

# DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

## Brief

NR. 506 | 31. KW | 06.08.2021 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

### Sehr geehrte Damen und Herren,

eigentlich habe ich nicht die geringste Lust, heute ein Editorial zu schreiben. Ich bin nämlich im Urlaub. Verzweifelt habe ich gerade sogar noch die letzten News durchgeschaut. Aber Wahlkampf, Wirtschaft und Immobilienwirtschaft sind im Sommermodus. Olaf kommt, lese ich gerade in den neuen Wahlprognosen. Markus hätte Chancen, versauert aber in Bayern hinter FFP2-Masken. Armin hat's versemelt. Wie ungeschickt muss man sein, die Überschwemmungschance im Wahlkampf nicht zu nutzen? Andererseits wird heute der kleinste Gesichtsreflex zum Mediendrama hochgespielt. Haben Sie schon mal beobachtet, wie oft auf Beerdigungen automatisch gelacht wird? Annalena holt wohl wieder auf, ist aber wenigstens keine Kanzlergefahr mehr. Sie bleibt aber auf systemrelevanten Totengräber-Kurs.

In der inhaltlichen Langeweile des Wahlkampfes „bereichern“ sogar die Grünen mit ihrem doch eher kindlichen „Klimaschutz-Sofortprogramm“ den Wahlkampf, der sich als eine Art Alpha-Variante einer eigentlich interessanten Zeit mit Delta-Potential herausstellt. Schließlich stehen wir vor dem größten Umbruch der Geschichte durch Künstliche Intelligenz, dem Tod der Privatsphäre und vorausseilendem Klimawandel-Gehorsam begleitet durch Modern Monetary Policy. Der Staat kann beliebig Geld drucken, Unternehmen retten, Wohnungen bauen, CO2-Sparen sponsern u.v.m.. Und er kann sich auf die dann unabwendbare Welt-, Euro- oder DM-Währungsreform vorbereiten.

Da passt das „Klimaschutz-Sofortprogramm“ mit Verboten, Regulierung, Kostendruck auf Wettbewerbsfähigkeit, Deindustrialisierung bei gleichzeitiger Wohlstandsmehrung der zuwanderungsgemehrten Bevölkerung perfekt. Natürlich braucht es dafür ein neues Klimaschutz-Super-Ministerium mit verfassungsrechtlich interessanten Vollmachten. Dem Klimaministerium folgt dann sicher eine Klima-Gerichtbarkeit vom Klima-Bundesgericht bis zum Klima-Amtsgericht. Natürlich gehört eine Klimapolizei-Kaskade dazu. Und gute Erfahrungen gibt es mit Nachbarschafts-Klimahilfen und „Inoffizielle (Klima-) Mitarbeiter“. Wie heißt das, was dann automatisch folgt: Klima- ...? Was soll's, das alles kostet nichts und mehrt den Wohlstand. Am grünen deutschen Westen soll das Weltklima genesen.

Apropos Währungsreform: **Den Kryptos geht es an den Regulierungskragen – auch in den USA.** Zwar will sich jeder Geldpolitiker als aufgeschlossen zeigen, aber was nicht geht, geht nicht. Das ist vorhersehbar wie Weihnachten. Auslöser sind immer geniale Übersteigerungen, die die Konsequenzen deutlich machen. Das war der Facebook-Libra. Wenige Stunden nach Vorstellung des währungskorbgedeckten Libra vor dem US-Kongress Ende Juni 2019 hatten wir am 28.6.19 unseren (Kryptowährungs-) Finanzierungstag. In der Diskussion (O-Ton Editorial Nr. 453 v. 9.7.19) „*machte ich deutlich, dass die da gerade angekündigte Facebook-Währung Libra wohl eher nicht das Währungssystem neu erfinden würde, sondern wahrscheinlicher das Ende der Kryptowährungen bedeuten könnte.* Die

*Immobilien Zeitung berichtete von der Diskussion (IZ 27/2019 v. 4.7.19, S. 4).“*

Beim Bitcoin war das bis dahin noch nicht aufgefallen. Der Libra war eine andere Nummer. Den Bitcoin können Sie sich so vorstellen, dass man ganz viel Geld durch energieintensive Rechenleistung verbrennt, den Rauch auffängt und dann in eine Blase packt. Solange genug Leute daran glauben, dass man den Rauch wieder in Geld verwandeln kann und für den (anonymen) Rauch an der Börse immer mehr Geld bezahlen, funktioniert das System. Man kann mit dem Glauben der Menschen unendlich viel Geld verdienen. Das bewies der Bitcoin. Ich war leider zu blöd, daran zu glauben, dass so etwas heute noch funktioniert.

**Der Libra dagegen war genial.** Ich gehe noch einmal zurück ins Editorial Nr. 453 aus Juli 2019: *„Eine weltumspannende Kryptowährung (mit Milliarden Zahlstellen), basierend auf einem weltweiten Warenkorb an Regionalwährungen mit weltweiter anonymer Echtzeit-Zahlungsfunktion und strafzinsfreier Wert-erhaltungsfunktion, ist ein genialer Denkanlass, der unsere Weltwirtschaft ... revolutionieren würde. Die ... Idee hat leider das Problem, dass ein weltumspannendes Facebook-Geld Staaten und Systeme infrage stellen würde. ... Steuersysteme werden ausgehebelt. Die Schattenwirtschaft funktioniert besser als mit Bargeld. Geldpolitik gibt es dann nicht mehr. ... Glauben Sie wirklich, Trump, Xi Jinping, Putin und Lagarde würden sich Geldpolitik und Währungspolitik aus der Hand nehmen lassen?“* Ich habe Ihnen damals schon gesagt, was Staaten machen, wenn sie etwas nicht wollen (Nr. 453). **Ich habe keine Ahnung, was wirklich geschehen ist. Aber, wann haben Sie zuletzt vom Libra gehört?** Trotzdem wird es kleine und interessante Alternativen geben. Der immobiliengedockte Token wird sicher eine davon. In der Kapitalanlage gilt immer noch: **Lieber teure Immobilien als dampfgeplauderte Rauchblasen.** Übrigens: 86% der Versicherer finden Immobilien zu teuer (Seite 18).

Der Vorteil der Immobilie ist, dass sie den Menschen stapelbar macht (Rohmert 90er Jahre Vorträge). Das macht auf guten Grundstücken besonders Sinn. Das ist Geld wert. Das beweisen die Megadeals der letzten Wochen. Der teuerste Einzeldeal in Deutschland hat mit 1,4 Mrd. Euro vor ein paar Tagen in Frankfurt (T1 im Four) stattgefunden. Die Immobilienwirtschaft handelt fleißig durch. **Nullzinsen bei gleichzeitiger echter Inflationsgefahr sind ein explosives Treibmittel** zum Blasenpusten. Destatis meldete einen Anstieg der Erzeugerpreise im Juni 2021 um +8,5%. Außerdem: Wie blöd sind wir, wenn wir heute als Deutsche zur Belustigung der Schuldenmacher Europas- Sparmeister spielen, statt Infrastruktur und Bildung zu schaffen. Zum Glück spielen in der Krise ein paar hundert Milliarden Neuverschuldung keine Rolle mehr. Scholz verdient ja daran. Wir brauchen einfach mehr Krisen. Aber ich mache jetzt Urlaub!



Werner Rohmert

## Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b> von Werner Rohmert	1
<b>Treiben Immobilienquoten</b> der Versicherer die Preise? Welcher Lemming stürzt zuerst? (WR)	3
<b>Zum Dritten: Macht Vonovia den Markt</b> - oder doch (noch) nicht? (WR)	5
<b>Zuschlag für Neubauten des Bundesbank Campus</b> an Morger Partner Architekten AG erteilt.	6
<b>Lieferengpässe und steigende Preise von Baustoffen</b> - Bauprojekte verzögern sich. (CW)	7
<b>Einzelhandel</b> erwacht aus Corona-Schlaf. (WR)	12
<b>Europas Büros:</b> Spitzenmieten stagnieren oder sinken auf JLL-Uhr. (WR)	14
<b>Lebensmittelmärkte</b> gefragt wie nie. Robert C. Spies analysiert die Trends. (CW)	15
<b>Investitionen in Frankreich</b> stark rückläufig, Büro-märkte in Paris leiden lt. BNPPRE. (CW)	16
<b>Städtetrend in der Zeitenwende</b> - Setzt sich begonnene Schrumpfung fort? Empirica analysiert. (WR)	17
Aengevelt-Umfrage sieht <b>Wohnungswirtschaft auf dem Weg zur Normalität.</b> (WR)	18
<b>Immobilienpreise steigen</b> lt. Baufi 24 bundesweit um durchschnittlich 6%. (CW)	19
<b>Mietpreisanstieg verlangsamt</b> sich lt. ImmoScout24 in deutschen Metropolen. (CW)	20
<b>Der Staat macht das Wohnen teuer</b> - nicht die Vermieter. Forderungen von Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke (WR)	21
<b>Wunsch nach Ferienimmobilie wächst.</b> Nord- und Ostsee lt. MYNE Homes besonders gefragt (CW)	22
<b>Mallorca bricht Transaktionsrekorde</b> (MG)	22
IMMOBILIENBRIEF KÖLN	23
<b>Impressum</b>	22

### „Der Immobilienbrief“ - Interview

**Michael Weniger**, Vorstandsvorsitzender PROJECT Real Estate AG, zu den aktuellen Baukostensteigerungen

8

### Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

**Wohnungspolitische Ankündigungen der Bundestagsparteien**

21

### 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:

**Marion Götza**, Redakteurin „Der Immobilienbrief“, **Dr. Karina Junghanns**, „Immobilienbrief Köln“, **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **Constanze Wrede**, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“.

## TREIBEN IMMOBILIENQUOTEN DER VERSICHERER DIE PREISE?

86% finden Immobilienpreise überhöht, welcher Lemming stürzt zuerst?

Wenn 86% einer repräsentativen Befragten-Gruppe die Preise als überhöht empfinden, gingen früher nach allen Vergangenheitserfahrungen der Markt und Analysten von einer zu erwartenden Preiskorrektur mit einem möglichen Lemminge-Effekt aus. Heute tickt die Immobilienwirtschaft anders. Es wird weiter teurer. Aber die Inflation geht wieder runter, meinen die Notenbanker. Nur die Asset-Preise gehen hoch. Allerdings sind die Zahlen, die der normale Leser den Statistiken, der Presse und Research-Berichten entnimmt, eher widersprüchlich. Nach offiziellen Statistiken sind die Versicherer eher unbedeutendere Marktteilnehmer. Nach eigenen Untersuchungen sprechen EY und auch Lagrange von einer deutlich höheren Bedeutung der Versicherungswirtschaft. Mangels Anlagealternativen erwächst daraus hohe Markt- und Preisbedeutung.

EY und Lagrange Fondsmonitor melden einen deutlichen Anstieg der Immobilienquoten der Versicherer. Die Zahlen sind aber eher verwirrend. Während der Gesamtverband

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

der Deutschen Versicherungswirtschaft GDV und auch Statista von einem Gesamtvermögensanlagebestand der Versicherer von ca. 1,7 Billionen Euro mit einer Versicherungsquote der Erstversicherer von 3,7% sprechen, ermittelt EY im „Trendbarometer Immobilienanlagen der Assekuranz 2021 - Ernst & Young Real Estate“ im Juli 2021 eine Rekordimmobilienquote 11,5% für 2012. Seit 2011 sei sie mit einem Sprung von 2016 auf 2017 kontinuierlich von 6,1% auf jetzt 11,5% angestiegen.

In einer ersten Rücksprache mit EY Partner Dietmar Fischer ergab sich als Erklärungsansatz, dass die immer in demselben Kreis durchgeführte Umfrage von EY repräsentativ sei, EY aber die aktuellen Markt- bzw. Verkehrswerte der Immobilien erhebe, während beim GDV historische Anschaffungskosten fortgeführt würden. Dadurch ergäben sich zwangsläufig Unterschiede in Höhe der stillen Reserven. Darüber hinaus berücksichtige GDV nur Erstversicherer ohne Pensionskassen. ►



PROJECT  
Investment

Werte für Generationen

PROJECT Immobilienentwicklung Tölzer Straße, München

# PROJECT.

## Und Ihre Rendite hat ein Zuhause.

Informieren Sie sich jetzt unverbindlich  
über Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft:

www.wo-die-rendite-wohnt.de

0951.91 790 330

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



deutscher  
beteiligungspreis 2020

- ✓ Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in nachgefragten Metropolregionen
- ✓ Hohe Stabilität durch Eigenkapitalstrategie\* und Streuung in mindestens zehn verschiedene Objekte
- ✓ Lückenlos positive Leistungsbilanz seit 1995

\*Nach dem Investitionsplan ist keine Fremdfinanzierung vorgesehen. Eine Kreditaufnahme ist nach den Anlagebedingungen zwar zulässig, aber beschränkt auf Förderdarlehen, um bei Bedarf günstige Förderungsbedingungen und damit einhergehende Investitionschancen nutzen zu können, sowie auf Kredite im Sinne von § 261 Absatz 1 Nr. 8 KAGB, die innerhalb der Fondsstruktur zwischen den beteiligten Gesellschaften vergeben werden.

Andererseits enthält die EY-Studie nur Prozententwicklungen, so dass der quantitative Einfluss auf die professionellen Immobilienmärkte schwer zu ermitteln ist. Lagrange spricht nur von Indexpunkten des eigenen Index. Der Bestand der gesamten Versicherungswirtschaft incl. Pensionskassen dürfte also durchaus spürbar über 200 Mrd. Euro liegen, wobei 0,5% jährliches Quotenwachstum der Versicherer der letzten Jahre immerhin einen positiven Einkaufssaldo von knapp 10 Mrd. Euro bei einem professionellen Gesamttransaktionsvolumen in der Größenordnung von etwa 80 Mrd. Euro bedeutet.

**Im Einzelnen fasst EY die Trends zusammen.**

Der Aufwärtstrend der Immobilienquote setzte sich fort und werde erneut wohl auch im kommenden Jahr einen historischen Höchststand erreichen.



Der Fokus habe sich deutlich auf die „pandemiesicheren“ Assetklassen Wohnen und Logistik verschoben. Hauptsächlich Deutschland und Europa

seien die Zielländer. **An Südamerika und Afrika sind 90% desinteressiert. Asien und Ozeanien meiden knapp 2/3.** „Core“- und „Core+“-Investments sind die favorisierten Risikokategorien bei Unternehmen der Assekuranz. Im Vergleich zum Vorjahr und seit dem Beginn der COVID-19-Pandemie werden zunehmend risikoärmere Investitionen präferiert. Deutschland gilt unverändert als attraktiver Markt für Immobilieninvestments aufgrund der Stabilität und Liquidität des Marktes. Konkurrenz wird vor allem aus der eigenen Branche sowie von privaten Investoren und Family Offices wahrgenommen.

Die Mehrzahl der Unternehmen der Assekuranz **gibt an, dass der Immobilienbestand stark ausgebaut werden soll.** Daran hat auch die anhaltende Pandemie nichts geändert. **Insgesamt stellen sowohl der hohe Renditedruck als auch das allgemein hohe Preisniveau die Branche vor große Herausforderungen.** Das allgemein hohe Preisniveau mache immerhin 86% der Befragten zunehmend zu schaffen. Auch in der **Lagrange-Studie** sind hohe Immobilienpreise und geringes Angebot die größten Herausforderungen. Das Risiko von Preis- und Mietrückgängen sehen mit 27% deutlich mehr Befragte als noch zum Jahreswechsel mit 23%. ▶

**30 JAHRE** VERTRAUEN. WERTSCHÖPFUNG. WEITBLICK.

#aktiverimmobilienmanager

## Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

Das heißt, immer zuerst wahrzunehmen, was unsere Kunden und Partner brauchen. Wie der Markt sich entwickelt, wie Trends zu bewerten sind. Assets auf dieser Basis anzubinden und erfolgreich zu managen. Unser Weg ist nachhaltig, wir wollen einen Mehrwert für Gesellschaft und Umwelt schaffen. Deshalb haben wir die UNPRI-Initiative der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren unterzeichnet. Die Umsetzung ist spürbar: Mehrere unserer Immobilienfonds für private oder institutionelle Anleger sind bereits nachhaltig ausgerichtet. Eine offene Denkweise, agile Prozesse und zielorientierte Softwarelösungen sind die Grundlage, um unsere Ziele zu erreichen. Unser Weg geht in diese Zukunft.  
**Wir laden Sie ein, dabei zu sein!**

[www.realisag.de](http://www.realisag.de)

## Personalien

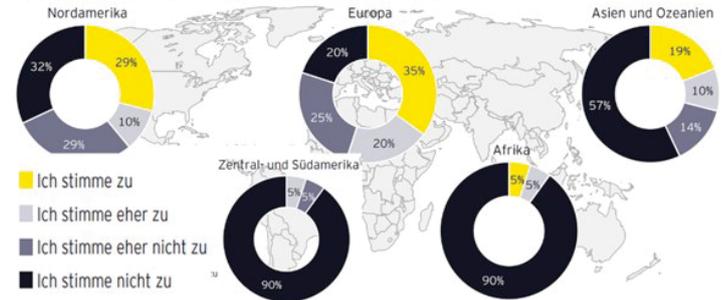
**Frankfurt:** **Udo Giegerich** (52) ist seit dem 1.8. neuer CFO und Mitglied des Vorstands der **CORESTATE Capital Holding S.A.** Der Wirtschaftsmathematiker Giegerich kommt von der **Uniper SE**. **Tobias Gollnest** (47) wird neuer Chief Investment Officer DACH. Gollnest ist Volljurist und seit 2014 bei CORESTATE. **Dr. Katharina Kneisel** wird Group General Counsel. Sie ist seit Anfang 2019 bei CORESTATE. **Nils Hübener** und **Daniel Löhken** sind zum 31. 7. aus dem Vorstand ausgeschieden und werden zum 31. 8. 2021 das Unternehmen verlassen.

**London:** **Barings** hat **Kristina Arsenievich** zum Director, European Real Estate ESG, ernannt. In dieser neu geschaffenen Position wird sie das ESG-Programm über alle Investmentklassen hinweg leiten und weiter vorantreiben. Sie berichtet an **James Salmon**, Head of European Real Estate Asset Management.

**Köln:** Seit dem 1. 7. ist **Dr. Philipp Holtschmidt** (44) neuer Kaufmännischer Leiter der **PANDION AG**. Er verantwortet die Bereiche Rechnungswesen, Controlling, Unternehmensentwicklung, IT und Personal. Holtschmidt war zuvor langjährig bei der **Boston Consulting Group** und bei **Unitymedia** tätig. **Ralph Dominick** (42) löste zum 1.8. **Ingo Schwarz** in der GF der **PANDION Vertriebs GmbH** ab. Dominick bekleidete zuvor Führungspositionen bei der **Dornieden Gruppe** und der **Deutschen Reihenhause AG**, Schwarz bleibt dem Unternehmen im Vertriebs-Team erhalten.

Als aktuelle Motive für Immobilieninvestments im derzeitigen Marktumfeld werden allgemeiner Anlagedruck, Erreichen der Renditeziele, Wertsicherung und Stabilität, Nutzung von Marktopportunitäten und Diversifikation angegeben. Als Topthemen für das Jahr 2021 sehen die Befragten die COVID-19-Pandemie und die wirtschaftlichen Folgen, Digitalisierung und Automatisierung, Nachhaltigkeit/ESG, Renditeerreichung und Renditesteigerung sowie Portfolio-diversifikation und Risikominimierung.

### Welche Regionen sind interessant?



## ZUM DRITTEN: MACHT VONOVIA DEN MARKT - ODER DOCH (NOCH) NICHT?

**Indexkonzerne müssen neu nachdenken.**

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

**Vor 2 Wochen berichteten wir noch: „Vonovia macht den Markt. Klappt die Übernahme der Deutsche Wohnen, wird das Pandemiejahr 2021 mit einem neuen Transaktionsrekord in die Geschichtsbücher eingehen.“ Vor einer Woche kam der Tiefschlag, den die Branche kalt erwischte. Es klappte nicht. Diese Woche legt Vonovia VV Rolf Buch mit einer Erhöhung des Angebotes um 1 Euro auf 53 Euro noch einmal nach.**

Nur eine Woche nach der gescheiterten **Deutsche Wohnen** Übernahme legt Rolf Buch, Vorstandschef von Deutschlands größtem Immobilienkonzern Vonovia noch einmal nach. Dafür stocken die Bochumer das Angebot um einen Euro auf 53 Euro pro Aktie auf, sofern die Genehmigung zur Aussetzung der einjährigen Sperrfrist erteilt wird. Da beide Partner damit einverstanden sind, ist wohl damit zu rechnen. Bei gestrigem Kurs von 52,82 Euro hatte die Deutsche Wohnen eine Marktkapitalisierung der von 18,16 Mrd. Euro. Da das Scheitern der letzten Offerte eigentlich keine Gewinner gesehen hat, dürften diesmal die Spekulanten, die zuletzt hoch gepokert hatten, mit dem Achtungserfolg neu nachdenken.

Zum Ablauf der eigentlichen Annahmefrist des letzten Angebotes wurde letzte Woche mit nur 47,62% der **Deutsche Wohnen** Aktien die geforderte Quote nicht erreicht. Nicht nur wir wurden kalt überrascht. Diesmal stimmte anders als 2016 beim ersten Versuch alles. Die Manager waren sich einig. Synergieeffekte von 105 Mio. jährlich waren berechnet. Die Börse hatte die Fusion honoriert. Das Kartellamt hatte zugestimmt. Die Politik war mit großzügigen Zusagen besänftigt. Für Außenstehende schien die Fusion nur noch Formsache.

**Ähnlich wie 2008 in der Finanzkrise werden Zusammenhänge oft erst sichtbar, wenn etwas schiefgeht.** Die Bedeutung von Indexfonds war zwar in jüngerer Vergangenheit zunehmend moniert worden, allerdings hatte kaum jemand – zumindest nicht aus handfester immobilienwirtschaftlicher Sicht - die brandaktuelle Bedeutung der Passivitätsverpflichtung der Indexfonds auf dem Schirm. Da diese mit überschlagsweise 20% Aktienanteil ihre Aktien nicht übertragen konnten, lag die Hürde eben nicht bei 50%, son-

## Personalien

**Berlin:** Der Aufsichtsrat der **Scope Group** wird von vier auf fünf Mitglieder erweitert. Den Vorsitz übernimmt die französische Finanzexpertin **Inès de Dinechin**. Sie war zuvor u.a. als CEO bei **Aviva Investors France**. Die luxemburgische Versicherungsmanagerin **Chantal Schumacher** wird den neu eingerichteten Prüfungsausschuss leiten. Sie ist seit mehr als 20 Jahren in unterschiedlichen globalen Führungspositionen im **Allianz-Konzern**. Mit der Übernahme des Aufsichtsratsvorsitzes tritt Inès de Dinechin die Nachfolge von **Georg Graf Waldersee** an.

**Berlin:** Die **PRIMUS Immobilien AG** beruft **Kerstin Kage** zum 1.8. zur neuen Vorständin für Human



Resources (Chief People Officer). Kage war zuvor Prokuristin im Bereich Finanzierung bei PRIMUS. **Aleksander**



**Mojski** wird zeitgleich neuer Finanzvorstand. Mojski war zuletzt für **Cresco Real Estate** als

Mitglied der Geschäftsleitung und Head of Finance tätig.

**Wien:** **Stefan Spilker** (55) ist seit dem 1.8. Geschäftsführer Deutschland von **SORAVIA**. Der Dipl.-Kaufmann wird insbesondere das deutsche Entwicklungsgeschäft in Wachstumsregionen ausbauen und die Projekte mit der Konzernmutter in Wien koordinieren. Bis Ende 2020 war Spilker Geschäftsführer der **Becken Holding**.

dem faktisch bei 62,5% der Stimmberechtigten. Auf die zockenden Hedgefonds, die mit Hoffnung auf ein höheres Angebot gleichfalls still blieben, entfallen wohl rund 30%.

Damit ging die letzte Übernahme trotz wahrscheinlich großer Mehrheit schief. **Der zunehmende Anteil passiver Fonds auf dem Markt dürfte damit Großdeals mit Indexunternehmen erschweren.** Unabhängig vom Ausgang des dritten Versuches wäre der Schaden im wohl beherrschbar geblieben. Mit dem dritten Angebot erhöht Vonovia um knapp 2%. Das hört sich nicht viel an, aber mit 150 oder 300 Mio. Euro je nach Betrachtungsweise hätte man auch ein paar Wohnungen bauen können. Aber egal, wie es ausgeht: **Vonovia** sollte einen durchschnittlichen Einstand spürbar unter Kurs haben. Die DW Aktien legten nach dem ersten Schockeinbruch sofort wieder deutlich zu und lagen gestern annähernd auf dem Level des Vonovia-Angebotes. Das Nachlegen war schon erwartet worden.

„Der Immobilienbrief“-Fazit: Der Wohnungsmarkt gibt derzeit Optimismus her. In einer anderen Marktsituation könnte das aber auch anders aussehen, wenn sich der größte Aktionär dann von seinen Aktien trennt und die Zocker ebenfalls verkaufen müssen. Die Indexfonds müssen sich an den dann neuen Indexanteil anpassen. Private Anleger bekommen dann traditionell kalte Füße. Zum Glück ist die Wohnimmobilie bzw. der Glaube an die Wohnimmobilie dafür aber zu resilient - NOCH.

## ZUSCHLAG FÜR NEUBAUTEN DES BUNDESBANK CAMPUS ERTEILT

**Wettbewerbsgewinner Morger Partner Architekten AG erfolgreich**

Mit Haupthaus-Sanierung nach 50 Jahren Nutzung und Erweiterungs-Neubau des Campus Deutsche Bundesbank geht jetzt endgültig eines der ganz großen öffentlichen Hochbauprojekte mit bis zu 200.000 qm in die Realisierungsphase. Die Deutsche Bundesbank hat den Wettbewerbsgewinner, der vor einem Jahr der Öffentlichkeit vorgestellt worden war, das Büro **Morger Partner Architekten AG** aus Basel mit den Architektenleistungen für die geplanten neuen Bürogebäude der Frankfurter Zentrale beauftragt. Noch in diesem Jahr erfolgt der Umzug der Mitarbeiter des prominenten Haupthauses der Bundesbank, das bei jedem Nord-Blick aus den Frankfurter Bürotürmen eines der Wahrzeichen der Republik darstellt, ins FBC. (red)



Das Basler Architekturbüro **Morger Partner Architekten AG** wird neben den Bürogebäuden, zu denen ein Konferenzzentrum gehört, auch das Logistikzentrum am östlichen Rand des Standorts planen (Bilder: Homepage Bundesbank) „Wir freuen uns sehr, gemeinsam mit Morger Partner Architekten diesen Kernbereich unseres Projekts Campus zu konkretisieren“, sagt Bundesbank-Vorstand **Prof. Dr. Johannes Beermann**, unter anderem zuständig für den Bereich Bau und die Bargeldversorgung der Republik. Der Entwurf von Morger Partner hatte im Juli letzten Jahres den ersten Preis des Architektenwettbewerbs gewonnen. Wesentliche Elemente sind drei identische Bürogebäude, die quer zum bestehenden Haupthaus ausgerichtet sind und die Sichtachse freigeben. Das Antlitz der Bundesbank bleibt das Haupthaus. Außerdem sieht der Entwurf ein fla-

cheres Gebäude vor, das ein Pendant zum heutigen Hauptkassengebäude bildet (im Bild links zwischen Neubauten und Haupthaus).

CAMPUS DEUTSCHE BUNDESBANK



In einem weiteren Vergabeschritt erhalten die anderen 6 Preisträger des Architektenwettbewerbes die Möglichkeit, ein Angebot für die Kindertagesstätte, die Sportstätten und die neue Tiefgarage entlang der Wilhelm-Epstein-Straße, die mit wohl 1.500 Plätzen auch ein spürbares Volumen haben wird, abzugeben. Des Weiteren ist ein kleiner Pavillon für Gastronomie im südlichen Parkbereich vorgesehen. Der Zuschlag für diese Leistungen wird voraussichtlich im ersten Quartal 2022 erteilt.

## LIEFERENGPÄSSE UND STEIGENDE PREISE VON BAUSTOFFEN

Bauprojekte verzögern sich

Ein Jahr nach der letzten Umfrage zu den Folgen der Corona-Pandemie auf die Wohnungswirtschaft haben NRW.BANK und VdW Rheinland Westfalen die rund 480 Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des Verbandes erneut zu Auswirkungen auf Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten sowie der aktuellen Betroffenheit durch Lieferengpässe und Preissteigerungen bei Baustoffen befragt. Die Befragungsergebnisse zeigen eine Stabilisierung der Situation sowohl auf Seiten der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften als auch bei Mieterinnen und Mietern. Sorgen bereiten den Befragten der Wohnungswirtschaft hingegen die Baukostenentwicklung und die Versorgung mit Baumaterial. (CW)

Während sich die allgemeine Entwicklung normalisiert (vgl. auch Aengevelt Research, Seite 18), wirkt sich die Corona-Pandemie deutlich negativer auf den Bereich Bauen aus, wie aus der Untersuchung von NRW.BANK

## Wir schaffen Transparenz für den Immobilienmarkt von morgen.

Marktinformationen zum deutschen Immobilienmarkt.  
Analysestark. Valide. Transparent.

### UNSERE AUFGABE

ist die unabhängige, empirisch fundierte Analyse von Immobilienmärkten. Auf der Basis aktueller Transaktionsdaten informieren wir die Kreditwirtschaft differenziert und zeitnah über Marktveränderungen. Der interessierten Öffentlichkeit unterbreiten wir wichtige Daten zur allgemeinen Entwicklung der Immobilienpreise.

### UNSERE LEISTUNGEN

Bereitstellung von Daten und Systemen für die computergestützte Immobilienbewertung.  
Erfassung der Preisentwicklungen auf den nationalen und internationalen Immobilienmärkten.  
Immobilienmarktanalysen und -prognosen nach Marktsegmenten in unterschiedlicher regionaler Tiefe.



## Deals

**München:** Die **Catella Real Estate AG** erwirbt in kurzer Zeit zwei Logistikkimmobilien mit insgesamt rd. 35.000 qm für den „Catella Logistik Deutschland Plus“. Die rd. 16.900 qm große Logistikkommobilie am Raiffeisenring 9-12 im Industriepark Bocholt und die rund 18.000 qm große Logistikkommobilie in Köln-Lind sind langfristig vermietet. Der „Catella Logistik Deutschland Plus“ investiert in nachhaltige Lager- und Logistikkimmobilien in Deutschland und den angrenzenden Nachbarländern. Im Investitionsfokus stehen Objekte in guten bis sehr guten Lagen etablierter Logistikregionen mit Nähe zu Verkehrsknotenpunkten und Ballungsgebieten sowie Produktionszentren.

**Köln:** **Barings** kauft die rund 19.000 qm große, gemischt genutzte Immobilie "MP6" im MediaPark Köln von der **Meag Savills** war exklusiv für die Verkäuferseite tätig, die Kanzlei **Ashurst** beriet den Käufer. Die **Münchener Hypothekbank** stellte die Finanzierung.

**Stuttgart:** **ACCUMULATA** und **Europa Capital** kaufen zusammen in einem Asset-Deal das 18.000 qm große HORIZONT<sup>2</sup> Bürogebäude am Wallgraben 125 von einer Objektgesellschaft, die von **JPMorgan Asset Management** gemanagt wird. Das Objekt soll im Rahmen einer Manage-to-Core-Strategie im Bestand saniert und neu positioniert werden. Mieter sind derzeit die **Daimler AG** und die **DSV Gruppe**. Der Baubeginn ist für August 2022 vorgesehen. Der Konsortialführer **Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen** finanzierte den Deal. Vermittelt wurde das Objekt durch **Colliers**.

und **VdW Rheinland Westfalen** hervorgeht. Die **Realisierung von Bauprojekten** verzögert sich aus Sicht der Befragten - insbesondere durch die Verfügbarkeit und die Preisentwicklung von Baustoffen. 97% der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften spüren steigende Preise für Baustoffe und Baudienstleistungen. Besonders Bauholz und Dämmstoffe haben sich deutlich verteuert.

Grundsätzlich sei die Entwicklung bei Mietausfällen aber positiv. Der Anteil der privaten Haushalte mit **Mietausfällen** sinkt gemäß den Angaben der Befragten erkennbar. Weniger Wohnungsunternehmen und -genossenschaften als in den Befragungen in 2020 sind von Mietausfällen betroffen. Der Anteil liegt nur noch bei 58%, im Vorjahr waren es durchschnittlich 77%. Der Anteil der überwiegend auf die Corona-Pandemie zurückzuführenden Mietausfälle beläuft sich im Juni 2021 auf nur 15%. Eine höhere Bedeutung zur Entlastung von Mieterinnen und Mietern kommt im Jahr 2021 dem Verzicht auf Mieterhöhungen zu. Viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften verlängerten außerdem bereits vereinbarte Ratenzahlungsvereinbarungen für die Miete.

Im **Gewerbebereich** sinkt der Anteil der Mieterinnen und Mieter mit Mietausfällen besonders deutlich. Nur noch 27% der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sind von Mietausfällen oder -stundungen in Gewerbeimmobilien betroffen, im Vorjahr waren es noch durchschnittlich 49%.

In den Segmenten **Neubau, Modernisierung und Instandhaltung** gehen mehr als 75% der Befragten davon aus, dass die Corona-Pandemie keine Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit nach sich ziehen wird. Im Hinblick auf die Neuerrichtung von öffentlich geförderten Wohnungen gehen sogar 84% von keinen Veränderungen der Investitionstätigkeit aus. Die Anzahl der Baugenehmigungen blieb nach den Daten der **IT.NRW** zufolge in den letzten beiden Jahren und trotz Corona-Pandemie stabil.

„Unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften sind stabil durch die Corona-Krise gekommen und waren in schwierigen Zeiten ein nachweislich verlässlicher Partner für Mieterinnen und Mieter. Die massiv steigenden Baukosten in Einklang mit bezahlbaren Mieten zu bringen, wird jetzt unsere nächste Herausforderung werden“, so **Alexander Rychter**, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen zu den Befragungsergebnissen. „Die Bedeutung von bezahlbarem Wohnraum ist wichtiger denn je. Neubau muss vermehrt im günstigen und preisgebundenen Segment entstehen, damit auch Menschen mit niedrigem Einkommen eine Wohnung finden und langfristig halten können“, sagt **Dietrich Suhlrie**, Vorstandsmitglied bei der NRW.BANK.

## WIE GEHT DIE BRANCHE MIT BAUKOSTENSTEIGERUNG UM?

### Branchenmatador im „Der Immobilienbrief“-Interview

**Branche und Medien überbieten sich derzeit mit Meldungen zu Kostensteigerungen bei Baumaterialien oder Chips. 40%, 60%, Verdoppelung bis hin zu Vervierfachung bei einzelnen Materialien werden genannt. Schlimmer noch sind Lieferengpässe, die Termine durcheinanderwirbeln. China oder USA kaufen ganze Segmente leer. Manche Lieferanten kontingentieren bereits. Das dürfte an der Bau- und Immobilienwirtschaft nicht spurlos vorbeigehen, war unsere Vermutung. Wir haben deshalb Michael Weniger, Vorstandsvorsitzender der PROJECT Real Estate AG einmal gefragt, wie denn ein großer Investor damit umgeht, der zudem noch Verantwortung für viele Tausend Anleger trägt.**



Michael Weniger,  
Vorstandsvorsitzender  
PROJECT Real Estate

„Der Immobilienbrief“: Die Wohnungswirtschaft erlebt nach langjähriger Flaute jetzt seit 15 Jahren einen nahezu ununterbrochenen Aufschwung, in dem sich die



**BAUWERT**  
AKTIENGESELLSCHAFT

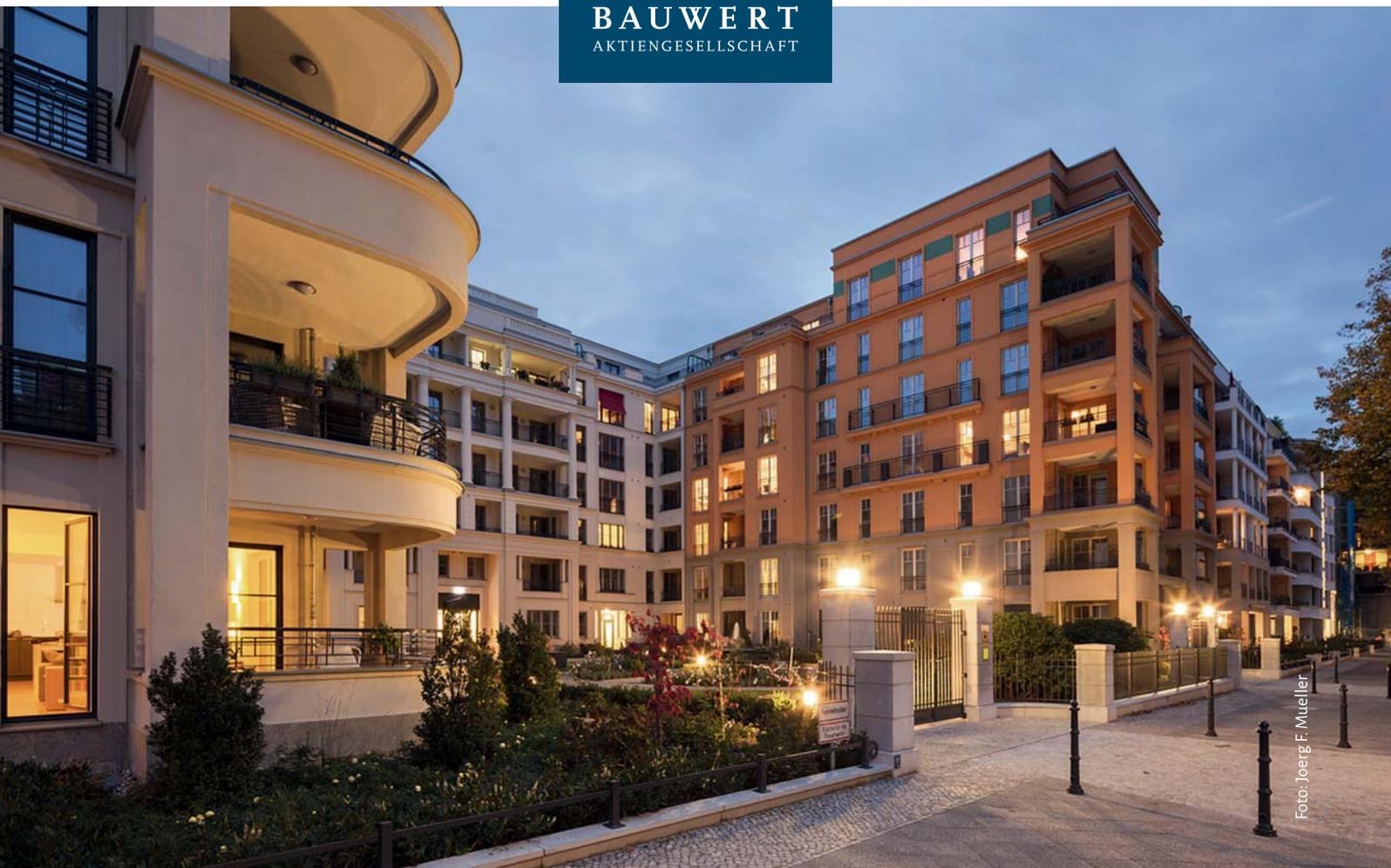


Foto: Joerg F. Mueller

# WIR MACHEN BAUWERKE ZU BAUWERTEN.

---

Bauwerke werden zu Bauwerten, wenn es gelingt, ästhetische und funktionale Komponenten perfekt aufeinander abzustimmen.

In der BAUWERT Aktiengesellschaft optimieren wir mit leidenschaftlicher Liebe zum Detail das Zusammenspiel qualitätsvoller Lage, konsequenter Architektur, moderner Technik und anspruchsvoller räumlicher Ausstattung.

Kranzler Eck Berlin, Kurfürstendamm 21, 10719 Berlin | Tel.: 030.8321150 | [info@bauwert.de](mailto:info@bauwert.de) | [www.bauwert.de](http://www.bauwert.de)



## Deals

**Lübeck:** Commerz Real kauft über den Luxemburger „Commerz Real Institutional European Hotel Fund“ das neu zu errichtende, 8.500 qm BGF umfassende Hotel in der Konrad-Adenauer-Str. 1 am Hauptbahnhof von **GBI**. Nach der voraussichtlichen Fertigstellung und Eröffnung 2023 wird es unter der Marke Intercity Hotel der **Steigenberger Hotels AG** betrieben, der Pachtvertrag läuft mindestens 20 Jahre.

**Bremen:** AEW erwirbt das 6.197 qm große, repositionierte Bürogebäude an der Lange-marckstraße 4-20 von einer Objektgesellschaft der **Joh. Jacobs & Co. Gruppe**. Das Objekt wurde 2020 durch die **HPE Hanseatische Projektentwicklung GmbH** modernisiert und ist vollständig vermietet. AEW wurde von **Taylor Wessing, JLL** und **Nova-Ambiente** beraten, der Verkäufer von **Huth Dietrich Hahn** und **CBRE**.

**Bad Vilbel:** Die **HanseMerkur Grundvermögen AG** kauft die Wohnprojektentwicklung Green Valley in der Fraunhoferstraße von **Nata Real Estate** für den offenen Immobilien-Spezialfonds HMG Grundwerte Wohnen PLUS III. Bis Q2 2024 entsteht der rd. 7.400 qm Wohnkomplex mit insgesamt 102 Wohneinheiten, 113 Tiefgaragen- und 40 Außenstellplätze sowie 23 E-Lade-Stationen.

**Dortmund:** Die **PEAG Unternehmensgruppe** mietet rund 1.600 qm Bürofläche im Projekt OCEAN21 am Phoenixsee von der **Phoenix 300 GmbH & Co. KG. Jones Lang LaSalle SE** beriet den Vermieter, **Colliers** den Mieter.

**Wohneigentumspreise immer mehr von der Mietentwicklung entfernt haben und sich immer weiter entfernen, da in der Neuvermietung jetzt Belastungsgrenzen abzusehen sind. Wie gehen Sie vor diesem Hintergrund mit den aktuellen Baukostensteigerungen um?**

**Michael Weniger:** Wir versuchen die Baukosten für unsere Projekte so gering wie möglich zu halten. Deshalb erfolgen zum einen Ausschreibung und Vergabe jeweils für Einzelgewerke. Das ist zwar sehr aufwändig, aber gut für die Baukosten, da wir so in jedem Bereich das beste Preis-Leistungs-Verhältnis erreichen. Zum anderen haben wir mit dem Lean Management einen wirksamen Ansatz gefunden, Verschwendungen zu vermeiden und somit die Ressourcen so gut wie möglich zu nutzen. Mithilfe des Lean Managements können wir Prozesse optimal aufeinander abstimmen, mögliche Hindernisse oder Störungen frühestmöglich identifizieren und schließlich Maßnahmen für deren Beseitigung festlegen. Damit verkürzen wir nicht nur die Bauzeit erheblich, sondern optimieren gleichzeitig Kosten und Qualität.

**Sind die in den Medien aufgeführten Kostensteigerungen für Baumaterialien bis hin zur Verdoppelung real oder sind das kurzfristige Verzerrungen, die nur unvorbereitete Bauherren treffen und die sich schnell nivellieren?**

**Michael Weniger:** Wir sind hier in engem Kontakt mit den Materialherstellern, die uns fast durchweg das Signal geben, dass es sich um kurz- bzw. mittelfristige Verzerrungen handelt. Dass diese nur unvorbereitete Bauherren treffen, kann aus unserer Sicht nicht gesagt werden. Kostensteigerungen können auch ein Projekt betreffen, das sich bereits mitten im Bau befindet. Die Bauarbeiten dann aufgrund dieser auftretenden Preissteigerungen nicht weiter fortzuführen, ist in den allermeisten Fällen nicht möglich.

**Waren Sie durch Festpreisaufträge abgesichert? Wieviel machen die aktuellen Kostensteigerungen im Ergebnis bei den Baukosten aus?**

**Michael Weniger:** In den allermeisten Fällen waren wir durch Festpreise abgesichert. Wie sehr sich die Kostensteigerungen am Ende auswirken, hängt stark von den jeweiligen Gewerken ab. Es gibt Gewerke, die nur wenig betroffen sind, wie beispielsweise der Erdbau, Spezialtiefbau oder der Gerüstbau, deren Kosten sich kaum geändert haben. Auf der anderen Seite haben wir handwerkliche und bautechnische Arbeiten, bei denen die Kosten durchaus mehr als 20 Prozent höher sind als Anfang letzten Jahres. Dazu zählen Arbeiten an der Fassade, Zimmererarbeiten oder auch die Bewehrung und weitere Materialien des Rohbaus.

**Gibt es auch echte Versorgungsrisiken wie z. B. bei Chips für die (Auto-) Industrie, die Fertigstellungen verzögern oder verhindern?**

**Michael Weniger:** Vereinzelt können wir bei einigen Handwerkern beobachten, dass Materiallieferungen sehr lange dauern. Baustellenverzögerungen entstehen nur in seltenen Fällen, da Beauftragungen bei uns zu einem frühen Zeitpunkt stattfinden und somit ausreichend Zeit für Bestellungen und Lieferungen gegeben ist. Außerdem können wir in vielen Fällen leichte Verzögerungen durch eine gut getaktete Baustellenlogistik kompensieren.

**Wie sieht es denn am Markt für Bauleistungen aus. Bauunternehmen klagen über knappe Margen. Da fehlt uns der Glaube. Wie sieht es wirklich aus?**

**Weniger:** Darüber möchten wir nicht spekulieren, da wir keine Bauleistungen direkt ausführen. Dass Angebote, die vor einigen Monaten gemacht und beauftragt wurden, jetzt durch die Festpreisbindung zu weniger Gewinn führen, ist durchaus plausibel. ►

**Wie wirken sich zukünftige ESG-Anforderungen auf die Baukosten aus? Wer kann sich dann noch Neubau leisten? Dreht sich vor Klima-Hintergrund die Preisspirale immer weiter?**

**Michael Weniger:** Sicherlich werden die Baukosten und auch die Preise für Neubauten durch immer höhere Anforderungen an die Energieeffizienz nicht günstiger. Käuferinnen und Käufer von Neubauwohnungen und auch Projektentwickler können aber einiges tun, um günstige Darlehen mit Tilgungszuschüssen oder auch allgemein Zuschüsse für eine energieeffiziente Immobilie zu erhalten. Wir sehen unseren Weg, Immobilien nachhaltig und energieeffizient zu entwickeln und zu bauen, als einen guten, wichtigen und auch notwendigen Schritt für unsere Zukunft.

Bereits seit 2016, und damit als einer der ersten Projektentwickler, erstellen wir fast ausschließlich KfW-55-Immobilien. Und das wollen wir auch in Zukunft nicht ändern. Im Gegenteil, in den frühen Phasen eines Projekts prüfen wir sogar, ob eine KfW-40- oder eine noch energieeffizientere Projektentwicklung möglich ist.

**Gehen Sie von weiteren Grundstückspreissteigerungen aus? Wir verstehen die Klagen nicht. Grundstückspreise können doch immer nur die Residualgröße aus späterem Verkaufserlös abzüglich Kosten ab-**

**züglich Risikoprämie abzüglich Gewinnmarge sein. Die Werte müssten doch für alle annähernd gleich sein.**

**Unterscheiden sich Konzepte oder gibt es Kalkulations-Irre, die sich mit späteren Verkaufsannahmen schönrechnen und die Preise kaputtmachen? Das hatten wir z. B. nach der Wiedervereinigung.?**

**Michael Weniger:** Die Rechnung ist richtig. Die Kosten für die Planung und das Herstellen von Projekten sind schon unterschiedlich, auch die Konzepte von verschiedenen Projektentwicklern. Das kann durchaus einen größeren Unterschied ausmachen.

Das „Schönrechnen“ von Verkaufsannahmen kann kein langfristig erfolgreiches Konzept sein. Es ist nach wie vor so, dass Angebot und Nachfrage den Markt bestimmen.

**Die Digitalisierung geht immer weiter voran. Was ist heute bereits möglich? Was werden die nächsten Schritte sein?**

**Michael Weniger:** 3D-Visualisierungen oder 360-Grad-Aufnahmen sind bei uns, wie bei den allermeisten, bereits an der Tagesordnung. Auch Smart-Home-Lösungen sind längst in der Gegenwart angekommen. So ist es z.B. möglich, über das Smartphone oder spezielle Bediengeräte das Licht ein- oder auszuschalten, den Sonnenschutz zu

## WIR LASSEN ZAHLEN SPRECHEN.

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

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

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

**GARBE.**  
Industrial Real Estate

## Deals

**München/ Orlando:** Die **BVT Unternehmensgruppe** gibt den Verkauf der 300 Class-A Wohnungen umfassenden Projektentwicklung „Bainbridge – Maitland“ bei Orlando, FL, bekannt. Das Objekt der Beteiligungsgesellschaft "BVT Residential USA 13 L.P." wurde für über 83 Mio. USD an einen Private REIT veräußert. Der Verkaufspreis liegt damit gut 12 Mio. USD über der ursprünglichen Prognoseberechnung und erhöht bei einer Laufzeit von genau 36 Monaten das Anlegerergebnis deutlich. Im Rahmen der BVT Residential USA Serie wurden seit 2004 bislang 15 Beteiligungsgesellschaften aufgelegt, die zusammen 25 Apartmentanlagen mit insgesamt über 7.800 Wohnungen entwickelt haben bzw. entwickeln. Das Gesamtinvestitionsvolumen der BVT im Bereich Immobilien USA beläuft sich auf über 2,9 Mrd. USD.

**Bonn:** Die **GERCHGROUP AG** und **BPD Immobilienentwicklung GmbH** realisieren gemeinsam das Projekt Jackie K. Bei der Liegenschaft handelt es sich um das 32.000 qm große Areal in der Kennedyallee 62-70, das derzeit noch mit Verwaltungsgebäuden der **Deutsche Bank AG** bebaut ist. Jackie K. umfasst ca. 45.000 qm BGF, davon 31.500 qm Wohnungsbau, den BPD umsetzt und dem 40% geförderter Wohnungsbau zugeschrieben werden und 13.500 qm BGF Büro. Vermittelnd und beratend tätig war die **NAI apollo group**. **Rotthege Wassermann** sowie **KFR Kirchhoff Franke Riethmüller Partnerschaft** begleiteten rechtlich.

bedienen und die gewünschte Raumtemperatur einzustellen. In einem unserer Projekte steht ein Digitaler Concierge zur Verfügung, über den beispielsweise bequem per App ein Paketdienst oder Wäscheservice gebucht werden kann. Außerdem kann ein Smart-Entry-System, mit dem sich die Tür direkt per Mausclick öffnen lässt, genutzt werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner können entsprechende Zutrittsrechte vergeben und auch wieder löschen. Das System funktioniert parallel zum herkömmlichen Schließsystem. Beides wurde von unseren Kundinnen und Kunden sehr gut angenommen, so dass wir diese Features auch in Zukunft anbieten werden.

Uns ist es wichtig, dass wir Projekte entwickeln, in denen sich unsere Kundinnen und Kunden wohlfühlen. Gerade jetzt während der Corona-Situation haben wir oder verbringen wir alle viel mehr Zeit Zuhause, sei es durch Homeoffice oder die eingeschränkten Möglichkeiten, etwas zu unternehmen. Hier entwickeln sich Trends, die wir aufnehmen, umsetzen und weiter entwickeln wollen, wie z.B. die Möglichkeit, im eigenen Zuhause oder Garten Sport zu treiben, zu arbeiten, ein Haustier zu halten oder auch sein eigenes grünes Paradies zu erschaffen. Jede Kundin und jeder Kunde ist individuell. Darauf möchten wir eingehen.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

## Einzelhandel erwacht aus Corona-Schlaf

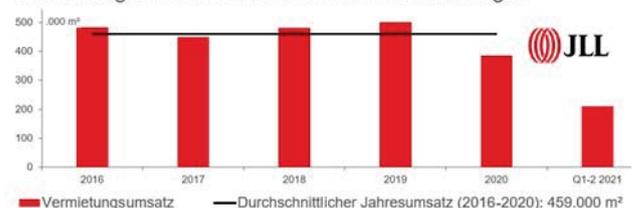
Lieferdienste machen Fläche - Fällt die letzte Bastion Lebensmittel?

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

Mit Corona als Brandbeschleuniger sowieso bestehender Digitalisierungstrends waren die Markterwartungen ziemlich zusammengebrochen. JLL berichtet derzeit von einem Erwachen der Vermietungsaktivitäten im Einzelhandel. Paradoxe Weise gehören jetzt die Lebensmittellieferdienste, die die letzte internetfreie Bastion des kurzfristigen Bedarfs angreifen, zu den neuen Umsatztreibern, die Vermietungsoptimismus verbreiten. Aus „Der Immobilienbrief“-Sicht ist eine optimistische Gegenreaktion auf nicht eingetretene Crash-Erwartungen immer normal. Außerdem ist nicht zu erwarten, dass die Unternehmen der Branchen einfach dichtmachen. Die haben ja schließlich nichts anderes zu tun. Neue Strategien werden erarbeitet. Der Expansionspfad wird weitergegangen. Das gilt im Post-Corona-Verdrängungswettbewerb umso mehr. Das bedeutet aber keine Entwarnung für die Immobilienwirtschaft. Corona-Hygieneregeln und Digitalisierung bedeuten weniger Quadratmeterumsatz in Handel und Gastronomie. Das erfordert Mietanpassungen und erhöht die Risikoklasse, geht also auf die Renditen. Ein Gleichgewicht hat sich noch nicht gebildet. Dazu sind die Langfristwirkungen noch zu unsicher. Nach der Verzweiflung regiert jetzt die Hoffnung.

Der deutsche Einzelhandelsvermietungsmarkt kommt lt. JLL trotz fast fünfmonatigen Lockdowns im 1. HJ 2021 mit einem Halbjahresergebnis von 211.000 qm bei 450 Einzelanmietungen mit einem Plus beim Flächenumsatz um rund 11% im Vergleich zum Schockstarre-Vorjahr wieder in Bewegung. Knapp ein Drittel vom Flächengesamtumsatz entfällt mit 66.000 qm auf die Big-10-Standorte. Positiv schnitten Berlin mit 17.100 qm und Düsseldorf mit 13.500 qm ab. In der Hauptstadt ent-

Vermietungsumsatz Deutschland in Innenstadtlagen

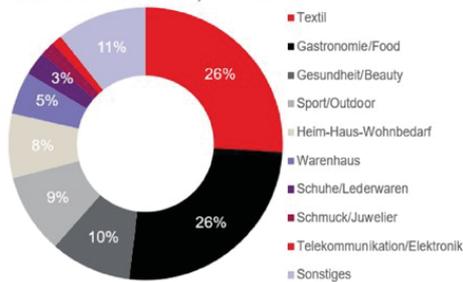


fielen rund 11.000 qm auf großflächige Vermietungen mit mehr als 1.000 qm. In Düsseldorf sorgte die Interimsvermietung der ehemaligen Kaufhöffläche mit über 8.000 qm für den Löwenanteil. Frankfurt verzeichnete mit 7.800 qm und 15 Vermietungen unter anderem mit dem internationalen Neuzugang **Canada Goose** eine Wiederbelebung der Nachfrage. Auch in München verlief das 1 HJ mit 7 200 qm deutlich besser als im Vorjahr.

Mittlerweile seien fast 45% der stationären Händler im Internet vertreten, erläutert JLL Retail-Chef **Dirk Wichner**. Unter Vermietungsgesichtspunkten nimmt der **Q-Commerce**, also **Online-Liefersdienste mit besonders schneller Auslieferung** wie **Gorillas, Flink** oder **Bring** an Bedeutung zu. Sie expandieren auch massiv in den inner-

### Flächenumsatz nach Branchen

Basis: 211.000 m<sup>2</sup>, H1 2021



städtischen Randlagen und setzen dabei auf schon länger freigewordene Handelsflächen, die sie als Verteilzentrum nutzen. Allein Flink und Gorillas verzeichneten im 1 HJ 25 Anmietungen. Internationale Player wie **Getir, Wolt** oder **Knuspr** stünden jetzt in den Startlöchern für den Nachzüglermarkt Deutschland, zieht **Helge Scheunemann**, Head of Research JLL Germany, den Vergleich mit anderen Ländern und deren Märkten. Bei den Spitzenmieten sieht Scheunemann eine teilweise Konsolidierung, nachdem sie viele Jahren auf konstant hohem Niveau geblieben waren. Deutschlandweit gaben die Spitzenmieten im 1 HJ um 4,7% in Großstädten und 4,5% in Klein- und Mittelstädten nach. Das böte wieder mehr Optionen für individuelle Konzepte in den Toplagen, ist die positive Interpretation der Makler.

Zugleich beobachtet Scheunemann, dass das Investoreninteresse an Handelsimmobilien in Toplagen unvermindert hoch sei. Die Spitzenrenditen lägen je nach Standort unvermindert zwischen 2,4 und 3,7%. **Das bedeutet nach „Der Immobilienbrief“-Abakus, dass Investoren in einem Markt, der grundsätzlich gegen den Wind segelt, bereit sein sollen, zwischen der 27-fachen und fast 42-fachen Jahresmiete für Objekte zu**

**Top-Sollzins**  
für morgen sichern

Mehr Wohnträume  
wahr machen.

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

#PositiverBeitrag

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

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

150  
JAHRE

Deutsche Bank

## Deals

**Luxemburg:** Das Family Office **AM alpha** hat das im Herzen der historischen Innenstadt von Luxemburg gelegene Bürogebäude 3a-5, Rue Plaetis veräußert. Das langfristig an das **Großherzogtum Luxemburg** vermietete Objekt verfügt über ca. 3.000 qm Bürofläche auf fünf Stockwerken, eine großzügige Außenanlage und einen hohen Stellplatzschlüssel. AM alpha wurde rechtlich von **Baker McKenzie Luxemburg** und bei der Vermarktung von **JLL Luxemburg** begleitet.

**Luxemburg:** Die **KanAm Grund Group** hat für einen ihrer Immobilien-Spezialfonds für institutionelle Anleger im historischen Stadtkern ein komplett an den Staat vermietetes denkmalgeschütztes Gebäude erworben. Das Objekt mit rund 3.000 qm Büro- und 433 qm Archivfläche befindet sich in der Rue Plaetis. Das historische Gebäude, ehemals als Brauerei genutzt, wurde 2006 umfangreich saniert.

**Berlin:** **FAY Projects** hat für ihr Neubauprojekt **FLEXGATE** am Hauptstadtflughafen BER mit einer Gesamtmietfläche von knapp 14.300 qm erneut etwa 1.700 qm Bürofläche vermietet. Mit einer durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit von fünf Jahren mieten u.a. die **Berliner Jungens Development GmbH** sowie eine lokale Behörde. Die arbeitsmedizinische und fliegerärztliche **Praxis Dr. Wirth** hat eine Büro- und Praxismietfläche über 15 Jahre angemietet. Mit den Abschlüssen steigt der Vermietungsstand auf rund 35%.

zahlen, bei denen der Cash Flow bereits nach wenigen Jahren nicht für laufende Marktanpassungen ausreicht. Die Investoren-Hoffnung muss also auf steigenden Mieten bzw. kräftiger Inflation beruhen. Das verlangt aus „Der Immobilienbrief“-Sicht höheres Vertrauen in das qualifizierte JLL-Research als in den gesunden Menschenverstand.

## STAGNIERENDE UND SINKENDE SPITZENMIETEN IN EUROPAS BÜROS

Realmieten leicht rückläufig, Leerstand steigt moderat

Der gewichtete europäische, nominale Büro-Spitzenmietindex von JLL stagniert. In immobilienwirtschaftlicher Eigeninterpretation der Preis-/Absatzfunktion der klassischen Volkswirtschaftslehre geht JLL davon aus, dass die Knappheit an verfügbarem Angebot für Stagnation oder sogar sinkende Mieten sorgt.

Im Vergleich mit dem Vorjahresquartal legte der Index nur um 0,2% zu, der niedrigsten Wachstumsrate seit 2015. Positive, nominale Veränderungen unter den 24 Index-Städten gab es gegenüber dem Vorquartal nur in Lyon im CBD mit +6,3% und in Stockholm mit +1,3%. In Paris sind die Spitzenmieten demgegenüber um 1,1% gefallen. Anders sieht es beim Blick auf den effektiven Netto-Spitzenmieten-Index aus. Der um Incentives bereinigte Index ging im Q2 2021 gegenüber Vorjahr um -2,3% und gegen Vorquartal -0,1% zurück.

### Q2-Büroimmobilienuhr Europa



**JLL** erwartet einen weiteren, deutlichen Anstieg der Mietanreize. Selbst mit einer leichten Erholung Ende 2022 dürfte die europäische Mietprognose lt. JLL dann um -2,9% unter dem Fünfjahresschnitt liegen.

Der Vermietungsmarkt wartet mit Erholungstendenzen und guten Wachstumsraten im allerdings nicht vergleichbaren Vorjahresvergleich auf. Für den europäischen Büromarkt bleibt die Einschätzung auf Basis einer anhaltenden, guten Nachfrage nach erstklassigen Büroflächen vorsichtig positiv. Europaweit mehren sich aber die Anzeichen, dass sich Anmietungsvorhaben verändert haben. **Etlche Mieter gaben an, sich vor dem Hintergrund der Pandemie für weniger Fläche entschieden zu haben als ursprünglich geplant.**

Bei den meisten Aktivitäten im Q2 handelte es sich um kleine bis mittelgroße Anmietungen. Europaweit wird eine Zunahme der Nachfrage im zweiten Halbjahr erwartet. Mit prognostizierten ca. 9,2 Mio. qm wird der Zehnjahresschnitt von 11,6 Mio. qm allerdings nicht erreicht. Die Leerstandsquote in Europa stieg im sechsten Quartal in Folge und lag Ende Juni 2021 mit 7,5% auf dem höchsten Stand seit 2017. In Europa dürfte der Büroflächen-Leerstand bis Ende des laufenden Jahres leicht auf 7,7% steigen. Die Projektentwicklungs-Pipeline nimmt europaweit Fahrt auf. Rund 1,2 Mio. qm wurden im Q2 fertiggestellt (+14% über dem 5-Jahresschnitt).

**Deals**

**London:** DWS veräußert die ca. 10.650 qm große Büroimmobilie Capital House für rd. 151 Mio. Euro an **Barings**. Die Büroimmobilie an der King William Street befand sich seit 2019 im Besitz des **grundbesitz europa**.

**Berlin:** Eine Joint-Venture-Partnerschaft zwischen **Angelo Gordon** und **Kintyre** kauft das 28.000 qm große Park Center Treptow. Sie wurden von **Greenberg Traurig, Graft, Gleeds** und **GrbV** beraten. **Real-** ist mit einem 9.400 qm großen Verbrauchermarkt Ankermieter. Kintyre übernimmt mit sofortiger Wirkung das Management des Centers.

**LEBENSMITTELMÄRKTE GEFRAGT WIE NIE**

**Händler experimentieren mit neuen Konzepten**

**Der Markt für Lebensmittelmärkte und lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren präsentiert sich nach wie vor als eine der stärksten Assetklassen und passt sich kontinuierlich an die durch die Corona-Krise hervorgerufenen Gegebenheiten an. Diese Dynamik spiegelt sich lt. dem Halbjahresbericht 2021 von Robert C. Spies auch auf dem bundesweiten Investmentmarkt wider. (CW)**

Die Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel haben sich durch die „Eat at home“-Notwendigkeit deutlich positiv entwickelt: Im Jahr 2020 konnten lt. Robert C. Spies ca. 212 Mrd. Euro Erlöst werden, das entspricht einem Plus von deutlichen 11,6%. Die Super- und Verbrauchermärkte profitierten am Meisten mit einem Plus von 16,7%, gefolgt von Discounter (+8,8%), den Drogerien (+4,3%) und den SB-Warenhäuser (+4,1 %). Der Anteil E-Food stieg parallel um 77% auf 2,8 Mrd. Euro an.

Fachmarktzentrumsanlagen mit einem hohen Lebensmittelanteil sind lt. **Uwe Trocha**, Leiter für Verbrauchermärkte und Discounter bei Robert C. Spies, zusammen mit den Fachmarktzentren in Stadtteillagen die Gewinner der Corona-Krise: Kurze Wege und ein umfangreiches Sortiment stehen exemplarisch für den schnellen, sicheren und zudem bequemen Einkauf. Discounter sind im gesamten Markt am expansivsten und drängen vornehmlich in freigewordene Innenstadtflächen zu günstigeren Mieten. Vollsortimenter und Discounter versuchen gleichermaßen durch individuelle Mixed-used-Konzepte neue Standorte zu generieren oder Bestandsobjekte zu revitalisieren. „Die Mieten in den Highstreetlagen sind stark unter Druck, in Stadtteillagen und Fachmarktzentrumsanlagen hingegen in einer Seitwärtsbewegung“, resümiert Trocha. ►

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

**dynamic performance**

## Deals

**München:** Pandion vermietet an die Blma das siebengeschossige Neubauprojekt PANDION SOUL in der Anzinger Straße 29. In dem 45.000 qm großen Bürokomplex entstehen rund 1.500 Arbeitsplätze, eine Kinderkrippe, eine Mitarbeiterkantine, rund 3.000 qm Lagerfläche, über 400 Fahrradstellplätze mit angeschlossenen Dusch- und Umkleidemöglichkeiten sowie einer Tiefgarage mit über 300 Einzelstellplätzen. Die Fertigstellung ist für Mitte 2024 geplant. CSMM hat die Blma baufachlich beraten.

**Freiburg:** Warburg-HIH Invest Real Estate kauft im Rahmen eines Asset Deals die Büroprojektentwicklung Milestone 4 von der STRABAG Real Estate GmbH für den Deutschland Selektiv Immobilien Invest II. Das Objekt liegt in der Heinrich-von-Stephan-Straße und wird nach der Fertigstellung in Q2 2023 über eine Gesamtmietfläche von etwa 8.550 qm verfügen, die für zehn Jahre an die JobRad GmbH vermietet sind. Die Due Diligence verantwortete Drees & Sommer SE. Die Käuferseite wurde von Ashurst LLP beraten.

**Berlin:** Union Investment hat den Mietvertrag mit Edeka im Shopping Center ALEXA um weitere zehn Jahre verlängert. Edeka belegt 2.453 qm der rund 60.000 qm Nutzfläche des Einkaufszentrums. Sonae Sierra hat den Vertrag vermittelt. Das im Jahr 2007 erbaute ALEXA gehört seit 2010 zum Bestand des Offenen Immobilien-Publikumsfonds Unilmmo: Deutschland.

Um den durch die Corona-Krise hervorgerufenen Gegebenheiten gerecht werden zu können, experimentieren die Händler verstärkt auch neue Konzepte im Markt. Hierzu zählen, so Trocha, 24/7-Ladenkonzepte sowie Automatenläden ohne Personal mit einer uneingeschränkten Verfügbarkeit und vergleichsweise einfacher baurechtlicher Opportunitäten. Als weitere Trends im Lebensmitteleinzelhandel identifiziert Robert C. Spies die Nachhaltigkeit bei den Lieferketten und den Ladenbaukonzeptionen sowie bei Immobilien selbst, die Weiterentwicklung des Omnichannel, Click & Collect und die Digitalisierung.

## INVESTITIONEN IN FRANKREICH STARK RÜCKLÄUFIG

### Büromärkte im Großraum Paris leiden unter Konjunkturunbruch

**Nach einem guten Q1 2021 mit einem Ergebnis von 5,2 Mrd. Euro ist das Investitionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in Frankreich lt. aktueller Analyse von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) in Q2 deutlich auf 3,6 Mrd. Euro zurückgegangen. Damit blieben die Investitionen im 1. HJ 2021 mit insgesamt 8,8 Mrd. Euro signifikante 30% unter dem Vorjahr. Das sei aber insbesondere auf Verzögerungen bei der Anbahnung von Transaktionen zurückzuführen. (CW)**

Alle Marktsegmente seien von dem Rückgang betroffen. Büroimmobilien blieben die beliebteste Assetklasse mit einem Investitionsvolumen von 5,5 Mrd. Euro (-27%), gefolgt von Logistikimmobilien (1,4 Mrd. Euro, -14%). Der Einzelhandel leide mit -75% auf ein Investitionsvolumen von 558 Mio. Euro weiter besonders unter dem aktuellen Wirtschaftsklima.

Eigenkapitalstarke Anleger wie Lebensversicherungen, Pensionsfonds und nicht börsennotierte Investmentvehikel wie SCPI und OPCI waren am aktivsten. Der Anteil ausländischer Investoren ist auf 42% des gesamten Investitionsvolumens gestiegen. Besonders aktiv waren Käufer US-Käufer mit einem Anteil von 17%. Insgesamt prognostiziert BNPPRE aufgrund des sich beschleunigenden Transaktionsgeschehens für das Gesamtjahr 2021 ein Investitionsvolumen für Gewerbeimmobilien in Frankreich von knapp 30 Mrd. Euro. Die Spitzenrenditen, als Kehrwert des Multiplikators in den Marktsegmenten Logistik (3,8%), Einzelhandel (3,15%) und Büro (2,7%) blieben jeweils unverändert. In den kommenden Wochen rechnet BNPPRE hier insbesondere für Logistik- und Büroobjekte mit steigenden Multiplikatoren, also weiter sinkenden Renditen. Für Büro wird also bis zur 37-fachen Jahresmiete gezahlt.

Im 1. HJ 2021 verzeichnete die Region Île-de-France mit einem Büroflächenumsatz von 765 600 qm zwar einen Anstieg um 14% ggü. dem Corona-Vorjahr, verfehlt den langfristigen Durchschnitt aber um deutliche 28%. Ende Q2 stieg die Leerstandsrate für Büroflächen in der Region Île-de-France auf 7,3%. BNPPRE rechnet weiterhin mit einem Markt der zwei Geschwindigkeiten. So sei in Teilmärkten wie La Défense und den nördlichen inneren Vororten (1ère Couronne Nord) aufgrund der hohen Bauaktivität mit weiteren Anstiegen der Leerstandsraten zu rechnen, während das Flächenangebot im CBD, wo die Quote bei aktuell 4,5% liegt, trotz verstärkter Bauaktivitäten äußerst knapp bliebe. Aufgrund der zunehmenden Überalterung bestimmter Gebäude im Großraum Paris, die den Mieteranforderungen nicht mehr gerecht werden, rechnet BNPPRE mit einer Erholung des Flächenumsatzes und geht für das Gesamtjahr 2021 von einem Ergebnis von ca. 1,7 Mio. qm aus.

**Deals**

**Bischweier:** Panattoni sichert sich ein 175.000 qm großes Brownfield-Grundstück auf dem Gelände eines ehemaligen Spanplattenwerks. In Abstimmung mit der Gemeinde wird ein Entwicklungskonzept ausgearbeitet. **JLL** beriet.

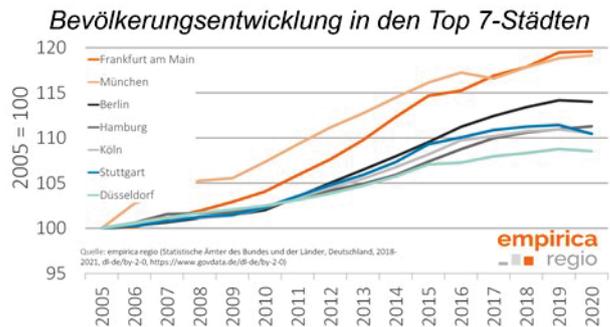
**Erlangen:** LIP Invest erwirbt in einem Off-Market-Deal für seine Fonds in Frauenaarach, Kraftwerkstraße 27-29, ein Verteilzentrum für Sendungen der **DHL Express Germany GmbH** von der **Geis-Gruppe**. Auf dem 35.700 qm großen Grundstück nimmt die Gesamtmietfläche des Gebäudes 8.000 qm ein. LIP erhielt technischen Support von **albrings+müller**, rechtlich und steuerliche beriet **WALCH RITTEBERG NAGEL**. Die ESG Due Diligence führte **ES EnviroSustain** durch.

**STÄDTETREND IN DER ZEITENWENDE?**

**Setzt sich begonnene Schrumpfung fort?**

Folgt man den Beteuerungen der vergangenen Dekade der Immobilienmatadore ist der Metropolitrend ein unwandelbarer Megatrend. „Der Immobilienbrief“ wies mit Blick auf die regelmäßigen Trendwechsel der Vergangenheit seit Jahren darauf hin, dass sich zum Höhepunkt eines Trends regelmäßig der Gegentrend bereits manifestiert habe. Das Zahlenwerk des vergangenen Jahres gab dann erstmals Indizien. Schrumpfen jetzt die Städte?

Lt. aktuellem **empirica**-Immobilienpreisindex ist die Einwohnerzahl von Berlin und Frankfurt im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr nicht mehr gestiegen. In Stuttgart oder Düsseldorf ist sie sogar gesunken. Für eine Zeitenwende könnte nach Ansicht von empirica-Chef **Dr. Reiner Braun** sprechen, dass es sich um keinen abrupten Trendbruch handelt. Seit einigen Jahren sei eine zunehmende Suburbanisierung aus den Schwarmstädten zu beobachten. Vor allem die bevölkerungspolitisch wichtige Gruppe der jungen Familien wandere auf der Suche nach einer großen, bezahlbaren Wohnung ins immer entferntere Umland. Außerdem rückten ins Interesse junger Menschen zunehmend die zuvor geschmähten Mittelstädte im weiteren Umland der Schwarmstädte oder entlang von Verkehrsachsen.



Für eine reine Verschnaufpause könnte die abrupte Zuwanderungspause im Lockdown sprechen oder auch die Rückkehr des live-Studiums an den Unis. Das Argu-



REAL EXPERTS.  
REAL VALUES.

**Whole-Loan & Mezzanine-Finanzierungen**

Individuelle Finanzierungen für Ihr Immobilienprojekt



**Fonds-News**

**Hamburg:** Die **IMMAC Immobilienfonds GmbH** hat ihren 23. Spezial-AIF bereits zum 30.06.2021 vollständig platzieren können. Die „IMMAC Sozialimmobilien 112. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft“ investiert in die Altenpflegeeinrichtung "Haus Lindenhof" in Delligsen, Niedersachsen. Betreiberin des Hauses Lindenhof mit einem Pachtvertrag von 20 Jahren zzgl. Verlängerungsoption ist die **Alloheim Senioren-Residenzen SE**.

Das Investitionsvolumen des Fonds beträgt rund 10 Mio. Euro. Das benötigte EK in Höhe von 5 Mio. Euro konnte binnen zwei Monaten platziert werden. Die Investitionen stammen von Privatanlegern wie auch institutionellen Investoren.

**Essen: Aukera Real Estate AG** hat für ihren im Juli 2021 gegründeten Aukera Real Estate Debt Fonds II eine erste Kapitalzusage einer deutschen Versicherung in Höhe von 66 Mio. Euro erhalten. Der Fonds hat ein Zielvolumen von 350 Mio. Euro, investiert in Real Estate Debt in Kontinentaleuropa und steht ausschließlich institutionellen Investoren zur Verfügung.

**Hamburg:** Mit dem Evergreen-Fonds „BMO Residential Europe“ legt **BMO Real Estate Partners Germany** erstmalig einen paneuropäischen Wohnfonds für vornehmlich internationale institutionelle Investoren auf. Der Fonds geht im August 2021 mit einem Zielinvestitionsvolumen von 800 Mio. Euro und einer zu erwartenden Ausschüttungsrendite von bis zu 4% an den Start.

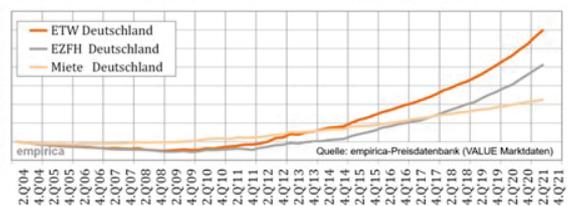
ment einer Rückkehr von Bürobeschäftigten aus dem Homeoffice kann „Der Immobilienbrief“ eher nicht nachvollziehen. Das Lockdown-Homeoffice dürfte nicht zu kurzfristigen Wanderungen geführt haben. Aus empirica-Sicht könnten Investoren, Stadtplaner und nicht zuletzt die Kämmerer der Städte schon bald bedauern, dass Familien mit teuren und zu kleinen Neubauwohnungen aus den Städten vergrault wurden. Aktuell steigen die Eigenheim-Preise im Umland erheblich schneller als in den Städten. Gleichzeitig hinke der Mietanstieg als Knappheitsindikator nicht nur weit hinter den Kaufpreisen zurück, sondern liege auch im zweiten Quartal in Folge klar unterhalb der Inflationsrate.

Im Durchschnitt aller Baujahre legen die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern weiter zu. Die Indices für Eigentumswohnungen sind gegenüber dem letzten Quartal um 3,2% gestiegen, Ein- und Zweifamilienhäuser legten um 2,9% zu.

Auch die Mietpreise steigen etwas an, mit einem Wachstum von 1,1% gegenüber dem letzten Quartal zum wiederholten Male erheblich schwächer als ETW und EZFH. Die Indices neugebauter Wohnungen bzw.

Ein- und Zweifamilienhäuser erklimmen ebenfalls neue Höchstwerte. Im Q2 2021 liegen neugebaute ETW 3,3% über dem Niveau des letzten Quartals, auch neugebaute EZFH liegen 3,4% dar-über. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen fällt mit 1,1% erneut am geringsten aus. Gegenüber dem letzten Quartal (1.Q'21) sind die inserierten Mietpreise im Neubau in den kreisfreien Städten um 1,2% und in den Landkreisen um 1,0% gestiegen. Im Jahresvergleich (gegenüber 2.Q'20) beträgt der deutschlandweite Anstieg 4,3%. In den letzten zehn Jahren haben die Neubaumieten deutschlandweit somit um 38% zugelegt. In den kreisfreien Städten um 36% und in den Landkreisen um 39%. Die Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen sind den kreisfreien Städten um 3,3% über das Niveau des vergangenen Quartals gestiegen. Im Jahresvergleich sind das 11,7%. In den letzten 10 Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit um 99% gestiegen. Die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Quartal um 3,4%, im Jahresvergleich bundesweit um 13,6% und im 10-Jahresvergleich um 97% gestiegen.

empirica-Immobilienpreisindex: Alle Baujahre (1.Q'04=100)



empirica-Immobilienpreisindex: Alle Baujahre (1.Q'04=100)



**WOHNUNGSWIRTSCHAFT AUF DEM WEG ZUR NORMALITÄT?**

**Weiterhin wirtschaftliche Einbußen erwartet**

Bereits im Sommer 2020 hatte Aengevelt Research Experten aus allen Bereichen der Wohnungswirtschaft zu den Corona-Auswirkungen auf ihr Unternehmen befragt. Die Umfrage wurde jetzt aktualisiert. Große Teile der Befragungsteilnehmer rechnen weiterhin mit wirtschaftlichen Einbußen. Allerdings ist die Erwartung von Forderungsausfällen deutlich zurückgegangen. Eine zügige Rückkehr zur betrieblichen Normalität stünde bevor. Wie zuvor rechnen nur wenige Befragte mit größeren strukturellen Auswirkungen auf ihr Unternehmen. Dennoch gehe fast die Hälfte (43%) der Befragungsteilnehmer immer noch von einer abgeschwächten Umsatzdynamik aus. Im Sommer 2020 waren es mit 60% und auch Winter mit 52% es noch deutlich mehr Skeptiker. (WR)

Dagegen ist die Erwartung von Forderungsausfällen von 32% im Winter auf nun 40% gestiegen. Kontinuierlich von 50% auf 40% im Winter und jetzt auf 35% ist der An-

## Deals

### Leipzig: DW Real Estate

GmbH erwirbt gemeinsam mit Realty Division von Goldman Sachs das 26.000 qm große Büro- und Einzelhandelsobjekt FORUM am Brühl. Das Objekt ist derzeit zu 90% vermietet. Vermittelt und betreut wurde die Off-Market-Transaktion von Colliers. Der Käufer wurde beim Ankauf von BNPPRE, JonesDay, CBRE sowie Progea beraten.

Warschau: Das Warschauer Hauptstadamt mietet 12.000 qm in den Widok Towers vom offenen Immobilienfonds Hausinvest der Commerz Real. Auf 10 der insgesamt 28 Stockwerke wird sich künftig das technische Rathaus befinden.

teil der Befragungsteilnehmer, die eine Reduzierung des Neugeschäfts erwarten, gesunken. Von Personalabbau oder einem Verlust von Stammkunden ist mit nur 2% bzw. 4% nicht die Rede. Das gleiche gilt für die Erwartung eines erhöhten Kostenaufwandes durch bislang nicht kalkulierte Restart-Investitionen, die nur noch von 14% gesehen werden. Nach wie vor rechnet ein signifikanter Teil der Befragten ungeachtet der Robustheit der Wohnimmobilienmärkte mit mittel- bis längerfristigen Auswirkungen von Corona, z.B. in Form von Forderungsausfällen und einer verlangsamten Umsatzdynamik, resümiert Wulff Aengevelt. Aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ scheint Corona an der Wohnungswirtschaft insgesamt weitgehend vorbeigegangen zu sein.

## IMMOBILIENPREISE STIEGEN BUNDESWEIT UM DURCHSCHNITTLICH 6 Prozent

### Höchster Preisanstieg in Halle an der Saale

Homeoffice, Einschränkungen des öffentlichen Raums und fehlende Rückzugsorte gepaart mit hohem Anlagedruck im Niedrigzinsumfeld beflügelt die Nachfrage nach der eigenen Wohnung. Der Wille der Deutschen nach Wohneigentum sei ungebrochen und befeuert die Preislandschaft, so Tomas Peeters, CEO des unabhängigen Vermittlers für Immobilienfinanzierungen BauFi 24. (CW)

Aktuell analysierte BauFi24 ca. 200.000 Immobilientransaktionen im Zeitraum der vergangenen 12 Monate. Demnach sind die Immobilienpreise von November 2020 bis April 2021 gegenüber dem Vergleichszeitraum Mai 2020 bis Oktober 2020 bundesweit um durchschnittlich 6% Prozent gestiegen. Bei Wohnungen fiel der Preisanstieg mit +6,82% auf durchschnittlich 3.065 Euro/qm höher aus als bei den Einfamilienhäusern mit einem Anstieg von +5,08% auf 3.709 Euro/qm. ▶

## Ihr digitaler Use Case ist definiert? Wir liefern die Daten und Modelle.

### Standortdaten

Vollautomatisierte Standortanalyse mit wohnwirtschaftlich oder gewerblich ausgerichteten Lagedossiers und maschinellen Makro- und Mikrolagetexten.

### Ratings & Scorings

Analytisch-statistische Lageeinschätzung mit Makro- und Mikrolageratings für alle relevanten Assetklassen.

### Hedonische Bewertungsmodelle für Wohnimmobilien

ImmoWertV-konforme Gutachten, ergänzend Bewertung nach dem Sach- und Ertragswertverfahren.

### DCF-Bewertungsmodell für Renditeimmobilien

Ideal für das Asset Management und die Longlist-Prüfung. Mit Zinssatzmodell und Sensitivitätsanalysen für unterschiedliche Szenarien.

### Bewertungsmodell für Projektentwicklungen

Zur Bewertung komplexer Grundstücke und Projekte. Zeitachse, Erträge, Erstellungskosten und DCF-Einstellungen liefern Residual- und Projektwerte.

### Hedonische Mietpreismodelle

Automatisierte Mietpreisermittlung für Wohn-, Büro-, und Handelsflächen.

### API-Integration

Unsere Daten und Modelle lassen sich grundsätzlich über technische Schnittstellen in Ihre Software-Tools und Prozesse integrieren.

Sprechen Sie mit uns über Ihre Digitalisierungsvorhaben. Wir bieten Modelle und Daten für fast alle gängigen immobilienökonomischen Fragestellungen. Gerne beraten wir Sie bei speziellen Use Cases.

**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

**Fonds-News**

**Bamberg:** **PROJECT Investment** ermöglicht seit Anfang August die vollständig digitale Zeichnung von Fondsanteilen beim »Metropolen 20«. Die vom Fintech-Dienstleister **Walnut GmbH** entwickelte E-Zeichnungsstrecke bietet den PROJECT Vertriebspartnern im Rahmen der Anlageberatung und Vermittlung einen vollständig digitalen Zeichnungsprozess. Investoren können mithilfe des kostenfrei nutzbaren Zeichnungstools Fondsanteile des Einmalzahlungsangebots PROJECT Metropolen 20 rechts- und datensicher erwerben. Die neue Online-Plattform verkörpert einen weiteren bedeutenden Schritt in der Digitalisierungsstrategie des Bamberger Immobilienmanagers.

**München:** Der **ILG** Fonds Nr. 43 startet in den Vertrieb. Der Fonds richtet sich an private und semiprofessionelle Anleger und baut im Rahmen seiner Investitionsphase ein risikogemischtes Portfolio an langfristig vermieteten Nahversorgungsimmobilien mit bonitätsstarken Ankermietern aus dem Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland auf. Im Startportfolio befinden sich Nahversorgungsimmobilien in Dortmund, Essen und Altötting, zwei weitere Objekte in Niedersachsen und NRW wurden bereits kaufvertraglich gesichert. Zum Vertriebsstart ist durch das Startportfolio damit bereits eine Investition von über 40% des zu platzierenden EKs sichergestellt. Der Fonds Nr. 43 mit einer Mindestbeteiligung von 10.000 € wird prognosegemäß 4,0% p.a. ausschütten. Bis zum geplanten Ende der Investitionsphase am 30.6.2022 beträgt die Ausschüttung prognosegemäß 2,0% p.a.

In den sieben Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart lag der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen bis April 2021 im Durchschnitt bei 5 685,63 Euro (+6%). Spitzenreiter ist und bleibt München mit 9 413 Euro/qm (+4,55%) gefolgt von Frankfurt am Main mit 6.248 Euro/qm (+6,26%) und Hamburg mit 5 697 Euro/qm (+9,7%). Einzig in Bremerhaven gehen die Preise um -3,57% auf 1.790 Euro/qm zurück.



**MIETPREISANSTIEG VERLANGSAMT SICH IN DEUTSCHEN METROPOLEN**

**Berlin mit Nachholeffekten**

Laut ImmoScout24 WohnBarometer hat sich der Mietanstieg im Q2 2021 deutschlandweit weiter beruhigt. Für Bestandswohnungen lag der Anstieg bei 0,8% (Q1: 1,8%). Neubau erreichte noch 1,5% (Q1: 2,1%). Für die nächsten zwölf Monate prognostiziert die Plattform eine moderate Entwicklung der Angebotsmieten von 2,9% für Bestand und von 4,1% für Neubau. (CW)

Der Mietwohnmarkt in den 5 größten deutschen Metropolen sei dreigeteilt. Köln und Berlin legten bei hoher Nachfrage und vergleichsweise niedrigem Ausgangsniveau noch deutlich zu. Frankfurt und München pendelten sich auf Deutschlands höchstem Niveau ein. Hamburg sei auf dem Weg zu einem ausgeglichenen Mietmarkt. In Q2 stiegen die Bestandsmieten im in Berlin mit 2,9% auf 10,39 Euro am stärksten. Grund seien Nachholeffekte aus der Zeit des Mietendeckels. Die Angebotsmieten für das zuvor Mietendeckelrelevante Segment mit Baualter vor 2014 stiegen allein um 87 Cent bzw. rund 6,7%. Zeitgleich stieg das Wohnungsangebot auf ImmoScout24 in diesem Segment um 32%.

ImmoScout24 WohnBarometer – Metropolen-Cockpit für Mietwohnungen Juni 2021										
	Berlin		Frankfurt aM		Hamburg		Köln		München	
	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau
Preisentwicklung (Q1/Q2)	2,9%	1,8%	1,3%	0,8%	0,3%	0,4%	1,5%	1,4%	0,7%	-0,1%
Quadratmeterpreis	10,39 €	14,08 €	12,38 €	14,50 €	11,66 €	13,59 €	10,93 €	12,24 €	16,25 €	18,55 €
Prognose: Preisentwicklung in 12 Monaten	5,8%	5,6%	3,0%	1,7%	2,7%	2,7%	4,3%	3,9%	3,1%	2,5%
Interessierte/Woche/Inserat	154	27	12	3	38	8	43	14	23	7

Das könnte darauf hindeuten, dass Vermieter in Erwartung des Verfassungsgerichtsurteils Wohnungen zurückhielten. Für die nächsten zwölf Monate wird in Berlin ein Preisanstieg von 5,8% erwartet. In Köln stiegen die Angebotsmieten in Q2 um 1,5% auf 10,93 Euro an, in Frankfurt (+1,3%, 12,38 Euro), München (+0,7%, 16,25 Euro) und Hamburg (+0,3%, 11,66 Euro) fiel der Anstieg weniger stark aus als noch in Q1. ImmoScout24 prognostiziert, dass die Angebotsmieten im Bestand in Köln in den nächsten 12 Monaten um 4,3% anziehen, gefolgt von München mit 3,1%. Die absoluten Quadratmeterpreise für Neubauwohnungen haben in München bereits ein Spitzenniveau von 18,55 Euro erreicht und bewegen sich wie in Hamburg (13,59 Euro) seitwärts. In Berlin (+1,8%) und Köln (+1,4%) hingegen zogen die Angebotsmieten im Neubau aufgrund der hohen Nachfrage leicht an.

## Deals

**Wiesbaden:** Die **aam2core Holding AG** hat für ein deutsches Family Office ein Wohngebäudeensemble erworben. Verkäufer ist ebenfalls ein deutsches Family Office. Der Kaufpreis beträgt rund 5 Mio. Euro. Die Immobilie in der Schiersteiner Straße 24 besteht aus 18 Wohn- und drei Gewerbeeinheiten. Die insgesamt knapp 1.765 qm Fläche verteilen sich auf 1.610 qm Wohn- und 155 qm Gewerbefläche.

**München:** **Cushman & Wakefield** hat 3.300 qm Fläche in der Claudius-Keller-Straße 7 an die **Münchner Volkshochschule** vermietet. Das 2010 revitalisierte Gebäude ist Teil des „neue balan – campus der ideen“. Es wurde von der **Allgemeinen Südboden Grundbesitz** entwickelt und in den offenen Fonds **Catella MAX** der **Catella Real Estate AG** eingebracht. Die MVHS wird die Flächen ab Herbst 2021 beziehen. **Colliers** war auf Seiten des Mieters beratend und vermittelnd tätig.

**Frankfurt:** **PepsiCo Deutschland GmbH** mietet knapp 40.000 qm Logistikfläche im Gewerbegebiet „Limes“. Bezug wird noch im Jahr 2021 sein. Vermieter ist die **Dietz AG**. **Colliers** war vermittelnd tätig.

**Harsum:** Die **Garbe Industrial Real Estate GmbH** hat mit dem Bau einer hochmodernen Logistikimmobilie in Landkreis Hildesheim begonnen. Der Neubau soll in Q2 2022 bezugsfertig sein und wird über eine Gesamtfläche von 17.800 qm verfügen. 14,8 Mio. Euro investiert der Projektentwickler in den Standort. Die Immobilie entsteht auf einem 30.500 qm großen Grundstück im Gewerbegebiet Nordfeld.

## DER STAAT MACHT DAS WOHNEN TEUER – NICHT DIE VERMIETER

### Nebenkosten explodieren, Mieten konsolidieren

**Deutsche Mieter bräuchten keine Mietpreisbremse, sondern die Rückerstattung des CO2-Preises als Kopfpauschale an alle Bürger, forderte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke und verwies auf jüngste Angaben des Statistischen Bundesamtes zur Preisentwicklung. (WR)**

Der Staat treibe mit Steuern und der CO2-Bepreisung die Energiekosten rapide nach oben. Im Juli hätten sich im Vorjahresvergleich Haushaltsenergie und Kraftstoffe um 11,6% verteuert. Ähnliche Werte habe das Statistikamt bereits in den Vormonaten festgestellt. Die Regierung setze die Akzeptanz für die Energiewende leichtfertig aufs Spiel, sagte Warnecke. Für die Lenkungswirkung des CO2-Preises sei keine finanzielle Belastung der Bürger nötig. Haus & Grund ist mit rund 900 000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland.



Dr. Kai Warnecke  
Präsident  
Haus & Grund

## AUS UNSERER MEDIENKOOPERATION MIT „IMMOBILIEN INTERN“

**Ausgabe Nr. immo 15/21 | Düsseldorf, 28. Juli 2021 | 31. Jahrgang | ISSN 1431-1275**

- **Vorfälligkeitsentschädigung zählt nicht als Nachlassverbindlichkeit** ▪ **Auch bei Hochwasser: Gemeinsam aktiv vor Ort!** ▪ **Achtung Steuerfalle! Entnahme einer Betriebsimmobilie** ▪ **Streit um (mietfreie) Ersatzwohnung bei Sanierungsarbeiten**
- **Rechtsmissbräuchliche Eigenbedarfskündigung nach Mini-Schenkung** ▪ **Beilage: Entgeltliche Übertragung von Immobilien unter nahen Angehörigen** ▪ **Doch zuerst, liebe Leserin, lieber Leser, geht es um einen Strauß bunter Politikerversprechen:**

## Wohnungspolitische Ankündigungen der Bundestagsparteien

Noch acht Wochen, dann geht's erneut an die Wahlurnen. Was erwartet uns nach 16 Jahren Merkel-Ära? Das „Blabla“-Motto bei den Christdemokraten (CDU) lautet „Gemeinsam für ein modernes Deutschland“. Steueranreize sollen es richten: „Als Investitionsanreiz werden wir die derzeit befristete AfA beim Mietwohnungsbau verlängern. Wer neue Mietwohnungen schafft, soll auch nach Ende 2021 fünf Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten zusätzlich von der Steuer absetzen können. Planungs- und Genehmigungsverfahren werden wir beschleunigen und gemeinsam mit den Ländern Umsetzungshemmnisse abbauen.“ Frage: Warum haben 16 Regierungsjahre dafür nicht gereicht? Auch ein Dauerbrenner darf nicht fehlen: „Wir wollen die Anzahl der Bauvorschriften signifikant verringern (Anm.: Es sollen ca. 20.000 Paragraphen sein). Ein Bauantrag für Wohnimmobilien soll regulär zwei Monate nach vollständiger Vorlage aller notwendigen Unterlagen abschließend bearbeitet sein, andernfalls gilt er grundsätzlich als genehmigt.“ (Anm.: In Bayern gibt es das beschleunigte Verfahren mit einer Dreimonats-Fiktion bereits seit Februar dieses Jahres).

Die Sozialdemokraten (SPD) wollen mehr staatliche Lenkungsbefugnisse, eine Stärkung der Vorkaufsrechte für Kommunen und Erbpachtmodelle auf öffentlichem Grund

## Impressum

Rheda-Wiedenbrück,  
T: 0 52 42 - 90 12 50  
F: 0 52 42 - 90 12 51

[info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de)

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

### Chefredaktion:

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:

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

### Redakt. 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.*

und Boden fördern. Die Freien Demokraten (FDP) möchten dagegen Bauland durch Zusammenarbeit der Länder und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) aktivieren und sprechen sich für die Beseitigung von Hindernissen bei der Wiederverwertung von Brachflächen aus. Bodenpreise nach sozialistischer Manier zu deckeln, fordert die Linkspartei (Die Linken). Liberale und Bündnis 90/DIE Grünen eint die Forderung, Genehmigungsverfahren zu digitalisieren und damit zu beschleunigen. Eine Pflicht zur Einhaltung des Passiv-Haus-Standards und bis 2025 einen -Klima-Check aller Gebäude fordert die Linkspartei. Und es kommt noch besser: 50 % aller Wohnungen sollen künftig sozialisiert werden. Die Grünen geben sich bescheidener und fordern eine flächendeckende Solardachpflicht. Zusätzlich finden wir in ihrem Programm noch eine Bauverpflichtung für Bauland. Tübingens Oberbürgermeister Boris Palmer stand dafür Pate.

Natürlich darf auch die Mietpreisbremse nicht fehlen. Die Liberalen sind dagegen und lehnen auch einen bundesweiten Mietendeckel ab. Die SPD liebäugelt dagegen mit einem zeitlich befristeten Mietemortatorium und einer dauerhaften Mietpreisbremse. Mit bundesweit einheitlichen Mietspiegeln möchte die SPD Mieten sozialisieren. Die Linken fordern ebenfalls bundesweite Mietspiegel und wollen einen bundesweiten Mietendeckel einführen. Die Grünen wollen die Mietpreisbremse nachschärfen und entfristen. Mieterhöhungen sollen bundesweit auf maximal 2,5 % pro Jahr gedeckelt werden.

## WUNSCH NACH EIGENER FERIEIMMOBILIE WÄCHST

### Nord- und Ostsee besonders gefragt

**Die Corona-Krise hat den Wunsch der Deutschen nach einer eigenen Ferienimmobilie deutlich verstärkt. In einer von MYNE Homes in Auftrag gegebenen repräsentativen Umfrage zeigen rund 45% der Befragten grundsätzlich Interesse am Besitz eines eigenen Feriendomizils. (CW)**

In der Altersgruppe der 30- bis 49-Jährigen sind es sogar mehr als 50%. Rund 20% der Befragten gaben an, dass ihr Interesse am Zweitwohnungserwerb insbesondere während der Pandemieerfahrung spürbar gestiegen sei. In der Altersgruppe der 30- bis 39-Jährigen ist dieser Wunsch mit 28,7% am stärksten ausgeprägt. Jeder zehnte Befragte kann sich dabei vorstellen, eine Ferienimmobilie auch in Miteigentum (ab 50 000 Euro) zu erwerben. Die Nord- und Ostsee liegen im Ferienimmobilien Standort-Ranking der Deutschen mit 27,5% an der Spitze, gefolgt vom deutsch-sprachigen Alpenraum (14,2%), Italien (11,2%) und Spanien (10,5%).

## MALLORCA BRICHT TRANSAKTIONSREKORDE

### Wohnimmobilienumsatz im 1. Hj. verdoppelt

**Mit einer Verdoppelung des Immobilientransaktionsvolumen von 341 Mio. Euro (1 HJ 2020: 168 Mio. Euro). schließt It. Engel & Völkers Mallorca das 1 HJ ab. Treiber waren das Premiumsegment und verkürzte Vermarktungszeiten. (MG)**

Der durchschnittliche Verkaufspreis für Wohnimmobilien stieg auf 1,68 Mio. Euro (Vj.: 1,63 Mio. Euro). Dank der Infrastruktur für Remote Working und des Angebots internationaler Schulen verbringen Berufstätige und insbesondere Familien tendenziell noch mehr Zeit an ihrem Zweitwohnsitz auf Mallorca. Die starke Halbjahresbilanz stimmt Engel & Völkers zuversichtlich für einen positiven Geschäftsverlauf bis zum Jahresende. Mit der sukzessiven Normalisierung der Reise- und Tourismusbranche würden sich die Immobilientransaktionen auf Mallorca weiterhin auf einem hohen Niveau entwickeln.

## Kurz berichtet

**KSK-Immobilien vermittelt drei Reihenhäuser in Neunkirchen-Seelscheid**

Die **KSK-Immobilien**, der Immobilienmakler der **Kreissparkasse Köln**, hat zwei Doppelhaushälften sowie drei Reihenhäuser des Bauträgers **Pilger Wohnbau GmbH** erfolgreich vermittelt.

Das Projekt liegt in Sankt Augustin-Birlinghoven. Die Fertigstellung ist für 2022/2023 geplant.



Foto KSK Köln

Darüber hinaus hat die **KSK-Immobilien GmbH** in Neunkirchen-Seelscheid drei Reihenhäuser des Bauträgers **MMM Grundstücksgesellschaft mbH** erfolgreich vermittelt. Das Wohnbauprojekt steht unmittelbar vor der Fertigstellung.

**BBL GmbH mietet in Köln-Mühlheim**

Die **Gesellschaft der Basketball Bundesliga GmbH** (BBL), die unter anderem als selbständige Gesellschaft unter dem Dach des **Deutschen Basketball Bundes** die Basketball-Wettbewerbe Meisterschaft und Pokal ausrichtet, hat rund 775 m<sup>2</sup> Bürofläche im Kölner ID Cologne gemietet.



Foto: Greif &amp; Contzen

***Kölner Investmentmarkt mit sehr gutem Halbjahresergebnis 2021***

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Stadtgebiet Köln wurden nach Angaben des Immobilienberatungsunternehmens **Colliers** im ersten Halbjahr 2021 Immobilien und Grundstücke im Wert von 750 Mio Euro gehandelt. Das Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes wurde dabei um 8% übertroffen. Mit diesem Ergebnis liegen zur Jahresmitte die beiden NRW-Metropolen Düsseldorf und Köln beim Transaktionsvolumen gleichauf.

**Herwig Lieb**, Regional Manager von Colliers in Nordrhein-Westfalen: „Nachdem die limitierte Deal-Pipeline zum Jahresauftakt 2021 erwartungsgemäß für einen verhaltenen Start in das zweite Jahr unter Corona-Bedingungen sorgte, konnten im II. Quartal stetig zunehmende Aktivitäten zahlreicher Marktakteure beobachtet werden. Vor dem Hintergrund des ausgeprägten Produktmangels im Core-Segment für Büroimmobilien in der Domstadt kann dieses Halbjahresergebnis als sehr gutes Resultat bezeichnet werden.“

**Christian Sauer**, Head of Capital Markets Nordrhein-Westfalen bei Colliers, erklärt weiter: „Ergänzend hierzu bleibt aber auch festzuhalten, dass eine Verunsicherung – die sich im Frühjahr 2020 mit dem ersten

Lockdown einstellte – in Zusammenhang mit der jetzigen Situation nicht spürbar ist. Die Zuversicht unter den Investoren und auch die Stimmung in der Wirtschaft hat sich mit Ausnahme einiger besonders betroffener Dienst-

leistungsbranchen mit dem Fortschreiten der Impfkampagne in Deutschland deutlich aufgehellt, so dass mit zahlreichen Vermarktungsaktivitäten im weiteren Jahresverlauf zu rechnen ist.“ Büroimmobilien bleiben trotz der anhaltenden Homeoffice-Debatte weiter hoch in der Anlegergunst, wie sich bei der Analyse des Transaktionsvolumens nach Assetklassen auch in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres zeigt. In gewohnter Weise nahmen Büroimmobilien mit einem Anteil von 36% am Transaktionsvolumen die Spitzenposition ein, gefolgt von gemischt genutzten Immobilien sowie Grundstückstransaktionen. Ungeachtet der Corona-bedingten Einschränkungen zeigten sich internationale Akteure im ersten Halbjahr auf der Ankaufseite dominierend. Sie sorgten für etwas mehr als 60% des Transaktionsvolumens – auf Verkäuferseite traten sie dagegen mit einem Anteil von 16% nur selten in Erscheinung.

Das Branchenbild der Investoren auf Käuferseite präsentierte sich im bisherigen Verlauf des Jahres mit einem Schwerpunkt auf die Investorengruppe Offene Immobilienfonds / Spezialfonds. Auf der Verkaufseite ist der höchste Anteil den Projektentwicklern / Bauträgern zuzuschreiben. Als räumlicher Schwerpunkt des Transaktionsgeschehens aller Assetklassen im ersten Halbjahr ist der Teilmarkt City zu nennen. Auf ihn entfällt etwas mehr als die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens. Ebenfalls stark präsentierte sich der Teilmarkt Ehrenfeld / Braunsfeld. Alle anderen Teilmärkte spielten nur eine untergeordnete Rolle. Portfolio-Deals summierten sich auf lediglich 8 Prozent Anteil am Transaktionsvolumens.

Die Spitzenrenditen für Top-Büroobjekte in den besten Lagen der Domstadt zeigten sich im Vergleich zum Vorjahr stabil bei 3,3%. Für diese Core-Produkte könnte zudem bei entsprechendem Angebot eine leichte Renditekompression im weiteren Jahresverlauf erfolgen. Nicht zuletzt aufgrund des Produktmangels im Teilmarkt City konnte bereits zum Jahreswechsel in den Top B-Lagen in den gefragten Teilmärkten Deutz, Ehrenfeld / Braunsfeld und Köln-Ost eine leichte Renditekompression von 20 Basispunkten auf 3,6% beobachtet werden, die sich auch bis zur Jahresmitte 2021 bestätigt hat.

„Der Kölner Investmentmarkt hat sich nach einem verhaltenen Jahresauftakt mit einem sehr guten Halbjahresergebnis wieder zurückgemeldet. Wie zu Jahresbeginn prognostiziert, wird der Fokus des diesjährigen Transaktionsvolumens, ähnlich wie in Düsseldorf, auf der zweiten Jahreshälfte liegen. In Summe könnte dann das Transaktionsvolumen im Stadtgebiet in 2021 den 10-Jahres-Durchschnitt, der bei rund 1,5 Mrd. EUR liegt, um etwa 15 bis 20% übertreffen“, kommentiert Christian Sauer die Aussichten für die zweite Jahreshälfte abschließend.

