer 2021 genutzt werden. Zudem hat die KSK-Immobilien acht Eigentumswohnungen in Waldbröl-Zentrum vermittelt. Baubeginn ist im Sommer 2021, die Fertigstellung ist für Winter 2022

Neuer Betreiber bezieht KiTa-Fläche in Köln

Der KiTa-Betreiber **Villa Luna** hat in K-Raderthal, Brühler Straße 271-273, eine leerstehende KiTa-Fläche von 500 qm angemietet. Hinzu kommen 600 qm Außenbereich. Die Eröffnung der Anlage ist für Mitte August 2021 vorgesehen. Vermieter ist die **Tessky Grundstückverwaltung GbR**, vertreten durch **Capital Bay. JLL** war bei dieser Anmietung für die Villa Luna beratend und vermittelt tätig.

GLP vermietet Unit 6 in Mönchengladbach an Coca-Cola

GLP vermietet die rund 15.000 qm große Unit 6 in seinem 134.000 qm großen Logistikzentrum an die **Coca-Cola European Partners Deutschland GmbH**.

Kölner Architekten Professor Gottfried Böhm

Am 9. Juni 2021 ist der international anerkannte Architekt **Professor Gottfried Böhm** im Alter von 101 Jahren gestorben. Er zählt zu den bedeutendsten Baumeistern der Nachkriegszeit und hat nicht nur in Köln und im gesamten Rheinland, sondern deutschlandweit und darüber hinaus bedeutende Architekturobjekte geschaffen. Als erster und bisher einziger Deutscher erhielt er 1986 den „Pritzker Prize“, die höchste internationale Auszeichnung für Architektur. Auch in Köln sind viele Bauwerke mit seinem Namen verbunden.

Wohnungsmarkt: Knappes Angebot lässt Mieten steigen

Während die Nachfrage nach Wohnraum in Köln unverändert hoch ist, ist auf der Angebotsseite weiterhin keine Entspannung in Sicht. Zwischen 2014 und 2019 lag die Zahl der neuen Wohnungen durchschnittlich bei gut 2.800, während sich die Zahl der zusätzlichen Haushalte im Schnitt bei über 7.000 bewegte. Die neu entstandenen Wohnungen reichen also nicht einmal ansatzweise aus, um den zusätzlichen Bedarf aufgrund steigender Haushalte zu decken. Dies ist das Ergebnis der jüngsten Marktbericht der **BNP Paribas Real Estate Holding GmbH**, Frankfurt am Main. Die geschilderte Diskrepanz zwischen Haushaltswachstum und Baufertigstellungen führte dazu, dass die Leerstandsquote, die schon 2014 bei sehr niedrigen 1,1% lag, bis 2019 nochmals nachgegeben hat und bei nur noch knapp 0,9 liegt, heißt es in dem Bericht.

Mit einer zügigen Entspannung der Wohnungsmärkte ist auch mit Blick auf die Baugenehmigungen nicht zu rechnen. Diese bewegen sich im Schnitt der Jahre 2014 bis 2019 bei etwa 3.100 Wohneinheiten pro Jahr. Dennoch werden eine Reihe größerer Wohnbauprojekte in Angriff genommen. Da die Innenstadt schon heute eng bebaut ist, stehen dezentrale Standorte im Fokus. Zu nennen ist hierbei beispielsweise die Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofs Ehrenfeld, wo mit dem „Ehrenveedel“ ein neues Stadtquartier mit etwa 500 Wohnungen entstehen soll. Für Aufsehen sorgt zudem das geplante Waldviertel in Rodenkirchen, wo auf einem über 43.000 qm großen Areal ein Neubaugebiet zum Wohnen und Arbeiten mit über 400 Wohneinheiten geplant ist. Aufgrund des positiven Wanderungssaldos und des unzureichenden Neubauvolumens steigen die Mietpreise kontinuierlich an. Zwischen 2014 und 2020 hat sich die mittlere Angebotsmiete über alle Lageklassen hinweg um insgesamt 29% verteuert, wobei der Mietpreisanstieg über die einzelnen Jahre auffällig gleichmäßig verlaufen ist. Zuletzt lag die Angebotsmiete im Mittel bei fast 11,50 Euro/qm, was im Vergleich der A-Städte immer noch einem moderaten Niveau entspricht.

Auch die Corona-Pandemie hat keinen bleibenden Eindruck auf dem Kölner Mietwohnungsmarkt hinterlassen. Der Preisanstieg der mittleren Angebotsmiete lag 2020 im Vergleich zum Vorjahr bei 4,5% und bewegt sich damit sogar leicht oberhalb des jährlichen Mittels (4,3% p. a.). Betrachtet man die Mietpreissteigerung nach Lagequalität, so springen einige Besonderheiten ins Auge: Die Angebotsmieten verteuerten sich ausgerechnet in den sehr guten Wohnlagen seit 2014 nur unterdurchschnittlich (+22%). Bei guten Wohnlagen zeigt sich hingegen mit +31% der größte Mietpreisanstieg. Durchschnittliche und einfache Wohnlagen verteuerten sich um 25 bzw. 27%. Die teuersten Lagen der Domstadt liegen allesamt innerhalb der Ringe oder unmittelbar dahinter. Der Spitzenreiter ist dabei das Belgische Viertel, das sich dank zahlreicher Restaurants, Galerien, Modeboutiquen und seiner ansprechenden Architektur immer mehr in Richtung Szeneviertel entwickelt. Dementsprechend hoch ist auch die mittlere Angebotsmiete, die auf nunmehr 19,25 Euro/qm geklettert ist. Dank seiner relativ geschlossenen historischen Bebauung erfreut sich auch das Agnesviertel nördlich des Ebertplatzes großer Beliebtheit. Hier werden im Mittel 18,80 Euro/qm aufgerufen. Auf Platz 3 folgen die quirlige Südstadt und das Severinsviertel, wo die mittlere Angebotsmiete ein Niveau von 17,30 Euro/qm erreicht hat.

Beleuchtet man die Mietpreisentwicklung der einzelnen Stadtquartiere, lässt sich ein interessantes Muster feststellen: Die höchste Dynamik weisen Teillagen der Neustadt-Nord (+64%) sowie des Belgischen Viertels (+53%) auf, die auch absolut betrachtet zu den teuersten Lagen zählen. Auf dem Fuße folgen mit Pesch/Lindweiler (+45%) sowie Wahn/Wahnheide/Lind (+43%) Stadtviertel, die teils in der äußersten Peripherie zu verorten sind. Hier führt das niedrige Ausgangsniveau dazu, dass die prozentualen Mietpreisanstiege überproportional ausfallen.

Auch bei Eigentumswohnungen ist ein Nachfrageüberhang festzustellen. Da das Angebot genau wie auf dem Mietwohnungsmarkt weit davon entfernt ist, die ungebrochene Nachfrage bedienen zu können, schnellen auch die Kaufpreise weiter in die Höhe. So legte der Median-Angebotspreis für Eigentumswohnungen über alle Lagekategorien hinweg zwischen 2014 und 2020 um stolze 80% zu. Im Mittel müssen Wohnungskäufer knapp 3.800 Euro/qm auf den Tisch legen. Auch die Corona-Pandemie konnte den starken Preisauftrieb nicht stoppen: 2020 stiegen die Median-Angebotspreise gegenüber dem Vorjahr um weitere 8%. Während sich Eigentumswohnungen in sehr guten Wohnlagen um etwa 43% verteuert haben und derzeit mit etwa 4.700 Euro/qm zu Buche schlagen, haben sich die Angebotspreise in den einfachen Wohnlagen glatt verdoppelt. Hier werden jetzt gut 3.500 Euro/qm aufgerufen. Waren Wohnungen in sehr guten Lagen im Jahr 2014 noch 90% teurer als in einfachen, lag dieser Abstand 2020 bei nur noch 35%. Es zeigt sich somit, dass die Lagequalität längst nicht mehr das alleinige Kaufkriterium ist, sondern das verfügbare Angebot zunehmend an Bedeutung gewinnt. Analog zum Mietwohnungsmarkt befinden sich die Lagen mit den höchsten Angebotspreisen größtenteils im Bereich der Ringe. Spitzenreiter ist Sülz, das mit seiner attraktiven Lage zwischen Uni und Beethovenpark und einer sehr ansehnlichen Bebauung punkten kann. Hier liegen die Median-Angebotspreise bei knapp 6.100 Euro/qm, während im nahegelegenen Uni-Viertel/Kwartier Latäng gut 6.000 Euro/qm aufgerufen werden.

Impressum

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

Chefredaktion:

Constanze Wrede
Dr. Karina Junghanns
(stellv. Chefredaktion)

Immobilienredaktion:

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

Hrsg.: Werner Rohmert

Recht / Anlegerschutzrecht:

RA Klumpe, Schroeder & Partner, Köln;
Dr. Philipp Härle - HMRP
Rechtsanwälte, Berlin;
Prof. Dr. Karl-Georg Loritz,
Geisenfeld

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

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:

Aareal Bank (5), ADI (22), Albrecht Gebrüder & Co. (27), Anheuser-Busch InBev (24), Apleona (27), Ashurst (12), Audere Equity (21), Aurelis Real Estate (18), Avison Young (5), Bauwert (20), Beechfield Care Group (17), Berlin-Hyp (5), BFW (20), Bird & Bird (27), Bitkom (25), bulwiengesa (10), Bundesverband deutscher Fertigungsbau (29), BVT (15), C.P.H. Project- und Baumanagement (21), Capital Value (17), Catella Real Estate (8), Catella Research (3,4,23), CBRE (17,21), Colliers (17), Comfort (23,27), Commerzbank (5), CRES (7), Deka (9,12,24), Deutsche Bank Bauspar (28), Deutsche Fachmarkt (5), Deutsche Hypo (10), DIC Asset (4), DLA Piper (12), DLH (21), Drees & Sommer (21), Driven Investment (24), DWS (14,16), E.R. Capital Holding (5), Edmond de Rothschild REIM (21), Empira (6), Engel & Völkers (5), ES EnviroSustain (12), Eurohypo (5), Evans Randall Investors (24), Fahrländer Partner (7), Getinge Deutschland (17), GfK (22), gif (7), Hannover Leasing (17), HD (27), Heuking Kühn Luer Wojtek (21), Houthoff (21), HypZert (16), iEstate (5), Immac (17), ImmoScout 24 (29), INE (24), IPH Handelsimmobilien (5), Irisch Life Assurance (12), JLL (8), KanAm (14), KGAL (14,24,16), LIP Invest (21), Logivest (24), Loyens & Loeff (17), Matheson Support Services Unlimited Company (12), mondial kapitalverwaltungsgesellschaft (12), moovin (27,28), Patrizia (17), Project Gruppe (12), PwC (6,7), Quest Investment Partners (27), Radisson Hotel Gruppe (25,27), RAG Montan (19), Real I.S. (13,14,16), Rommel & Mayer (27), Rueckerconsult (19,20), Scope (12,13,14), SNP Schlawien (27), Step Kids Education (21), Stichting Amsta (17), The Grounds (20), Tri-Invest Immobilien (12), Union Investment (14,16), Universität Eichstätt-Ingolstadt (25), Van Doorne (21), Van Gool Elburg (21), Warburg HIH Real Estate (12,21), Wüest Partner (20), Youmex (26), Zaubersterne (21), ZEW (8).

Baumann, Nicolai (5); Beyerle, Prof. Dr., Thomas (3,23); Biermann, Katharina (5); Boll, Dr., Philip (27); Engel, Michael (27); Fariña, Miguel (24,25); Fröhlich, Michael (5); Grießinger, Andreas (5); Gross, Max (25,27); Hennig, Dirk (7); Holzberger, Wolfgang (8); Josef, Mike (17); Jungk, Karsten (20,21); Klösges, Jochen (5); Knorr, Sonja (13); Leibfried, Dr., Jürgen (19); Lück, Dr., Christoph (27); Mellin, Fabian (27); Merckens, Hermann J. (5); Mingazzini, Jacopo (20); Pechlaner, Harald (25); Petersen, Olaf (23,27); Petersen, Robin (27); Riegel, Dr., Gert W. (27); Scheunemann, Helge (10); Sondermann, Thorsten (27); Stich, Matthias (5); Walter, Günter (5); Zapke, Simone (18).



WERDEN SIE SINNSTIFTER!

Nichts verändert die Zukunft eines Kindes nachhaltiger
als frühe Förderung und Bildung. Unterstützen Sie junge
Menschen und werden Sie Teil der SOS-Stiftungsfamilie!

Mehr Infos unter www.sos-kinderdorf-stiftung.de

