DER IMMOBILIEN Brief

FAKTEN ▪ MEINUNGEN ▪ TENDENZEN

NR. 511 | 41. KW I 15.10.2021 I ISSN 1860-6369 I kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

es war eine schöne Expo Real. Die Stimmung war gut. Nächstes Jahr dürfte das Aussteller-Buch wieder voll sein. Und mal ehrlich, die 60% bzw. 28.000 Besucher, die im Vergleich zu 2019 nicht gekommen sind, haben nicht gefehlt. Wir haben jeden getroffen, den wir treffen wollten, von denen uns jeder bestätigte, er habe jeden getroffen, den er treffen wollte. Und noch was Gutes hat die Expo Real. Wenn nach dieser Expo Real mit Fast-Vor-Corona-Dichte die Branche ohne Corona-Folgen nach Hause geht, gibt es entweder kein Corona oder die Branche ist wirklich resistent. Aber dazu wissen wir in 2 Wochen mehr. (Expo Real Berichterstattung ab Seite 3). Die wohl durchgeimpfte Branche stimmte per Verhalten ab. An den Ständen hieß es am eng gedrängten Stand „Maske runter". 30 cm weiter auf, im Vergleich leereren Gängen, hieß es „Maske auf". Mit leicht verzweifeltem Unterton stieß seit Nachmittag des zweiten Tages die Messeleitung in laufenden Durchsagen wilde Platzverweis-Drohungen aus. Unbestätigten Gerüchten nach habe die Polizei darauf eingewirkt. Manches gerade junge Standpersonal fühlte sich oft nicht richtig wohl. Aber manchmal wurde sogar mir etwas mulmig.

Von Politik verstehe ich nichts, außer, dass mir die gutmeinenden Wortschwämme konstruktiver Sondierungsgespräche in gegenseitigem Vertrauen der beiden faktischen Regierungsparteien grün-gelb auf den Geist gehen. Gleichzeitig glaube ich, dass die Immobilienwirtschaft Druck bekommen wird, den sie noch gar nicht abschätzen kann. Das wäre im Selbstbewusstsein heutiger Märkte sicherlich alles beherrschbar. Andererseits habe ich aus Erfahrung gelernt, dass ein Tritt von hinten immer dann eine Rutschpartie einleitet, wenn man auf dem Gipfel steht und glücklich in den Himmel schaut. Im Moment mehren sich durchaus kritische Stimmen. „Vertrauen in Betongold schwindet" meldete gestern Morgen **WELT**. **Evergrande** und **Adler Group** sind auch nicht gerade Stimmungskanonen.

Der Bewerterverband **BIIS** machte schon vor 2 Jahren deutlich, dass auch bei eigener, oft vorsichtigerer Meinung doch entscheidend sei, was zum Stichtag am Markt zu erzielen sei. Und das sehen wir ja, wenn **Adler** jetzt an den Verkauf muss. Selbst bei Erfolg bleibt natürlich das übliche „best out, worst in"-Risiko aller Portfolien mit Verkaufszwang in konsolidierenden Märkten. Schauen wir einmal. Ich habe oft genug deutlich gemacht, dass ich aktuelle Wohnportfolio-Preise vieler Bestände nur mit unendlicher Hochrechnung der zinsgehebelten aktuellen Miet- und Renditetrends rechnen kann. Aber so richtig glaube ich nicht daran. Und bedenken Sie, man kann auch in guten Märkten zu teuer einkaufen. Dann gehen nun einmal Portfolio-Geschäftsmodelle nicht auf und manche private Lebensplanung kaputt. Andererseits kann ich einen echten Abschwung nicht errechnen. Warum Frankfurt zu den drei Städten weltweit mit dem höchsten Wohnimmobilien-Blasenrisiko gehören soll, wie **UBS** uns vorrechnet (Seite 6), kann ich auch nicht nachvollziehen.

Bei Gewerbe bin ich mittelfristig, d.h. schon in 2-Jahressicht skeptischer. Hype-Stimmung schlägt Analyse, gilt auch hier. Wenn mir jemand vor 5 Jahren etwas von 33-facher Jahresmiete bei Logistik erzählt hätte, wäre ich auf medizinische Empfehlungen ausgewichen. Bei Büro ist Corona noch gar nicht angekommen. Das dauert noch. Schockstarre und Unsicherheit haben diesmal anders als 2008 den Markt gestützt. Man hatte erstmal ganz andere Probleme. Das kommt erst an, wenn hinsichtlich des zukünftigen Platzbedarfs pro Arbeitsplatz Klarheit besteht. Wenn eine bewährte, sofortige Homeoffice-Option besteht, braucht man doch keine weitläufigen Arbeitsplätze, wie zunächst angenommen. Die Flexibilisierung des New Work wird auch, wenn auch ganz undramatisch, mittelfristig Einsparungen aufzeigen. Und wenn sich die Arbeitswelten wirklich verändern sollten, werden noch heute einige mit Fertigstellung bereits veraltete Gebäude gebaut. Allerdings glaube ich nicht an einen grundlegenden Wandel. Aber das ist nun einmal keine „Alles-oder-Nichts" Situation. Ein paar Prozent Bedarfs-Änderung oder einige neue Standortstrategien sind schon lästig.

Hinzu kommt das Umfeld der Inflation, Stagflation und der Produktionsengpässe. **IWF** und brandaktuell gestern das **Gutachten der Institute** sind ein wenig skeptisch. Ich erinnere mich noch, wie mein Vater als Einkaufsleiter während meiner Schulzeit „just in time"-Lagerhaltung einführen musste und dabei über den Wahnsinn grummelte, dass der kleinste Lieferengpass die ganze Produktion stilllegen würde. Er fühlte sich heute bestätigt. Manchmal denke ich schon über Schwarm-Intelligenz nach, wenn Lieferdienste mit einem der ältesten no brainer Geschäftsmodelle der Welt oder alternativ Kommunikationshelfer gehypt werden, obwohl jeder denkende Mensch eine Beruhigung pandemischer Verhaltensweisen binnen Jahresfrist erwarten musste. Jetzt drehen die Highflyer-Aktienkurse wieder nach unten. Andererseits stellt sich mir das Problem leider auch im Spiegel. Schließlich war mit ein wenig Erfahrung der Hype ebenso logisch wie die jetzige Beruhigung. Damit hätte ich Geld verdienen können, ich habe lediglich keines verloren.

Ansonsten geht es mir aber gut. Die Stimmung der Branche färbt auf mich ab. Wir haben Ihnen eine Reihe von Statements der Branche zusammengestellt (ab Seite 21). Einige von Ihnen waren auch tatsächlich bei „meiner" BIM-Paneldiskussion mit den Verantwortlichen für fast den gesamten Gebäudebestand des Bundes am frühen Montagmorgen dabei. Danke! Natürlich hat meine Kollegin Dr. Gudrun Escher das zusammengefasst (Seite 14). Ansonsten ist auch für mich die Situation neu, dass eine Erholungseuphorie in der Lage ist, sich mit Inflationswirkung bei gleichzeitigem Wachstumsstopp selbst wieder zusammenzufalten. Man stellt sich schon Managementfragen, wenn klar wird, wer alles in Einkaufsplanungen entweder mit dem Zusammenbruch seiner Branche gerechnet hat oder sich umgekehrt trotz frühzeitigen Maskendesasters auf die jederzeitige weltweite just in time Lieferkette verlassen hat. Da könnten uns noch einige weitere Überraschungen neuer Rohstoff- und Energieabhängigkeiten blühen.

Werner Rohmert

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert 1

Expo Real 2021: Beste Expo Real seit Jahren 3

Frankfurter Wohnen weltweit top bei Blasenrisiko 6

Weiterhin keine Entspannung am Hotel-Investmentmarkt 8

Logistik hypt sich über alle Erfahrungen 11

Niedriger Umsatz auf dem Retail-Investmentmarkt 12

Passantenzahlen in Berliner Einkaufslagen nähern sich Vor-Corona-Niveau 13

Niederlande: Immobilienmärkte im Zeichen konjunktureller Bewegung 14

Öffentlicher Bau - Wenn BIM, dann richtig 14

Deutscher Wohnungsmarkt: Aufschwung mit Herausforderungen 18

60 Jahre Baufachpresse: Arbeitskreis tagt 2021 in Münster 23

Welche ist die intelligenteste **Park-Stadt** der Welt? 24

Der **Bunker St. Pauli** wird Hamburgs höchster Park 25

Impressum 27

Statements zur Expo Real ab Seite 21

Der Immobilienbrief Köln (Junghanns)

Kölner Büromarkt zeigt sich dynamisch 28

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, vdp Research GmbH sowie die HypZert.

Autoren der heutigen Ausgabe:

Dr. Gudrun Escher, „Immobilienbrief Ruhr; **Dr. Karina Junghanns**, „Immobilienbrief Köln“, **Sabine Richter**; **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **Constanze Wrede**, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“.

rohmertmedien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de

EXPO REAL 2021 – 28.000 WENIGER BESUCHER HABEN NICHT GEFEHLT

Beste Expo Real seit Jahren

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

Jeder unserer deutschen Gesprächspartner war vor Ort und jeder bestätigte, dass er wiederum seine Gesprächspartner aus Deutschland vollständig angetroffen habe. Corona ist gegangen. Die Expo Real ist wieder da. Ca. 19.200 Teilnehmer sind diese Woche auf der Immobilienmesse gewesen. 2019 waren es 46 747 Teilnehmer. Es fehlten die Besucher aus Asien und USA. Der Rest hat niemandem gefehlt. Selbst schuld, wer zu Hause blieb. Es war eine der effizientesten und angenehmsten Expo Real der letzten Jahre. Die Atmosphäre war vergleichsweise locker. Jeder freute sich über persönliche Gespräche. Die Stände waren meist großzügiger. Überall gab es Sitz- und Gesprächsmöglichkeiten. Beinahe war es wie vor den Hype-Jahren.

Die Kehrseite der belebten Expo Real in kommunikativer Stimmung allerdings ist die Corona-Lockerheit an den Ständen. An vielen Stadtständen drängten sich die Besucher um die kleinen Tische. Ab Dienstag Nachmittag mehrten sich die staatstragenden Drohdurchsagen, dass die Messeleitung jeden der Messe verweisen würde, der sich nicht an die Abstands- und Maskenpflicht halte. Dem Hörensagen nach, war wohl die Polizei gerufen und nahm Einfluss. Die Teilnehmer stimmten aber überwiegend durch Handeln ab. Wer Standterritorium betrat und nicht als Personal verpflichtet war, riss sich meist die Masken vom Gesicht. Als persönliches Fazit zieht unser Team vor Ort, dass, wenn wir und die anderen Teilnehmer die Messeluft ohne Corona überstanden haben, es kein Corona mehr gibt. ▶

Wie in jedem Hype schlägt die Stimmung die Analyse. Es geht weiter wie zuvor. Eine Beruhigung der Immobilienwirtschaft ist nicht festzustellen. Im Vermietungsbereich hat der Lockdown naturgemäß Spuren hinterlassen. Die aktuellen Bürovermietungsdaten der Maklerhäuser hatten wir Ihnen in der letzten Ausgabe zusammengestellt (vgl. „Der Immobilienbrief“ Nr. 510). Im Investment kennt der Markt keine Grenzen. Die Multiplikatoren steigen weiter, als habe es Corona nie gegeben. In unserer Expo Real Berichterstattung von 2019 rechneten wir Ihnen schon vor, dass sich die Preisschraube der Finanzinvestment-Immobilien internationaler Anleger in großvolumigen A-Standorten auch noch weiterdrehen könne. Wer nur 0,6% rechtlich verbindliche Zinszahlung habe, komme auch bei der 40-fachen Jahresmiete zurecht, solange er nicht über die erste 10-Jahres-Mietvertragsperiode hinausrechne. **Wir sind noch nicht ganz da, aber die internationalen Anleger stehen ja noch an den Startblöcken.**

Wohnen wird weiter gehypt. Die brandaktuelle **UBS**-Blasenwarnung (siehe Seite 6) wird den Markt berühren wie der sprichwörtliche Sack Reis, der in China umfällt – auch wenn dieser Sack Reis heute eine ganz andere Bedeutung hat als zu Zeiten der Entstehung des Sprichwortes. Dabei wird die längerfristige Rechenbarkeit heutiger Bestands-Ankaufsrenditen durchaus auch von Marktteilnehmern in Frage gestellt. Mittelfristig drohe der Zinsaspekt, da ja auch 1% Zinsanstieg die Modelle umwerfen werde. Im älteren Bestand werden Erfahrungen im Management, in der gesellschaftlichen Miet-Debatte und in neuen Klima-Auflagen einen Einstieg in die Lernkurve bedeuten.

Für Büros bleibt die „Der Immobilienbrief“-These, dass Corona noch gar nicht in der Immobilienwirtschaft angekommen sei, nach Backgroundgesprächen bestehen. Veränderte Verhaltensweisen werden sich auswirken. So sieht auch **Klaus Franken** von **Catella Project Management** auf viele alte Büros mit Arbeitsplätzen nach Legehennenbatterie-Vorbild schwere Zeiten zukommen. Die Nutzeransprüche würden sich bei neuen Mietverträgen ändern. Dabei spiele das physische Alter nur eine untergeordnete Rolle. Es gebe viele junge Objekte und auch Neubauten, die den geänderten Ansprüchen nicht genügen würden. Das erinnert „Der Immobilienbrief“ an die Zeiten der Sonder-Afa in den 90ern. Man kann auch richtig gute Immobilien am Markt vorbei bauen. Allerdings sehen wir

Personalien

München / Wien: **Harald C. Salzgeber** (51) übernimmt ab sofort bei **WEALTHCORE** die Leitung Institutionelle Investoren für die DACH-Region. In dieser Funktion verantwortet er künftig den Eigenkapitalvertrieb der Immobilieninvestmentprodukte und den Bereich Business Development.
Zuletzt war Salzgeber als Leiter institutionelle Investoren bei **d.i.i. Investment GmbH.**

Berlin: **Knight Frank** verzeichnet eine Veränderung im Management des Berliner Standortes: Zum Jahresende 2021 wird der bisherige Gesellschafter und Managing Partner **Ole Sauer** verabschiedet. Die Leitung des Berliner Büros wird künftig allein in den Händen von Gesellschafter und Managing Partner **Hanns-Joachim Fredrich** liegen.

Bremen: **Harald Supper** erweitert ab dem 1. Januar 2022 den Vorstand der **Zech Group SE.** Er wird in enger Zusammenarbeit mit den Vorständen **Olaf Demuth** und **Burkhard Schmidt** den Geschäftsbereich Building führen.
Harald Supper kommt von der **Ed. Züblin AG.**

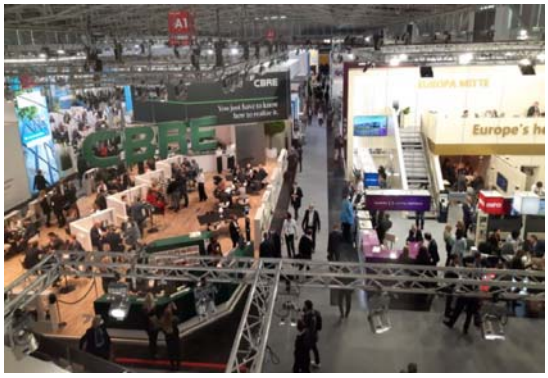
Hamburg: Die **GARBE Industrial Real Estate GmbH** verstärkt sein Team mit drei Immobilienexperten in Frankreich und Italien. **Marco Grassidonio** ist seit Juli 2021 General Manager Italy bei GARBE. **Gwendal Guillerme** übernahm ebenfalls seit Juli die Funktion als Senior Investment & Asset Manager in Frankreich. **Giulia Fradegrada** arbeitet seit Mai als Asset Managerin Italien.

den Bedarf nach Einzelbüros durchaus lockerer und nachhaltiger als aktuelle Planer. Es wird ein neues Gleichgewicht herausgearbeitet werden müssen. Es bleibt aber aus „Der Immobilienbrief"-Sicht dabei: **Die Corona-Marktdurchdringung im Gefolge der Konjunktur, der Mietvertragsausläufe und der Verhaltensänderung dauert einfach noch.** Aktuell bleibt die Wirtschaft aber noch in positiver Stimmung, wie brandaktuelle Umfragen bestätigen. Franken weist zudem auf eine restriktivere Finanzierungssituation hin, da Banken durchaus die Bedenken teilen.

Digitalisierung und BIM waren Schwerpunkte der Messe. So diskutierte „Der Immobilienbrief" (auf deutsch: Ich) in der Eröffnungsveranstaltung im Innovationszentrum zum Zukunftsthema „BIM im öffentlichen Bau – Herausforderung und Zukunftschance" mit Dr. **Patrick Adenauer**, ges. GF **Bauwens,** Prof. Dr. **Johannes Beermann,** Vorstand **Bundesbank,** BMI-Staatssekretärin **Anne Katrin Bohle, Dr. Christoph Krupp,** Vorstandssprecher **BImA** und **Barbara Wießalla,** verantwortlich für 33.000 Gebäude des BMVg. Auf dem Podium war damit die Verantwortung für nahezu alle Gebäude des Bundes vertreten.

An Digitalisierung und Building Information Modelling führe kein Weg vorbei. Beermann führte aus, dass die Herausforderung groß sei, da neue Standards geschaffen werden müssten. BIM-Vorbilder für ein Multiprojekt wie Sanierung und Neubau des Bundesbank Campus gebe es nicht. Es gebe aber keine Alternative. Krupp und Wießalla bestätigten, dass bei Neubauten kein Weg an dem „digitalen Zwilling" vorbeigehe. Das BMVg habe bereits gute Erfahrungen gesammelt. BIM nehme im Gegenteil zu verbreiteten Annahmen Komplexität heraus und erhöhe die Sicherheit der Planung. Allerdings relativiert Krupp die Chancen einer nachträglichen Digitalisierung des Bestandes. Bezüglich des Campus Bundesbank ergänzt Beermann, dass die Bundesbank verpflichtet sei, alle Potentiale nachhaltigen Bauens ausloten. Dabei gelte es, das Sinnvolle aus dem Machbaren herauszuarbeiten. Adenauer bestätigte auf der einen Seite die Herausforderungen, die sich für Bauunternehmen ergäben, jedoch sei man bei Bauwens im Bereich der Digitalisierung bereits seit Jahren auf einem zielgerichteten Weg. (Architektur-Spezialistin Dr. Gudrun Escher hat für uns die Diskussion zusammengefasst (Seite 14).

Die EXPO REAL 2021 in Zahlen: Last minute zum Redaktionsschluss berichtet die Messe noch das aktuelle Zahlenwerk. Die Besucher überholten die Homepage, die bis Dienstag Abend noch bei ca. 15.700 steckengeblieben war. Es kamen lt. Abschlussbericht 19.200 Teilnehmer aus 52 Ländern. 2019 waren es 46.747 Besucher aus 76 Ländern. 1.198 Aussteller aus 29 Ländern waren vertreten (2019: 2.189 / 44). Die Gesamtteilnehmerzahl unterteilte sich in 9.916 Fach-



Personalien

München: LIP Invest baut seine Führungsmannschaft weiter aus: Mit Wirkung zum 1. Oktober 2021 wurden **Natalie Weber** und **Daniel Pahl** zu Prokuristen bestellt.

Berlin: ASSIDUUS baut das Expertenteam seiner ASSIDUUS Vermögensverwaltung weiter aus. Als neuer Partner und Geschäftsführer an der Seite von **Goesta Ritschewald** ist seit dem 01. Oktober 2021 **Michael Sehm** für die Bereiche Risikomanagement und Fondsadministration verantwortlich. Sehm war zuvor neun Jahre lang Geschäftsleiter der **Deutsche Investment KVG mbH**.

Deals

Aachen: AXA IM Alts erwirbt im Kundenauftrag ein Forschungs- und Entwicklungsobjekts auf dem Campus Melaten der **RWTH Aachen**. Das Gebäude gehörte zuvor einer europäischen Immobiliengesellschaft und wurde für etwa 124 Mio. Euro gehandelt.
Die als „The Rocks – Aachen" bekannte Immobilie umfasst 28.000 qm Büro- und F&E-Flächen sowie ein mehrgeschossiges Parkhaus mit 554 Plätzen und eine weitere etwa 3.900 qm angrenzende Fläche, die noch bebaut werden kann. Das Gebäude ist fast vollständig vermietet

Zaventem/BEL: Die **MEAG** hat aus ihrem Immobilien-Spezialfonds **MEAG Euro Pro** ein Bürogebäude verkauft. Das Objekt bietet eine vermietbare Fläche von insgesamt 5.724 qm mit 100 Außenparkplätzen.

besucher (2019: 22.065) und 9.296 Unternehmensrepräsentanten (2019: 24.682). Die Top Ten-Besucherländer waren nach Deutschland: Österreich, Niederlande, Großbritannien und Nordirland, Schweiz, Polen, Frankreich, die Tschechische Republik, Luxemburg, Spanien und Italien.

Top-Themen waren die Herausforderungen durch Corona, den Klimawandel und die Digitalisierung. „Es war eine Atmosphäre der Zuversicht, die überall in den Messehallen zu spüren war", resümiert Messe-Chef **Klaus Dittrich.** Zwar sei die Messe natürlich kleiner ausgefallen, jedoch sei der Neustart gelungen. Die EXPO REAL habe sich wieder als Europas wichtigste Immobilienmesse bewiesen. ☐

Wir haben Ihnen einige Statements der Messeteilnehmer separat ab Seite 21 zusammengestellt.

FRANKFURTER WOHNEN WELTWEIT TOP BEI BLASENRISIKO

UBS-Studie warnt Eigenheimmärkten in Frankfurt, Toronto und Hongkong

Constanze Wrede, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief"

Seit über 5 Jahren sind wir Blasenmeldungen gewohnt. „Der Immobilienbrief" macht auch regelmäßig deutlich, dass institutionelle Portfoliokäufe eigentlich nur mit Miet- und Multiplikator-Optimismus, den wir nicht unbedingt teilen, rechenbar sind. Dem Mittwoch veröffentlichten UBS Global Real Estate Bubble Index des UBS Global Wealth Management zufolge weisen die Eigenheimmärkte in Frankfurt, Toronto und Hongkong unter allen 25 weltweit untersuchten Großstädten nun die höchsten Risikoniveaus auf. Von Mitte 2020 bis Mitte 2021 hat sich das inflationsbereinigte Preiswachstum bei Eigenheimen in diesen Städten auf deutliche 6% beschleunigt, die höchste jährliche Zunahme seit 2014.

Quelle: UBS Global Wealth Management

Hohe Risiken bestehen auch in München und Zürich; Vancouver und Stockholm sind in den Blasenrisikobereich zurückgekehrt. Amsterdam und Paris befinden sich, genau wie alle untersuchten US-Städte, ebenfalls im überbewerteten Bereich. Auch in den Wohnungsmärkten von Tokio, Sydney, Genf, London, Moskau, Tel Aviv und Singapur bestehen starke Ungleichgewichte, während Madrid, Mailand und Warschau weiterhin fair bewertet sind. Dubai ist der einzige unterbewertete Markt und auch der einzige, der in eine tiefere Kategorie als im Vorjahr eingestuft wurde.

In allen analysierten Städten außer Mailand, Paris, New York und

San Francisco sind die Eigenheimpreise gestiegen. In fünf Städten wurde sogar ein zweistelliges Wachstum verzeichnet: Moskau, Stockholm sowie die Pazifikstädte Sydney, Tokio und Vancouver. Es war ein Zusammenspiel besonderer Umstände, das diese Preisrallye auslöste. **Claudio Saputelli**, Head Real Estate des Chief Investment Office von UBS Global Wealth Management, erläutert: „Die Coronapandemie hat viele Menschen in ihre eigenen vier Wände zurückgedrängt. Dies verstärkte die Bedeutung des Wohnraums und führte zu der größeren Bereitschaft, höhere Preise für Wohnimmobilien zu zahlen."

Und das Geld ist da. Die coronagepushte höhere Sparquote und die boomenden Aktienmärkte haben zusätzliches Eigenkapital freigesetzt. Gleichzeitig haben sich die ohnehin günstigen Finanzierungsbedingungen noch weiter verbessert. Teilweise wurden sogar die Kreditvergabestandards für Eigenheimkäufer gelockert. Eine erneute Verschärfung der Kreditvergabestandards dürfte in den meisten Märkten den Preisboom daher abrupt stoppen. Allerdings lägen Verschuldungsgrad und Kreditwachstum in vielen Ländern noch immer weit unter ihren historischen Höchstständen, so dass der Wohnungsmarkt vorerst wohl kaum zu größeren Disruptionen an den weltweiten Finanzmärkten führen dürften.

Es bestehen lt. UBS weiterhin enorme Ungleichgewichte in den Wohneigentumsmärkten der Städte Frankfurt, München, Paris und Amsterdam. Die Wohneigentumsmärkte in den Kernländern des Euroraums sind getrieben von der Negativzinspolitik der Europäischen Zentralbank und lockeren Kreditvergabestandards. Allerdings verlangsamten sich die Preisanstiege während des letzten Jahres und liegen nun unter dem jeweiligen nationalen Durchschnitt. Zentrumslagen wurden immer weniger erschwinglich und die Nachfrage hat sich auf Randbezirke und Satellitenstädte verlagert. Dennoch steht keine unmittelbare Preiskorrektur bevor, solange der Arbeitsmarkt in diesen Städten solide bleibt und die Zinsen für sichere Anleihen negativ bleiben. Die Wohneigentumsmärkte in Mailand und Madrid wurden dagegen härter von der

deutscher beteiligungspreis 2020

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

- 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.

Deals

Finnland: Union Investment hat das Projekt Atlas in Helsinki von **Skanska** erworben. In dem 33-stöckigen Wohnturm entstehen 288 Wohnungen sowie drei Einzelhandelseinheiten im Erdgeschoss mit einer Gesamtmietfläche von rd. 16.000 qm. Der Ankauf erfolgt für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds **UniImmo: Global**. Der Kaufpreis liegt bei rund 100 Mio. Euro.

Ladenburg: LaSalle Investment Management hat für seinen offenen paneuropäischen Fonds **Encore+** ein Logistikobjekt mit 56.864 qm Mietfläche östlich von Mannheim erworben. Verkäufer sind **PGIM Real Estate** und **Panattoni**. Die Immobilie ist langfristig an den alleinigen Nutzer **Neska Schifffahrts- und Speditionskontor** vermietet. LaSalle wurde von **Hogan Lovells**, **Gleeds**, **BrandBerger** und **CBRE** beraten. Vermarktet wurde die Immobilie durch **Colliers**.

Wesseling: Die **KGAL Investment Management GmbH & Co. KG** hat für den neuen Spezial AIF **KGAL Wohnen Core 3** einen Teil des „Rheintal Quartiers" erworben. Der Bauabschnitt besteht aus vier Wohngebäuden mit insgesamt 6.218 qm Wohnfläche. Verkäufer ist die **weisenburger projekt GmbH**. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2023 vorgesehen. Die Immobilie entsteht auf einem Grundstück mit 3.777 qm. Vermittelt wurde das Objekt durch **Van de Knight Holding GmbH**. Die rechtliche Prüfung erfolgte durch die **Kanzlei Görg** und der **Kanzlei Zuhorn**.

Pandemie getroffen. Strenge und lange Lockdowns brachten hier die Erholung auf dem Wohnungsmarkt zum Stillstand. Um einen Boom am Wohnungsmarkt dieser Städte auszulösen, wäre eine anhaltende Phase starken Wirtschafts-wachstums erforderlich.

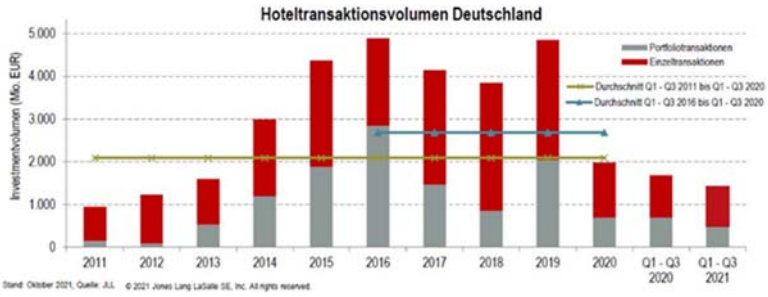
Das Preiswachstum in London hinkt noch immer hinter dem Landesdurchschnitt hinterher. Die stärkere Nutzung von Homeoffice und flexiblen Arbeitsmodellen ließ die Nachfrage nach größerem und günstigerem Wohnraum (also außerhalb des Stadtzentrums) steigen und ließ dessen Preise steigen. Dagegen litt der Wohnungsmarkt in Inner London besonders stark unter den Folgen der Pandemie. Gesamthaft hat der weiterhin überbewertete Wohnungsmarkt der Stadt aber seine Talsohle durchschritten. Durch gelockerte Finanzierungsbedingungen begünstigt, verzeichneten Moskau und Stockholm von Mitte 2020 bis Mitte 2021 die höchsten Preiswachstumsraten unter allen untersuchten Städten und die Marktungleichgewichte haben stark zugenommen. Warschaus Wohnungsmarkt blieb fair bewertet, während das Preiswachstum unter den landesweiten Durchschnitt fiel. ☐

WEITERHIN KEINE ENTSPANNUNG AM HOTELINVESTMENTMARKT

Dynamik bei Hotels bleibt deutlich hinter der des Gesamtmarktes

Hat man als Hotelbesucher zur Expo Real 2021, insbesondere beim Blick auf die aufgerufenen Übernachtungspreise und den Andrang am Frühstücksbuffet, schon wieder das Gefühl, dass Corona vorbei ist, sprechen die Zahlen am Investmentmarkt eine andere Sprache. Im dritten Quartal wurden lt. JLL 12 Hotel-Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von 415 Mio. Euro getätigt (Colliers: 433 Mio., BNPPRE: 670 Mio.). (CW)

Damit ist Q3 das umsatzschwächste Quartal des gesamten Jahres und liegt sogar noch 7% unter dem Vorjahresquartal. Weder der Fünf- noch der Zehnjahresdurchschnitt im Dreivierteljahr konnten lt. **JLL** auch nur ansatzweise erreicht werden: (-31,7



bzw. -46,8%). Kumuliert zählte JLL im Jahresverlauf 40 Deals mit einem Gesamttransaktionsvolumen von 1,4 Mrd. Euro (**BNPPRE**, **Colliers** und **Cushman & Wakefield** (C&W) je knapp 1,5 Mrd.), 15% weniger als in den ersten 3 Quartalen 2020, die noch 1,7 Mrd. Euro in die Kassen der Verkäufer spülten (BNPPRE: -18%, C&W -13%).

JLL sieht zwei Ursachen für das bescheidene Abschneiden: Zum einen schränken die nach wie vor erschwerten Reisebedingungen im Geschäftsreisesegment das Vertrauen in die Märkte noch ein und zum anderen sei es aufgrund der bislang noch verfügbaren staatlichen Hilfen noch zu keinen großflächigen Notverkäufen gekommen. In Summa werde der bestehende Produktmangel weiter forciert, so **Heidi Schmidtke**, Managing Director der **JLL Hotels & Hospitality Group**. Wo es wenig Transaktionsevidenz und damit fehlende Vergleichswerte gäbe, halten sich Käufer und Verkäufer zumindest vorerst noch zurück. On top ist nach Aussage von Colliers

Anzeige

Bayerische Metropolen im Zweier-Pack

Immobilien – Schutz gegen drohende Inflation

Die Stimmung auf den Büromärkten hellt sich auf. Internationale Immobilienunternehmen wie Jones Lang LaSalle berichten von „positiven Erwartungen auf dem deutschen Büro-Vermietungsmarkt“. PATRIZIA GrundInvest bietet privaten Kapitalanlegern die Gelegenheit, davon zu profitieren.

Andreas Heibrock, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Der Publikums-AIF „**PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg**“ investiert das Kapital seiner Anleger in zwei bayerische Metropolen mit hoher Wirtschaftskraft. AIF steht für Alternative Investment Fonds, die durch das Kapitalanlagegesetzbuch staatlich reguliert sind. Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 Euro und verteilt sich auf zwei Bürogebäude mit einer Vielzahl von Mietern, wobei sich die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit über mehr als sieben Jahre erstreckt. Ein Anteil von rd. 50 Prozent an öffentlich-rechtlichen Mietern und Mietern aus dem Gesundheitswesen bildet eine gute Grundlage für stabile Erträge.

Städtisches Amt und Ärzte als Mieter

In der Augsburger Immobilie sorgt das Amt der Stadt Augsburg für Digitalisierung und Informationstechnik und der Freistaat Bayern für mehr als ein Drittel der Mieteinnahmen. Das Gebäude in Nürnberg wird in der Hauptsache von Unternehmen aus dem Gesundheitsbereich genutzt. So betreibt das **Klinikum Nürnberg** hier ein ambulantes radiologisches Behandlungszentrum mit modernster medizintechnischer Ausstattung – gute Aussichten für eine Verlängerung des Mietvertrages. „Allerdings sind die Büros und Praxisflächen in den Fondsimmobilien auch für andere Nutzer interessant, denn die Flächen der Gebäude in Augsburg und Nürnberg sind sehr variabel und auf den jeweiligen Nutzer zugeschnitten aufteilbar“, betont **Andreas Heibrock**, Geschäftsführer der **PATRIZIA GrundInvest KVG mbH**.

Für die Anleger sind jährliche Auszahlungen von vier Prozent geplant

„Als PATRIZIA GrundInvest sind wir sehr stolz darauf, dass jeder unserer 14 Publikumsfonds auch im zweiten Jahr der Corona-Pandemie Auszahlungen an die Anleger leisten kann. Durchschnittlich über alle Fonds konnten wir für das Jahr 2020 rund 4,1 Prozent auszahlen. Dabei performen kumuliert 10 der 14 Fonds über Plan, 1 Fonds liegt im Plan und lediglich 3 Fonds performen coronabedingt geringfügig unter Plan“, so Andreas Heibrock, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH.

Seit der Gründung der PATRIZIA GrundInvest wurden insgesamt mehr als 1,3 Mrd. Euro in Immobilien investiert. Sie finden die Leistungsbilanz aller Fonds digital auf der Website www.patrizia-immobilienfonds.de unter „Platzierte Fonds“.

[1] Die tatsächlichen Einnahmen/Auszahlungen können niedriger oder höher sein oder ganz ausfallen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Bezogen auf das Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Gesamtrendite im Sinne einer Gesamtausschüttungsrendite.

Fondsdaten
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg
Währung: Euro
Zielrenditen[1]: Gesamtrendite: 4,5 % p. a. | Ausschüttungsrendite: 4,0 % p. a.
Ausgabeaufschlag: 5 %
Mindestbeteiligung: 10.000 €

Firmenporträt
Die PATRIZIA GrundInvest ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der börsennotierten PATRIZIA AG. Diese wurde vor 37 Jahren gegründet und zählt heute mit einem betreuten Immobilienvermögen von über 47 Milliarden Euro zu den führenden Immobilieninvestmenthäusern Europas. Um privaten und (semi-)professionellen Anlegern die Möglichkeit zu geben, an der Wertentwicklung der Immobilienfonds von PATRIZIA zu partizipieren, wurde im Jahr 2015 die Tochtergesellschaft PATRIZIA GrundInvest gegründet. Unter der Verantwortung einer Führungsriege mit jeweils mehr als 20 Jahren Erfahrung entwickelt unser Expertenteam hochwertige Immobilienfondsprodukte entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Dabei greift PATRIZIA GrundInvest auf das komplette Leistungsspektrum und auf die lokale Expertise der europäischen PATRIZIA-Standorte zurück.

Kontakt
PATRIZIA GrundInvest
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg
Tel.: +49/821/509 10-000
Fax: +49/821/509 10-550
E-Mail: GrundInvest@patrizia.ag
Internet: www.patrizia-immobilienfonds.de

Deals

München: **Art-Invest Real Estate** erwirbt im Rahmen eines Asset-Deals die Büroimmobilie Arnulfbogen für einen von **Universal-Investment** verwalteten Fonds der **Bayerischen Versorgungskammer**. Verkäuferin ist die **Generali Europe Income Holding S. A..** Art-Invest übernimmt zukünftig das Asset- sowie das Investment-Management für das Objekt.
Der Arnulfbogen umfasst eine Mietfläche von rd. 25.500 qm und 266 Stellplätze. Das Bürogebäude beherbergt einen diversifizierten Mietermix wie die **Deutsche Bahn**, **Xempus** sowie **Amundi**.
Art-Invest wurde von **GSK Stockmann** und **REC Partners** beraten. Generali von **Norton Rose Fulbright**. **CBRE** war zusammen mit **JLL** vermittelnd für die Verkäuferin tätig.

Unna: Die **VALUES Real Estate** hat für den **VALUES Logistikimmobilien Fonds** eine weitere Bestandsimmobilie mit ca. 23.200 qm Mietfläche erworben. Das urban gelegene Grundstück hat eine Gesamtfläche von 47.000 qm. Verkäufer ist die **Jaber Real Estate II GmbH & Co. KG**. Es ist vollständig an zwei Nutzer vermietet. Der Kauf wurde von der **CUBION Immobilien AG** vermittelt. VALUES Industrial wurde beim Kauf von **ES EnviroSustain** sowie **REIUS** und **Heuking** unterstützt.

Deggendorf: Rund 2.300 qm Lagerfläche hat die **Rubix GmbH** angemietet. **Logivest** war vermittelnd und beratend tätig.

die Finanzierung von Hotels und Hotelprojekten nach wie vor ein Hemmnis auf dem Transaktionsmarkt. Insgesamt eine nicht einfache Situation für den Hotelmarkt.

Hotels wurden im Jahresverlauf vor allem als hochpreisige Einzeltransaktionen gehandelt. Mit einem Investitionsvolumen von 937 Mio. Euro lt. JLL fiel das Ergebnis aber auch hier 6% geringer aus als im Vergleichszeitraum 2020 mit knapp 1 Mrd. Euro. Die durchschnittliche Größe im laufenden Dreivierteljahr liegen mit knapp 28 Mio. Euro lt. JLL rd. 4 Mio. Euro über dem Vorjahresdurchschnitt C&W: 34 Mio. Euro). Zu den größten Einzeltransaktionen in Q3 gehörten u.a. der Verkauf des **Ellington Hotels Berlin** an die **Signa Gruppe**, der Erwerb des **Rioca by i Live Offenbach** im Projektstatus durch den offenen Core Fond der **AEW**, die Veräußerung der Projektentwicklung **InterCityHotel Lübeck Hauptbahnhof** durch **GBI** an die **Commerz Real** und der Verkauf des Aparthotels **Adagio Access Stuttgart Leinfeld-Echterdingen** als Teil der größeren Mixed-Use Immobilie Vision One an **Corestate** durch den Entwickler **Bülow AG**. Portfoliotransaktionen gab es in Q3 keine, der Portfolio-Anteil rutschte lt. Colliers damit für das Gesamtjahr unter 20% (BNPPRE: 13%).

Der Blick auf die Art der veräußerten Immobilien zeigt, dass lt. JLL 25% des Gesamtvolumens auf Projekte entfielen, 20% waren Teil einer Mixed-Use Immobilie und die unter Investoren zusehends beliebter werdenden Serviced Apartments kamen anteilig auf 14%. Während im Vorjahreszeitraum Immobilien AG/REITs die tonangebende Käufergruppe darstellten, kommt es in den ersten drei Quartalen 2021 lt. BNPPRE zu einem Kopf-an-Kopf-Rennen, bei dem sich Spezialfonds (21%) knapp vor Family Offices (19%) behaupten. Auch Projektentwickler (13%) und Corporates (12%) erreichen überdurchschnittliche hohe Marktanteile. Dies zeigt, dass die derzeitige Situation für konzeptionell und strategisch orientierte Investoren die Chance bietet, gezielt in den Hotelmarkt einzusteigen und sich dort neu zu positionieren. Nennenswerte Umsatzanteile mit je 5% erzielten darüber hinaus auch Versicherungen und Immobilienunternehmen. Grundsätzlich unterstreiche die breit diversifizierte Investorenpalette, dass der Hotel-Investmentmarkt noch in der Findungsphase sei.

Trotz des insgesamt erstmals in Q3 wieder ausgewogeneren Anteils ausländischer Anleger, die lt. JLL mit 190 Mio. Euro 46% des Q3-Gesamtvolumens auf sich vereinten, bleiben deutsche Anleger - auf das Dreivierteljahr gesehen - die dominierenden Investoren im deutschen Hotelmarkt. „Cross-Border Transaktionen spielten sich auch in diesem Quartal innerhalb des europäischen Raumes ab; nach wie vor hemmen internationale Reisebeschränkungen die Aktivitäten insbesondere aus der asiatischen und amerikanischen Region “, so Schmidtke.

Die Renditen halten sich lt. Colliers weitestgehend stabil. Im Core-Bereich würden keine Abschläge bei der Preisfindung hingenommen. Die Bruttorenditen reichten von 4,4% in Berlin am oberen Ende bis 3,70% in München am unteren Ende. In anderen Risikoklassen kam es vereinzelt zu Abschlägen, das betraf aber vor allem ältere Objekte, oft mit Investitionsbedarf, die aufgrund von Geschäftsaufgaben der Eigentümer abverkauft wurden.

Für das Schlussquartal erwartet BNPPRE mit einer kleinen Rallye und hält ein Jahresergebnis von 2,5 bis 3 Mrd. Euro nicht für unmöglich. Für 2022 dürften sich die Perspektiven weiter deutlich aufhellen, da sich die Marktteilnehmer wieder stärker auf die grundsätzlich positiven immobilienwirtschaftlichen Aspekte der Hotellerie konzentrieren werden, so **Alexander Trobitz**, GF und Head of Hotel Services der BNP Paribas Real Estate GmbH. Etwas zurückhaltender ist die Einschätzung von JLL. Auch dem letzten Quartal werde es wohl nicht gelingen, das Ganzjahresergebnis 2021 annäherungsweise an die beiden mittel- und langfristigen Zeiträume heranreichen zu lassen. Zu stark seien die Einschränkungen und Einbußen der vergangenen 20 Monate gewesen. Aufgrund der derzeitigen Verhandlungen deute sich aber für Q4 eine durchaus

vernehmbare Bewegung an, so dass JLL von einem Transaktionsvolumen von um die 2 bis 2,5 Mrd. Euro ausgeht. Auch Colliers rechnet mit einem etwas stärkeren Q4, sieht das Jahresergebnis aber eher bei 2 Mrd. Euro, genau wie C&W. ☐

LOGISTIK HYPT SICH ÜBER ALLE ERFAHRUNGEN

Einzeldeals erreichen 33-fache Jahresmiete

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

In Backgroundgesprächen hören wir mit unverhohlenem Unverständnis von der 30-fachen Jahresmiete für Toplogistik und auch mehr. Institutionelle Mathematik mache es möglich. Erfahrene Mittelständler können da nicht mithalten. Entsprechend analysiert Catella Research einen ungebrochenen Boom der europäischen Logistikimmobilien. Projektentwickler kämen hinter der Nachfrage von Nutzern und Investoren nach europäischen Logistikimmobilien kaum hinterher.

Der florierende Online-Handel, sprunghaft gestiegene Last-Mile-Anforderungen und die Attraktivität europäischer Distributionszentren und Warenlager angesichts globaler Lieferkettenprobleme, seien die Gründe. Die europaweite Nachfrage- und Preis-Dynamik auf dem Markt für Logistikimmobilien zeige sich in der Catella-Logistikkarte mit europaweit 107 untersuchten Standorten. Die Investmentaktivität werde sich vor allem in urbanen und suburbanen Räumen konzentrieren. Angesichts der Überlastung globaler Lieferketten sei kein Ende der Dynamik abzusehen.

Quelle: Catella 10/21	Spitzen-Rendite	Spitzen-Miete
Berlin	3.30	7.10
Bremen	3.70	4.90
Regensburg	4.10	5.70
Dresden	4.50	5.00
Duisburg	4.00	5.20
Erfurt	3.90	4.60
Hamburg	3.60	6.40
Hanover	3.70	5.20
Koblenz	4.50	4.70
Cologne	3.70	5.90
Leipzig	3.90	4.90
Magdeburg	3.90	4.50
Kassel	4.40	5.00
Munich	3.40	7.40
Münster/ Osnabrück	3.70	4.80
Nuremberg	4.00	5.90
Freiburg	4.90	5.80
Dortmund	4.10	5.20
Frankfurt	3.50	6.90
Mannheim/ Heidelberg	4.20	5.50
Saarbrücken	4.90	4.50
Augsburg/ Ulm	4.10	5.80
Stuttgart	3.60	7.10
Würzburg	5.00	4.80

Aktuell liege die europäische Durchschnittsrendite bei 4,98% (-43 Basispunkte unter Vorjahr) mit einer Band-

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.

Immobilien Deutschland
Diversifizierte Immobilienportfolios und Co-Investments

Immobilien USA
Entwicklung und Veräußerung von Class-A-Apartmentanlagen

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

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

Mehr unter www.bvt.de I interesse@bvt.de I +49 89 381 65-206

Deals

Herbrechtingen: **LIP Invest** erwirbt das noch im Bau befindliche Cross-Dock-Terminal in der Robert-Bosch-Straße für einen seiner Fonds. Verkäufer des Logistikbaus ist **Panattoni**. **List Bau Bielefeld** errichtet als Generalunternehmer die rund 10.000 qm große Logistikimmobilie. Das Neubauprojekt, dessen Fertigstellung für Mai 2022 geplant ist, hat **DB Schenker** langfristig angemietet. LIP wurde bei dem Off-Market-Deal von **Cushman & Wakefield**, Ashurst LLP, **Ebner Stolz** und **ES Enviro-Sustain** unterstützt.

Espelkamp: Die **HIH Invest Real Estate** hat ein gemischt genutztes Nahversorgungszentrum in Ostwestfalen erworben. Verkäufer ist die **aik Immobilien -Investmentgesellschaft**. Die Liegenschaft verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 8.500 qm und ist nahezu vollvermietet. Ankermieter sind **Lidl**, **Müller Drogeriemarkt** und **Woolworth**. Die Transaktion erfolgte im Rahmen eines Asset Deals für den offenen Spezial-AIF „**Warburg-HIH Perspektive Einzelhandel: Fokus Nahversorgung**". Bei der Transaktion unterstützte **HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK** und die **C.P.H. Projekt- und Baumanagement GmbH**.

Berlin: **Panattoni** vermeldet die Teilvermietung des City Dock Berlin Spandau an **TIER Mobility**. TIER bezieht eine Gesamtnutzfläche inkl. Büro von ca. 3.200 qm. Die **Werner und Sabine Sauer KG** war vermittelnd tätig.

breite von 3,3% in Berlin bis zu 8,3% in Tartu. Den stärksten Rückgang verzeichnete Wien mit einem Rückgang um 160 BP auf 3,4%. Die aktuelle europäische Spitzenmiete liegt zwischen 3,70 Euro in Liège bis 16,20 Euro in London. In Deutschland, Frankreich, Großbritannien und den Niederlanden sind die Spitzenrenditen für Logistikimmobilien mittlerweile deutlich unter die 4%-Marke gefallen. Einzeltransaktionen seien oft auch nahe der 3%-Marke zu beobachten. Die günstigsten Objekte gebe es weiterhin in den drei baltischen Ländern mit Spitzenrenditen um 7,2%. Die nordischen Märkte seien vergleichsweise immer noch relativ günstig. Allerdings würden die Renditen vor allem Kopenhagen (4,8%), Helsinki (4,7%) und Stockholm (3,75%) dynamisch sinken, bzw. die Multiplikatoren steigen. Das europäische Logistik-Transaktionsvolumen habe sich im 1. Halbjahr 2021 mit rund 26,3 Mrd. Euro gegenüber dem Vorjahreswert (12,7 Mrd. Euro) mehr als verdoppelt. ☐

NIEDRIGER UMSATZ AUF DEM RETAIL-INVESTMENTMARKT

Fachmärkte sind teurer als Shopping Center

Mit Ausnahme des lebensmittelbasierten Handels hat die Branche den Handel eindeutig als Corona-Verlierer erkannt. Mit einem Transaktionsvolumen lt. BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) von rund 6,3 Mrd. Euro bzw. -34% in den ersten drei Quartalen - Savills sieht 6,0 Mrd. Euro und -36% - erreicht der Retail-Investmentmarkt insgesamt ein schwaches Resultat. Das unterschreitet auch den langjährigen Durchschnittswert mit -21% deutlich, analysiert BNPPRE. (WR)

Allerdings sei das Q3 mit 3,5 Mrd. Euro das beste Quartalsergebnis seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie. Vor allem das Fach– bzw. Lebensmittelsegment zeigte sich stark. Die wenigen großvolumigen Einzelverkäufe an den A-Standorten kamen auf 1,9 Mrd. Euro bzw. -29%. Traditionell an der Spitze liegt Berlin (638 Mio. Euro) vor München (511 Mio. Euro), Hamburg (258 Mio. Euro), Köln (217 Mio. Euro), Düsseldorf (137 Mio. Euro), Frankfurt (111 Mio. Euro) und Stuttgart (38 Mio. Euro). Fach- und Lebensmittel-Investments machten mit knapp 4,2 Mrd. Euro gut 66% des Volumens aus. Geschäftshäuser (17%). Shoppingcenter (9%) und Kaufhäuser (8%) fallen dagegen unter die 10-%-Marke.

Savills ermittelt je zwei klare Gewinner- und Verlierersegmente. Supermärkte und Discounter kamen auf 31% Anteil. Das sei eine Verdoppelung des 5-Jahresschnitts von 16%. Fachmarktzentren/-agglomerationen steigerten sich auf 26% Anteil bei einem 5-Jahres-Mittel von 21%. Eine umgekehrte Entwicklung nahmen Kauf-/Warenhäuser, deren Anteil sich von 16% auf 4% viertelte, und Shopping-Center, die in den letzten zwölf Monaten gegenüber dem 5-Jahres-Mittel massiv von 15% auf 6% einbrachen.

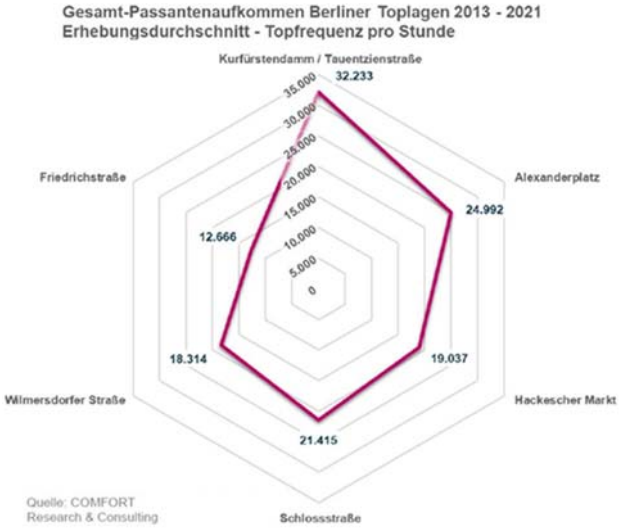
Bei den Spitzenrenditen sei eine Seitwärtsbewegung zu beobachten. Core-Objekte in den absoluten Top-Lagen von Berlin und München erzielen gerade noch 2,80%, vor Hamburg mit 3,00%, Frankfurt mit 3,10%, Düsseldorf mit 3,20%, Stuttgart mit 3,20% und Köln mit 3,30%. Bei gut funktionierenden und verkehrsgünstig angebundenen Fachmarktzentren (3,90% Ankaufsrendite) sowie einzelnen Fachmärkten (4,60%) sind die Spitzenrenditen kontinuierlich um 20 bzw. 40 Basispunkte gesunken. Damit sind beide Objektarten inzwischen in der Spitze teurer als Shoppingcenter, die bei 4,70 % notieren. ☐

PASSANTENZAHLEN IN BERLINER EINKAUFSLAGEN NÄHERN SICH VOR-CORONA-NIVEAU

Kudamm und Alex bleiben mit Abstand am beliebtesten

Die Zahl der Passanten an 50 Zählpunkten in der Berliner City lag lt. des Einzelhandelsspezialisten COMFORT insgesamt im Jahresverlauf 2021 etwa 5,1% unterhalb des langjährigen Mittels, im Vorjahr waren es noch knapp 10%. COMFORT bewertet den aktuellen Wert als sehr positiv, denn im Corona-Jahr 2021 fehle es Berlin nach wie vor an Veranstaltungen, Kongressen und im Vergleich zur Vor-Corona Zeit auch an insbesondere internationalen Städtetouristen. Und noch immer bestimmten die AHA-Regeln (Maske, Abstand, etc.) das Einkaufsgeschehen in der Bundeshauptstadt. (CW)

Aus diesem Blickwinkel seien die ermittelten Zahlen als ermutigend zu bewerten. Denn sie verdeutlichten, dass es viele Menschen gäbe, die auch unter erschwerten Bedingungen auf einen Einkauf in der City nicht verzichten wollten. Ebenfalls sei davon auszugehen, dass sich in diesen Zeiten der Durchschnittsbon der Konsumenten erhöht habe und sich somit der Umsatz in vielen Geschäften mittlerweile in etwa auf Vorkrisenniveau oder darüber bewegen dürfte. ►



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

Deals

Köln: Die **HIH Invest Real Estate** hat das Büroobjekt „Im Zollhafen 2-4“ für einen Individualfonds erworben. Verkäufer ist ein Mandat des Multi-Family-Offices **DERECO**. Die im Jahr 2008 erbaute Multi-Tenant-Immobilie verfügt über mehr als 7.300 qm Mietfläche inkl. 910 qm Gastronomiefläche. Zu den Ankermietern gehören die **Reclay Holding** und **MobiLab Solutions**. Auf Käuferseite wurde durch **Ashurst LLP** und **Drees & Sommer SE** beraten. DERECO wurde von **Hogan Lovells International LLP** und **Arcadis Germany GmbH** unterstützt.

Heidelberg: **Commerz Real** hat für ihren offenen Immobilienfonds **Hausinvest** im Stadtteil „Bahnstadt“ die zu errichtende Wohnanlage „Kopernikushof“ mit 98 Wohneinheiten von **D&S Diringer & Scheidel Wohnbau** erworben. Fertigstellung ist Ende 2023. Die Anlage mit insgesamt 7.900 qm Wohnfläche und 700 qm Gewerbefläche entsteht auf einem knapp 5.000 qm großen Grundstück in der Maria-Mitchell-Straße 6 und der Kopernikusstraße 7–19. Hinzu kommen 132 Tiefgaragenstellplätze. Commerz Real wurde von **Greenberg Traurig** und **Arcadis** beraten.

Frankfurt: **CA Immo** hat mit der **Crédit Agricole Corporate and Investment Bank** einen 10-Jahres-Mietvertrag über rd. 3.000 qm Bürofläche im Hochhausprojekt ONE abgeschlossen. Mit diesem Abschluss ist der ONE bereits zu rd. 59% vorvermietet. **JLL** war auf Seiten des Mieters und **Colliers** auf Seiten der CA Immo beratend tätig.

Sowohl bei den Gesamtzahlen als auch bei den Höchstfrequenzen holt der Hackesche Markt weiter auf die führenden Standorte Kurfürstendamm/Tauentzienstraße und Alexanderplatz auf, welche in der City West bzw. City Ost jeweils das Maß aller Dinge darstellen. Dies kommt nicht zuletzt bei den durch die COMFORT-Zählungen erfassten durchschnittlichen Gesamtfrequenzen (an allen Zählpunkten pro Toplage erfasste Frequenz pro Stunde) zum Ausdruck. Hier spielen Kurfürstendamm/ Tauentzienstraße (zusammen gut 32.000 Passanten) wie auch der Alexanderplatz (rd. 25.000 Passanten) in einer eigenen Liga, deutlich vor den anderen Top-Einkaufsstandorten. (siehe Chart S. 13) Und auch die stündlichen Spitzenfrequenzen 2021 untermauern den Führungsanspruch von Kudamm und Alex. ☐

NIEDERLANDE: IMMOBILIENMÄRKTE IM ZEICHEN KONJUNKTURELLER BELEBUNG

Im Prinzip sind die deutschen Erfahrungen komplett auf die Niederlande übertragbar. Das ergibt sich aus der Studie „Niederlande – Immobilienmärkte im Zeichen konjunktureller Belebung“ der Deutsche Hypo – NORD/LB. Mit einem Rückgang des realen BIPs um 3,8% im vergangenen Jahr wurde die jahrelange Wachstumsserie der niederländischen Konjunktur unterbrochen. Auch auf dem Investmentmarkt war ein deutlicher Rückgang des Investitionsvolumens um 17,2% zu beobachten. Die Auswirkungen auf die verschiedenen Assetklassen sind dabei sehr unterschiedlich. (WR)

Durch die Pandemie wurden viele Trends, die sich schon vor der Krise abgezeichnet haben, beschleunigt. Trotz der vermehrten Home-Office-Nutzung sei davon auszugehen, dass es auf dem niederländischen Büromarkt keinen Einbruch geben werde, erwartet **Frank Schrader,** Leiter **Deutsche Hypo – NORD/LB Real Estate Finance**. Ein beschleunigter Wandel sei auch auf dem Einzelhandelsimmobilienmarkt erkennbar. Der Trend zum Online-Shopping wurde durch die Pandemie nochmals verstärkt. Im Zusammenhang mit dem voranschreitenden Strukturwandel führe dies zu weiteren Leerständen in den Innenstädten. Als Sieger der Pandemie gilt ganz klar der Logistikimmobilienmarkt, der vor allem vom steigenden E-Commerce profitiere. Infolge des Lockdowns wurde hingegen der Hotelmarkt stark getroffen, das Investitionsvolumen sei deutlich zurückgegangen.

Auf dem niederländischen Wohnimmobilienmarkt sei weiterhin eine chronische Wohnungsknappheit zu beobachten, der die Kaufpreise weiter in die Höhe treibe. Dies ist insbesondere auf die Bevölkerungsentwicklung und den Trend zu immer kleineren Haushalten, die Wohnraum nachfragen, sowie eine unzureichende Bautätigkeit zurückzuführen. Für Investoren sei der Markt sehr attraktiv. Angesichts des Wohnungsmangels wird ein längerfristiger Aufwärtstrend bei den Mieten erwartet. ☐

ÖFFENTLICHER BAU - WENN BIM, DANN RICHTIG

Building Information Modelling als Instrument unverzichtbar

Dr. Gudrun Escher

Die Expo Real 2021 eröffnete mit einer Podiumsdiskussion über das Bauplanungsverfahren BIM. Zufall? oder symptomatisch für wesentliche Themen, die die Messe beherrschten: Mangel an Fachkräften, Mangel an Baumaterialien, steigende Herstellungskosten, aber wachsende Bau- und Sanierungsaufgaben, um den Klimaschutzzielen und gleichzeitig dem Innovationsdruck gerecht zu werden. ▶

Das Podium versammelte Verantwortliche für fast den gesamten staatlichen Immobilienbestand des Bundes sowie generell das Bauen in der Bundesrepublik Deutschland: Staatssekretärin **Ann Kathrin Bohle** im **Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat**, Ministerialdirektorin **Barbara Wießalla**, die die Abteilung Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen im **Bundesministerium für Verteidigung** verantwortet, **Dr. Christoph Krupp**, Vorstandssprecher der **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA** und **Prof. Dr. Johannes Beermann**, als Vorstand der **Deutschen Bundesbank** verantwortlich für das Projekt des Neuen Campus für die Bundesbank in Frankfurt. Er hatte zu dem Gipfeltreffen eingeladen, um die Dimension des Themas einem zahlreich vertretenen Fachpublikum der Messe vor Augen zu führen. **Dr. Patrick Adenauer**, geschäftsführender Gesellschafter des traditionsreichen Unternehmens für Projektentwicklung und Bauen **BAUWENS** aus Köln ergänzte die von **Werner Rohmert** moderierte Diskussionsrunde um seine Praxiserfahrung.

Bei den größeren Playern der Branche ist BIM kein Neuland mehr und unverzichtbar geworden als Grundlage für ein „lean management" der Planungs- und Bauprozesse, das BAUWENS standardmäßig anwende. Da aber noch lange nicht alle ausführenden Firmen oder gar Handwerker darauf eingestellt seien, sei die Planungstiefe mit BIM sehr unterschiedlich und damit auch der Effizienzgewinn.

Warum ist es so wichtig, das technisch aufwändige digitalisierte Planungsverfahren Building Improvement Modelling, kurz BIM, einzusetzen? Angesichts der gewaltigen Bauvolumina, die zu bewältigen sind, waren die Zielsetzungen auf dem Podium eindeutig, jedoch mit unterschiedlicher Gewichtung. Ob die Bundeswehr und nachgeordnete Dienste jedes Jahr rd. 1 Mrd. Euro allein in den Erhalt ihrer rd. 60.000 Bestandsobjekte investieren muss oder die BImA sich einem Volumen an Bauleistungen im zivilen Bau für 10 Mrd. Euro über vier Jahre gegenübersieht, weil 95 Prozent der bundeseigenen Immobilien einschließlich der Bundesbauten in Berlin nicht mehr den

Deals

Rottenburg am Neckar: Die **HanseMerkur Grundvermögen AG** hat eine Wohnprojektentwicklung im Neckar.Au Viertel in der Yalovastraße für den offenen Spezial-AIF **HMG Grundwerte Wohnen PLUS III** erworben. Auf der ca. 4.100 qm Mietfläche entstehen 48 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Zudem sind rund 570 qm Gewerbeflächen und eine Tiefgarage geplant. Die ist für das erste Quartal 2024 geplant. Verkäufer ist **Instone Real Estate**.

Berlin: **Knight Frank** hat einen Mietvertrag über ca. 12.800 qm auf dem Areal der ehemaligen Bötzow-Brauerei in Prenzlauer Berg an das Lieferdienstunternehmen **Gorillas** vermittelt. Der Deal umfasst ca. 6.300 qm im denkmalgeschützten Bestandsgebäude sowie ca. 6.500 qm in aktuell in Planung befindlichen Neubauten. Eigentümer des rund 24.000 qm umfassenden Geländes ist die **Bötzow Berlin GmbH & Co. KG**. Die Fertigstellung ist für 2024 geplant.

München: Für den von ihr gemanagten Spezialfonds **LBBW Nahversorgungsimmobilien** Deutschland hat die **LBBW Immobilien Investment Management GmbH** das erste Objekt angekauft: einen **Hornbach**-Baumarkt auf einem mehr als 33.000 qm großen Grundstück in Freiham. Er verfügt über eine Gewerbemietfläche von ca. 28.600 qm sowie rund 770 Parkplätze. Makler des Ankaufs war **JLL**. Die Beratung bei dem Deal erfolgte durch die **imtargis GmbH**, **Argos GmbH** und **Clifford Chance**.

Kriterien entsprächen, die die Regierung vereinbart hat - solche Summen lassen erahnen, dass die Verfahren komplex sind, es sich aber lohnen müsse, sie besser als bisher zu strukturieren und zu koordinieren.

Wie sieht das Bauen der Zukunft aus, fragte Dr. Krupp. Der Zuwachs an Produktivität sei bei der Schlüsselindustrie des Bauens weit geringer als in anderen Wirtschaftszweigen. Muss das so bleiben? Einsparungen an Zeit, Geld, Material und nicht zuletzt an Arbeitskräften seien nicht nur für den Klimaschutz Ziele, auf die hinzuwirken sich lohne, wie Ann Kathrin Bohle betonte. Ausschlaggebend aber ist in ihren Augen, dass BIM Kooperation und Koordination fordere und Transparenz aller Prozesse auf allen Ebenen gewährleiste, d.h. Transparenz untereinander und vor allem gegenüber dem „Souverän“, sprich der Steuern zahlenden Bevölkerung.

Für die Deutsche Bundesbank hat Transparenz besonderes Gewicht bedingt durch die im Grundgesetz festgelegte Sonderstellung der Bundesbank als unabhängige Institution, wie Prof. Beermann erklärte. Die Bundesbank baut nicht nur, sondern betreibt ihre Gebäude auch eigenverantwortlich einschließlich der Sicherheitsanforderungen, profitiert also, wenn sorgfältig und nachhaltig geplant wurde. Auf dem Neuen Campus werden gerade nicht nur rd. 50.000 qm BGF in Bestandsgebäuden saniert, sondern die gesamte Liegenschaft wird restrukturiert und um Neubauten erweitert. Künftig sollen alle rd. 5.000 Beschäftigten der Frankfurter Zentrale dort im Sinne der sogenannten „Ein-Standort-Strategie“ arbeiten, doppelt so viele wie bisher. Was das bedeutet, dürfte jedem, der mal mit Projektentwicklung und deren Fallstricken zu tun hatte, einigermaßen klar sein. Dagegen sind Bauvorhaben wie die gerade fertig gestellte Zweigstelle der Bundesbank in Dortmund für rd. 300 Mio. Euro klein und überschaubar. Um ein Verfahren dieser Komplexität beherrschbar zu machen, braucht es neue Ansätze und die umfassende Anwendung vom BIM als digitalem Werkzeug, das den gesamten Lebenszyklus abbilden kann. Zusätzlich hat sich die Bundesbank auf „open BIM“ verständigt, d.h. unabhängig von einem bestimmten Software-Anbieter.

Wenn BIM Effizienzeffekte bringen soll, muss vorausdenkend geplant werden, müssen die Ziele im Einzelfall definiert sein. Dafür nimmt sich die Bundesbank Zeit und hat eine eigene Kompetenzabteilung BIM eingerichtet. Aber damit nicht genug: Auf der Grundlage der Erfahrungen, die jetzt bei dem Projekt des Neuen Campus gesammelt werden, soll BIM künftig als Standardverfahren anwendbar werden.

Andere Bundesinstitutionen stehen vor denselben Herausforderungen. So lag es nahe, sich auf ein Netzwerk zu verständigen mit dem Ziel, standardisierte Verfahren für das Bauen und Verwalten mit BIM zu erarbeiten und es allgemein zur Verfügung zu stellen. Die Implementierung von BIM funktioniert, wenn alle Beteiligten die Umsetzung als gewinnbringenden Veränderungsprozess wahrnehmen, davon ist Prof. Beermann überzeugt. Vor allem gilt es zu entscheiden, was wo in welchem Umfang sinnvoll ist, denn das technisch Machbare ist etwas anderes als das operativ Sinnvolle. Nicht in jedem Fall ist es nötig, den Aufwand eines „digitalen Zwillings“ für ein Objekt zu erstellen, sondern es kommt darauf an, skalierbare Prozesse zu definieren. Die Zusammenarbeit der staatlichen Stellen soll hier helfen, Erfahrungen zu bündeln und den Praxisbezug im Blick zu halten.

Dass das Arbeiten mit und an BIM unabdingbar sei, darüber herrschte Einigkeit auf dem Podium – aber auch darin, dass die bestehenden Regelwerke einschließlich der 16 differierenden Landesbauordnungen entscheidende Hürden für Innovation darstellen. *Vielleicht schafft es ja das staatliche Netzwerk BIM, die eine oder andere Regel als überholt oder wirklichkeitsfremd in Frage zu stellen?* ☐

SIE SUCHEN **PASSGENAUE DIGITALLÖSUNGEN** FÜR DIE **IMMOBILIENWIRTSCHAFT?**

Das Beste aus zwei Welten!
Wir machen Sie zukunftsfit.

Seit über 20 Jahren inhabergeführt und erfolgreich auf dem deutschen Markt: Die WM KG und ifaktor GmbH bündeln ihr Knowhow unter einem Dach.

Die Immobilien- und IT-Spezialisten verbinden das Beste aus beiden Welten: Langjährige Erfahrungswerte, ein tiefes Marktverständnis, Agilität und innovatives Denken. Am Kölner Standort arbeiten derzeit 25 Mitarbeiter/innen in Raum- und Personalunion, um die Immobilienwirtschaft in die digitale Zukunft zu führen.

Von Datenraumlösungen für Immobilien, sicheren Cloud-Diensten, Dokumenten-Management-Systemen bis hin zu KI-basiertem Prozessmanagement.
Unsere IT-Lösungen sind so individuell wie Ihr Unternehmen.

Sprechen Sie uns gerne an!

Erwin Wirtz
erwin.wirtz@wmkg.de

Telefon +49 221 77 535 10

Christian Wolff
christian.wolff@ifaktor.de

Die inhabergeführte WM Wirtz & Müller Immobilien KG ist auf die Begleitung von gewerblichen Immobilieninvestments spezialisiert.
www.wmkg.de

wm

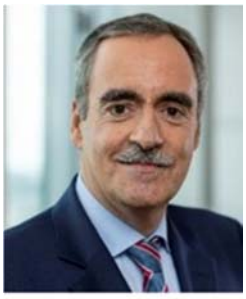
IFAKTOR
Systeme | Software | Service

ifaktor GmbH ist eine inhabergeführte IT-Unternehmensberatung.
www.ifaktor.de

DEUTSCHER WOHNUNGSMARKT: AUFSCHWUNG MIT HERAUSFORDERUNGEN

Pandemie-Krise verstärkt „Flucht ins Betongold“

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



Dr. Stefan Mitropoulos
Head of Capital Market Research & Economics

Die jüngste Krise habe vermutlich die „Flucht ins Betongold“ verstärkt, analysiert der Helaba Immobilienreport. Am deutschen Wohnungsmarkt steigen die Preise weiter. Eine Trendwende sei nicht in Sicht. Damit werde die Erschwinglichkeit von Wohneigentum weiter sinken. Der aktuelle Aufschwung am deutschen Wohnungsmarkt begann etwa 2010 und dauere in zwischen – gemessen an früheren Zyklen – überdurchschnittlich lange.

Die historischen Erfahrungen zeigen lt. **Dr. Stefan Mitropoulos,** Head of Capital Market Research der **Helaba,** dass Immobilienzyklen nicht an Altersschwäche sterben, sondern in der Regel durch exogene Störungen beendet werden. Seit dem Beginn belastbarer Datenreihen in den 70er Jahren fiel dies stets mit einer gesamtwirtschaftlichen Rezession zusammen: Mit dem Ölpreisschock Mitte der 80er Jahre, dem Ende des Wiedervereinigungsbooms Mitte der 90er Jahre, sowie mit dem Platzen der New Economy-Blase nach der Jahrtausendwende. Allerdings brachte die Finanzkrise 2008/2009 die Wohnimmobilien nach langjähriger Flaute erst richtig in Schwung. Das scheine sich nun auch nach der Corona-Krise zu wiederholen. Ähnlich wie in der Finanzkrise profitiere der Wohnungsmarkt sogar in besonders unsicheren Zeiten. Das verstärkte Arbeiten im Homeoffice kann lt. Mitropoulos den Wohnraumbedarf perspektivisch erhöhen und die Nachfrage stärker von zentralen innerstädtischen Lagen hin zu den Rändern der Ballungsräume verlagern. **„Der**

Deals

Berlin: **REInvest Asset Management S.A.** hat im Juli 2021 den Kaufvertrag für das denkmalgeschützte Behördengebäude „Ringbahnstraße 132“ unterschrieben. Nach Abschluss der letzten Revitalisierungsarbeiten wird das **LKA Berlin** die Flächen beziehen. Verkäufer ist die **Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH**. Das Objekt wurde für den Fonds **DRED SICAV FIS** gesichert. Insgesamt umfasst die Büroimmobilie rund 26.000 qm Mietflächen. Vermietet ist das komplette Gebäude für 35 Jahre an die **BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH**.

Bruchsal: Die **GPEP GmbH** hat die Rathausgalerie Bruchsal in der Innenstadt von **MAS Real Estate** erworben. **JLL** hat den Verkäufer exklusiv beraten und die Transaktion vermittelt.
Die 2010 erbaute Rathausgalerie verfügt über eine Gesamtmietfläche von mehr als 7.100 qm. Hinzu kommen 312 Parkplätze. Ankermieter des vollvermieteten Ensembles sind der Nahversorger **Rewe**, die **Drogerie Müller** sowie **H&M**.

Frankfurt: Die Wirtschaftskanzlei **FPS** zieht von ihrem aktuellen Standort in der Eschersheimer Landstraße 25-27 in das nur wenige Meter entfernte „Fifty Five Westend“ von **Cresco Real Estate**. FPS wird in dem Gebäude rund 6.900 qm nutzen. Der Umzug ist für das Jahr 2024 geplant. **Colliers** hat FPS exklusiv beraten. **Rubinstein Real Estate**, **blackolive advisors GmbH**, **GBP Architekten**, **Bryan Cave Leighton Paisner LLP** und **HSG Treuhand Heidelberg GmbH** waren für Cresco beratend tätig.

Immobilienbrief“ und **„Der Platow Brief“** arbeitete beides vor der Jahrtausendwende für Sie heraus.

Nach Angaben des **vdp** lagen die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum in den Top-7-Städten zuletzt um 9% über dem Vorjahreswert, ein Jahr zuvor betrug das Plus nur 4%. Nach alten „Der Immobilienbrief“-Erfahrungen ist ein solches Aufbäumen aber oft der letzte Schwung vor der Konsolidierung. Die Nachfrage nach Wohnraum sei unverändert stark, auch wenn die Bevölkerungszahl in Deutschland durch rückläufige Zuwanderung 2020 erstmals seit zehn Jahren leicht um rund 50.000 Personen gesunken sei (Vj.: knapp 150.000). Für das laufende Jahr werde wieder mit deutlich höheren Zuzügen gerechnet.

Fertigstellungen steigen nur langsam und zu wenig, moniert Mitropoulos. Restriktionen würden einer deutlichen Ausweitung der Bautätigkeit entgegen stehen. Immerhin sei für das vergangene Jahr mit insgesamt 306.376 Wohnungsfertigstellungen ein Plus von 4,6% gemeldet worden (2020: 2%, 2019: 0,9%). Dieses höchste Ergebnis seit 2001 liege aber weiter erheblich unter dem von Experten geschätzten jährlichen Bedarf von 350.000-400.000 Einheiten. Die jüngsten Daten sprächen für eine weiter zunehmende Bautätigkeit. Die Zahl der genehmigten Wohnungen stieg in den ersten sieben Monaten um 6,6%. Während allerdings in Gebäuden mit ein und zwei Einheiten 13,2% mehr Wohnungen genehmigt wurden, betrug das Plus im Mehrfamilienhausbau nur knapp 2%. Dies könnte lt. Helaba auf eine sinkende Attraktivität des Mietwohnungsbaus für Investoren hindeuten. Darüber hinaus führe nicht jede Baugenehmigung tatsächlich zur Fertigstellung einer Wohnung. Für das laufende und das kommende Jahr sei insgesamt nur mit einem leichten Anstieg der Wohnungsfertigstellungen zu rechnen.

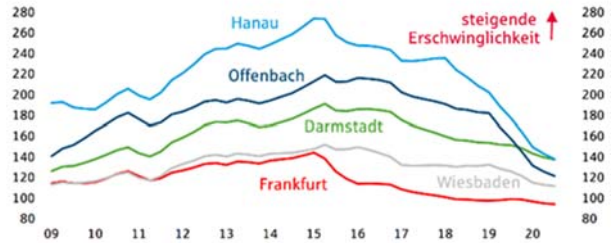
Zwar war der Wohnungsbau im letzten Jahr von der Pandemie kaum betroffen und konnte meist fortgesetzt werden, jedoch kommt es im Zuge der weltweiten konjunkturellen Erholung vermehrt zu Materialengpässen. Insgesamt haben die Baupreise bei Wohnimmobilien nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im zweiten Quartal um 6,4% gegenüber Vorjahr zugelegt. Als langfristige Restriktion könnte sich der ausgeprägte Fachkräftemangel erweisen. In der langjährigen Baukrise nach dem Ende des Wiedervereini-

gungsbooms Mitte der 90er Jahre wurden in zehn Jahren rund eine Million Stellen und damit fast ein Drittel der Beschäftigten auf dem Bau abgebaut. Trotz des in den vergangenen Jahren enorm gestiegenen Baubedarfs entstanden seitdem nur etwa 300.000 Stellen. Demographische Rahmenbedingungen bremsen zukünftiges Stellenwachstum aus.

Für Wohnungskäufer konnten die steigenden Hauspreise lange Zeit bis etwa 2015 durch sinkende Finanzierungszinsen und steigende Einkommen weitgehend kompensiert werden. Zwar sind die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland laut vdp-Daten seit 2010 um rund 80% gestiegen, während die verfügbaren Einkommen der Haushalte heute im Schnitt etwa 30% höher liegen, jedoch konnte, wie der Chart am Beispiel von Hessen zeigt, die Erschwinglichkeit durch sinkende Zinsen zunächst noch erhöht werden. Da die Zinsen nun nicht mehr zurück gehen und die Immobilienpreise nach wie vor kräftig steigen, dürfte die Erschwinglichkeit lt. Helaba weiter abnehmen. Obwohl die EZB der Preisni-

Erschwinglichkeit von Wohneigentum nimmt seit Jahren ab

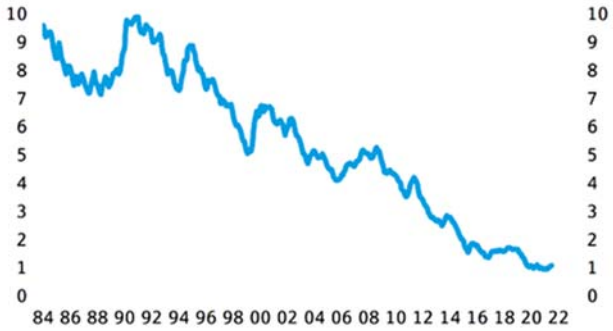
IVD Erschwinglichkeitsindex für Eigentumswohnungen*



* Guter Wohnwert, ohne Baukindergeld, drei Zimmer, ca. 80 m2 Wohnfläche, 100 = Belastung für Zins und Tilgung bei 25 % des verfügbaren Einkommens
Quellen: IVD, Helaba Research & Advisory

Zinsen bleiben Treiber am Wohnungsmarkt

Hypothekenzinsen in Deutschland 5-10jährige Laufzeit*, %



* Neugeschäft
Quellen: Deutsche Bundesbank, Helaba Research & Advisory

Deals

Wien: **Swiss Life Asset Managers** haben für ihren offenen Immobilienfonds „**Swiss Life REF (DE) European Living**“ ein Wohnneubauprojekt im 11. Bezirk erworben. Verkäufer ist der Wiener Entwickler und Bauträger **Peter Pilz & Partner Group**. Vermittelt wurde die Transaktion von **EHL Investment Consulting**. Das Objekt umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 2.800 qm, auf der 78 Wohnungen realisiert werden.

Duisburg: Die **Domicil Real Estate AG** hat für die dänische Pensionskasse **PFA** das Wohnprojekt „DUI 76“ im Stadtteil Buchholz von **nyoo** erworben. Auf dem 8.000 qm großen Gelände eines ehemaligen Bowlingcenters entlang der Düsseldorfer Straße sollen drei Wohngebäude mit 78 Wohnungen, 70 Pkw- und 135 Fahrradstellplätzen und insgesamt 6.500 qm Wohnraum entstehen. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2023 geplant. Aufseiten der Domicil war **JLL** und **Jebens Mensching** beratend tätig.

Bad Homburg: **blackolive** berät die **Ameropa-Reisen GmbH** bei der Anmietung einer rund 1.700 qm großen Büromietfläche in der Siemensstraße 27. **Cushman & Wakefield** hat den Vermieter **Advenis Germany** unterstützt. Das Gebäude wurde 2004 errichtet und umfasst insgesamt ca. 10.000 qm Mietfläche. Durch den Vertragsabschluss steigt der Vermietungsstand auf 82%.

veaustabilität verpflichtet ist, haben in den letzten Jahren angesichts der drastisch gestiegenen Verschuldung von Staaten und Unternehmen andere Aspekte eine immer größere Bedeutung für die Geldpolitik erlangt (vgl. Editorial „Der Immobilienbrief“ Nr. 510). Die langfristigen Hypothekenzinsen sollten aus Helaba-Sicht im weiteren Jahresverlauf sowie 2022 nur leicht zulegen und damit im historischen Vergleich sehr niedrig bleiben.

Die sinkende Erschwinglichkeit und die zunehmende Knappheit an Wohnraum sind eine Herausforderung für die neue Bundesregierung. In der zurückliegenden Legislaturperiode kam es in der Wohnungspolitik zu einer zunehmenden Regulierung, ohne dass sich die Versorgung mit Wohnraum signifikant verbesserte. Die Erfahrung lehrt, dass starke Eingriffe in den Marktmechanismus häufig weitere Maßnahmen nach sich ziehen, ohne dass hierdurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. „Der Immobilienbrief“ spricht hier immer von Regulierungskaskaden. (https://news.helaba.de/research/) ☐

STATEMENTS ZUR EXPO REAL 2021 – Einstimmig „top“

Diesmal hat „Der Immobilienbrief“ keine Mindermeinung. Die Messe war gut. Es wäre schön, wenn sie klein bliebe, aber die Rückkehr zu alten Größenordnungen dürfte nach den diesjährigen Erfahrungen nicht zu stoppen sein. Das dürfte dann das Selbstbewusstsein der Messeorganisation, über das uns mehrfach berichtet wurde, noch einmal erhöhen. Hier die Statements, die uns entweder direkt oder über die Messeleitung erreichten.

EXPO REAL – mit Abstand top.

Dr. Wulff Aengevelt, geschäftsführender Gesellschafter Aengevelt Immobilien

Die hohen Erwartungen wurden voll erfüllt: Nach zwei Jahren gab es endlich die Fortsetzung der Münchner EXPO REAL, Europas bedeutendster Immobilienmesse. Quantitativ erreichte der Branchentreff erwartungsgemäß nicht das Vorcorona-Niveau. Dafür war die Dichte an Entscheidern und Führungskräften deutlich höher und mehr Zeit für intensive Fachgespräche. Auch das Konferenzprogramm war hochkarätig und behandelte ein breites Spektrum. Diskutiert wurden Entwicklungen in den verschiedenen Assetklassen nach Corona, beispielsweise hinsichtlich zukünftiger Büroformen und der Revitalisierung der Stadtkerne bis hin zu „BIM im öffentlichen Bau“, wo „Der Immobilienbrief“-Herausgeber Werner Rohmert mit den Verantwortlichen für nahezu den gesamten Gebäudebestand der Bundes über das milliardenschwere Zukunftsthema diskutierte. Wichtige Themen waren insbesondere auch Klimaneutralität und Nachhaltigkeit sowie die Perspektiven der Immobilienwirtschaft nach der Regierungsbildung. Hierzu führte unser Haus Podiumsdiskussionen vor überfüllten Rängen und per Live-Stream zugeschalteten 500 Immobilienexperten durch. Fazit: Zur Erfüllung der ehrgeizigen Klimaziele und Nachhaltigkeit forderte Aengevelt einen interdisziplinären europaweiten Klimapakt. Vielbeachtet war auch die professionelle Präsentation des Immobilienstandortes Düsseldorf durch OB Dr. **Stephan Keller** mit zahlreichen stadtbildprägenden Leuchtturmprojekten als Beleg für das weiterhin hohe Anlageinteresse der Investoren. Das knappe qualifizierte Produktangebot enttäuschte Schnäppchenjäger. So setzte die EXPO REAL wie in den Vorjahren den Startschuss für das Jahresendgeschäft. ▶

EXPO REAL – easy going auf der Messe

Prof. Dr. Thomas Beyerle,
Group Head of Catella Research

Spannend zu sehen, wie weniger Menschen, dafür mehr Themen die Messe bereichern können. Gespräche funktionieren auch am Stand, Catering draußen deutlich mehr als in den vergangen Jahren bot auch eine kulinarische Bereicherung. Aber mehr denn ja hatte man mehr Zeit für grundsätzliche Themen in den vielen Foren. Und der Lärm und die Horden ab 17.00 Uhr mag viele sicher gefallen, aber gefehlt hat es im Kontext der neuen Zeitrechnung nicht wirklich. Man musste sich lediglich entscheiden" Termine vor Ort, im See Restaurant oder doch in Hotels in der Innenstadt.

Noch etwas "Marktforschung zu den Herren": 60% trugen keine Krawatte mehr, dafür 30% Sneakers. Bei den Damen scheint sich die Erkenntnis durchgesetzt zu haben, dass Manolos oder Louboutins zwar ansprechend wirken können, aber am Messestand aus der Zeit gefallen sind, mehr flach denn hoch war zu sehen - der Rücken dankt. **Ergo**: Wir wurden Zeugen einer Neupositionierung…

Weitere Kurzstatements im Überblick:

Jochen Schenk, Vorsitzender des Vorstandes der **Real I.S. AG,** stimmt in den positiven Tenor ein: „Dass wir uns dieses Jahr nun wieder persönlich über Branchentrends- und themen austauschen und informieren konnten, schätzen wir nach den vergangenen, herausfordernden Monaten sehr. Die EXPO bietet stets interessante Einblicke und Möglichkeiten zur Vernetzung. In dem Sinne war die Messe in diesem Jahr besonders inspirierend: die Erleichterung und Freude waren förmlich zu greifen!“

Klaus Franken, CEO **Catella Project Management GmbH**: Das war eine der effektivsten Messen ever und ich bin seit der ersten dabei. Es waren weniger Teilnehmer als sonst – aber es waren die richtigen und wichtigen dabei. Weniger Trubel, mehr Konzentration und natürlich endlich mal wieder die Gelegenheit, Markttrends, -risiken und -chancen binnen zwei Tagen mit der Breite des Marktes zu verproben. Wer dieses mal nicht dabei war, hat es sicherlich bereut.

Die Expo Real ordnet **Julian Marwitz,** Leiter des Deutschlandgeschäfts bei der ESG-Beratung **Longevity Partners,**

Deals

Amsterdam: **Savills Investment Management** hat für seinen **European Food Retail Fund** (EFRF) das Nahversorgungszentrum „Bos en Lommerplein“ für 51 Mio. Euro von **Lone Star** erworben.
Das Objekt umfasst ca. 12.000 qm BGF mit 534 Parkplätzen. Als Ankermieter fungieren drei Supermärkte sowie eine Reihe von neu angesiedelten nationalen Einzelhändlern.
Savills IM wurde von **Savills**, **McDevitt**, **Drees & Sommer**, **CMS** und **KPMG** beraten.

Hamburg: **Five Quarters Real Estate** übernimmt erneut eine Gesundheitsimmobilie für den Fonds „**5QRE Healthcare Infrastructure Deutschland 01**“. Ankermieter der 1.800 qm großen Immobilie ist **Bonitas**, die über zwei Geschosse Intensivpflege anbietet. Weitere Flächen werden langfristig von einer HNO-Praxis und einem Hörgeräteakustiker genutzt. Verkäufer ist die **FN Capital Holding Unternehmensgruppe**.

München: Die **Stern Wohnen GmbH** hat ein Wohnportfolio mit 152 Einheiten erworben. Die Beteiligung der Stern Wohnen GmbH am Gesamtprojekt beträgt 75%. Die vermieteten Wohnungen verfügen über eine Gesamtwohnfläche von rd. 10.500 qm. Die Wohnungen befinden sich auf einem rd. 16.000 qm großen Grundstück in der Dülferstraße. Der Kaufpreis liegt im oberen zweistelligen Mio.-Euro-Bereich.

wie folgt ein: „Im Vergleich zu den Vorjahren war die Messe eine kleinere Ausgabe, aber dafür etwas familiärer. Es war gut, sich wieder persönlich treffen zu können. Bei den Gesprächen an den Ständen zeigte sich: ESG und Daten bzw. Digitalisierung sind die aktuellen Megathemen in der Branche. .“

Fabian Hellbusch, Leiter Marketing und Kommunikation von **Union Investment Real Estate** geht noch weiter: „Die EXPO REAL 2021 wird vielleicht als die wichtigste Messe der letzten Dekade in Erinnerung bleiben, weil sie allen Akteuren deutlich vor Augen geführt hat, dass die großen Zukunftsaufgaben – Klimawandel, Transformation, Digitalisierung – nur durch gemeinsame Kraftanstrengungen, quer durch alle Bereiche, bewältigt werden können. Gut, dass die Branche in München drei Tage lang Vertrauen auftanken konnte. Der Zeitpunkt war goldrichtig“.

Das bestätigt **Chiara Aengevelt,** ges. GF **Aengevelt Immobilien:** „Die EXPO REAL ist Europas wichtigster Treffpunkt der Immobilienwirtschaft und Startschuss für das Jahresendgeschäft. Das haben wir genutzt – persönlich und in Präsenz. Gleichzeitig ist die Dichte an Entscheidern und Führungskräften in diesem Jahr besonders hoch, die Qualität der Gespräche sehr gut.“ Und **Constanze Römer,** Projektleiterin des Stands Berlin-Brandenburg, meint: „Nach den Monaten der coronabedingten Planungsunsicherheit sind wir froh, unseren Mitausstellern und Partnern wieder diese Plattform für ihr Business bieten zu können. Es ist schön zu sehen, dass wir gemeinsam wieder eine Gesprächsatmosphäre genießen können, die wir alle so lange vermisst haben.“

Den Blick auf volkswirtschaftliche Entwicklungen richtet **Dr. Gertrud Traud,** Chefvolkswirtin der **Helaba Landesbank Hessen-Thüringen.** „Die Expo Real 2021 hat deutlich gemacht, dass der deutsche Immobilienmarkt weiterhin hoch attraktiv ist und sogar der Corona-Krise weitgehend trotzen konnte. Das wird tendenziell noch so lange andauern, wie die Zinsen niedrig bleiben. Ich erwarte für Ende 2023 den ersten Zinsschritt von Christine Lagarde, EZB“. Ob eine Geld- oder Immobilienblase im Anmarsch sei, beantwortete **Dr. Holger Schmieding,** Chefvolkswirt der Privatbank **Berenberg,** sehr klar: „Bisher noch nicht in Sicht.“ ☐

60 JAHRE BAUFACHPRESSE

Arbeitskreis Baufachpresse tagt 2021 in Münster

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

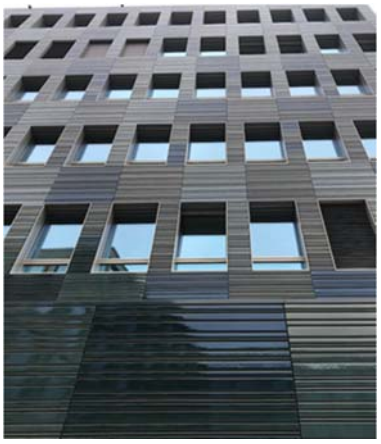
Der Bau- und Immobilienjournalismus ist in einer neuen Welt wahrscheinlich zukünftig gefordert, sich selbst auch eine Stimme zu geben. Oft ist das „praktische Research“ jahrzehntelanger Erfahrung, die sowohl bei der Baufachpresse als auch bei der Immobilienpresse vorhanden ist, ein Regulativ zu den aktiven Matadoren aus Research und Business, die sehr oft aus den Erfahrungen der letzten 15 Jahre in einer gradlinigen Entwicklung denken. Der Autor hat sich deshalb auch als Mitglied des Arbeitskreises Baufachpresse beworben und an der Jahrestagung, in der auch das 60jährige Bestehen des Berufsverbands gefeiert wurde, teilgenommen.

Wie üblich gab es eine Vielfalt von interessanten Besichtigungen für die rund 70 Teilnehmer*innen, die zur Jahresta-

gung nach Münster gekommen waren. Bei dem Ziegel- und Klinkerhersteller **Hagemeister** konnten nicht nur die zahlreichen Klinker-Kreationen in über 500 Farben, Formaten und Strukturen bewundert werden, sondern auch während einer Werksbesichtigung deren Herstellung in Augenschein genommen werden. Grenzen des journalistischen Know-hows zeigte dann das eigenhändige Erstellen von Ziegeln. (Bildquelle AK Baufachpresse). Prozessorientiertes Bauen war bei dem Familienunternehmens **Köster** zu erleben. Dafür steht der Bau-Komplettanbieter, der sich am Standort Münster vor allem auf die schlüsselfertige Realisierung von Büro- und Verwaltungsgebäuden, Hotels sowie Wohn- und Geschäftshäusern konzentriert.

Die dritte Fachexkursion erfuhr nicht nur Wissenswertes über die Verkehrsplanung in Münster, sondern wurde zugleich sportlich aktiv. In einer geführten Fahrradtour mit Vertretern der **Stadt Münster** konnte die Gruppe des Arbeitskreises Baufachpresse schon umgesetzte Projekte zur Verkehrsplanung im wahrsten Sinne des Wortes erfahren. Immerhin erledigen die Münsteraner*innen täglich 727.000 Wege mit dem Fahrrad, zu Fuß oder mit Bus und Bahn und nur 296.000 Wege mit dem Kfz. Trotzdem bestehe aber weiterhin großer Handlungsbedarf, machte auch Abteilungsleiter **Dr. Alexander Buttgereit** deutlich. (Bild: AK Baufachpresse)

Von allen Teilnehmer*innen besichtigt wurde das H7, ein siebenstöckiges Bürogebäude in Holzhybridbauweise. Der Projektträger für den Holzbau, die **Brüninghoff-Gruppe**, setzt verstärkt auf eine hybride Bauweise, vorrangig auf die Kombination von Holz und Beton. Im H7 gibt es acht Etagen, wobei Erd- und Tiefgeschoss konventionell aus Stahlbeton gebaut wurden, während sechs Etagen in Holzbauweise gefertigt wurden. Die verschiedenen Grüntöne der Fassade sollen die Farben des umliegenden Wassers im Hafen von Münster aufgreifen, erklärt Projektleiter **Dr. Jan Wenker.** Bei der Logistikplanung sei übrigens auch die digitale Gebäudemodellierung (Building Information Modeling BIM) zum Einsatz gekommen, so Brüninghoff-Geschäftsführer **Frank Steffens.** (Fassade des H7 in Münster mit grünlasierten Terrakotta-Tafeln, Bild: AK Baufachpresse)



Zu den Vorstandswahlen: Bestätigt im Amt wurden die Vorsitzende **Ulrike Trampe,** Editor-at-Large, ebenso die stellvertretende Vorsitzende **Elke Herbst,** Leitung Geschäftsbereiche Bauen und Handel in der **Verlagsgesellschaft Rudolf Müller,** Schriftführerin **Maike Sutor-Fiedler**, Chefredakteurin der Zeitschrift „Asphalt & Bitumen“, Schatzmeister **Dieter Last,** Inhaber der PR-Agentur „LAST Waldecker PR“ sowie die Beauftragte für Öffentlichkeitsarbeit **Claudia Büttner,** Pressesprecherin des ZVDH). Auch Beisitzer **Sven-Erik Tornow**, Inhaber der PR-Agentur **Flüstertüte**, konnte sich über eine Wiederwahl freuen. Beisitzerin **Sandra Greiser** hatte sich aus beruflichen Gründen nicht mehr zur Wahl gestellt. Stattdessen konnte **Markus Langenbach**, Leitung Programm Bau, Ausbau und Handel in der Rudolf Müller Mediengruppe,

die Wähler*innen überzeugen. (von links) : E. Herbst, M. Sutor-Fiedler, C. Büttner, D. Lasthinten: M. Langenbach, U. Trampe, S. Tornow // Bildquelle: Arbeitskreis Baufachpresse) ☐

WELCHE IST DIE INTELLIGENTESTE PARK-STADT DER WELT?

Der Global Smart City Index 2021

Das Parktechnologieunternehmen EasyPark präsentiert aktuell eine Studie zu den intelligentesten und zukunftssichersten Städten weltweit und zeigt, wie neue Technologien für eine nachhaltige und lebenswerte Zukunft eingesetzt werden. London ist die intelligenteste Stadt in der Kategorie “Einwohnerzahl über 3 Millionen”, gefolgt von New York und San Francisco. Kopenhagen, Dänemark, ist die intelligenteste Stadt in der Kategorie “Einwohnerzahl zwischen 600.000 und 3 Millionen”, gefolgt von Stockholm, Schweden und Oslo, Norwegen. Lund, Schweden ist die intelligenteste Stadt in der Kategorie “Einwohnerzahl zwischen 50.000 und 600.000”, gefolgt von Stavanger, Norwegen und Espoo, Finnland. (WR) ▶

Dies und Das

Hamburg: Mit der **Engel & Völkers Asset Management** und der **12.18. Investment Management** kooperieren ab sofort zwei starke Marken miteinander. Gemeinsam sollen Investmentlösungen im Bereich der gehobenen Ferien-Hotellerie realisiert werden, die höchste Ansprüche nicht nur der Gäste, sondern auch der Investoren erfüllen. Eine erste gemeinsame Investmentlösung wurde bereits konzipiert und steht kurz vor Vertriebszulassung.

Mainz: Die **Aareon AG** hat den Vertrag zum Erwerb von 100% der Anteile an der **GAP Gesellschaft** für **Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH** unterzeichnet.

Bamberg: Jeden zweiten Mittwoch fundiertes Wissen rund um Immobilien und Investments in Form von kurzweiligen Anekdoten unter Einbindung fachkundiger Interviewpartner – all das vereint »Immoment«, der neue Podcast von **PROJECT Investment**. Hörer-Zielgruppe ist neben Anlegerinteressenten vor allem das breite, an Immobilieninvestments interessierte Publikum, das von nun an von zuhause oder unterwegs auf die Fachkenntnisse des Bamberger Immobilienmanagers zugreifen kann. Der Podcast ist auf bekannten Audio Streaming -Diensten wie Spotify, Google und Apple Podcasts sowie unter www.immoment-podcast.de abrufbar.

München: Das Prologis Distributionszentrum für den Online-Händler **Euziel International** in Datteln ist der Gewinner des **Logix Award 2021**.

Die EasyPark Daten zeigen, welche Städte als Innovator im Bereich Mobilität neue technische Lösungen am besten umsetzen, um Nachhaltigkeit und Lebensqualität zu verbessern. Dafür wurden mehrere tausend Städte in aller Welt geprüft. Da sich Städte unterschiedlicher Größen auch unterschiedlichen Herausforderungen gegenüber sehen, wurden die Städte in drei Größenkategorien eingeordnet: Städte mit mehr als 3 Mio. Einwohnern, zwischen 600.000 und 3 Mio. und mit einer Einwohnerzahl von 50.000 bis 600.000. Anschließend legten die Analysten die Faktoren für technologische Fortschrittlichkeit und Nachhaltigkeit fest und ordneten die Städte ein. Zu Beginn wurde das digitale Leben geprüft und festgestellt, in welchem Ausmaß Technologie von der Bevölkerung, der Verwaltung und im Gesundheitsbereich genutzt wird. Zugleich wurde der Erfolg und der Ruf von technischen Ausbildungseinrichtungen analysiert. Als Nächstes wandten sich die Forscher den Innovationen im Bereich Mobilität zu. Dazu prüften sie in jeder Stadt, wie innovativ die Parklösungen und das Verkehrsmanagementsystem sind. Im Anschluss prüften die Analysten die Business- und Tech-Infrastruktur. Zuletzt wurde der ökologische Fußabdruck jeder Stadt betrachtet. Die Ergebnisse für die beiden Kategorien über 3 Mio. Einwohner und 600.000 bis 3 Mio. Einwohner sind in den Tabellen zusammengefasst. ☐

1.	London, Vereinigtes Königreich	100.00
2.	New York, USA	95.84
3.	San Francisco, USA	94.43
4.	Singapur, Singapur	94.21
5.	Berlin, Deutschland	92.58
6.	Rotterdam, Niederlande	91.44
7.	Seattle, USA	90.40
8.	Seoul, Südkorea	87.50
9.	Washington D.C., USA	86.77
10.	Manchester, Vereinigtes Königreich	85.34

1.	Kopenhagen, Dänemark	100.00
2.	Stockholm, Schweden	99.84
3.	Oslo, Norwegen	98.48
4.	Amsterdam, Niederlande	96.57
5.	Zürich, Schweiz	94.04
6.	Göteborg, Schweden	88.93
7.	Helsinki, Finnland	87.92
8.	Boston, USA	84.65
9.	Utrecht, Niederlande	83.13
10.	Edinburgh, Vereinigtes Königreich	79.82
11.	Austin, USA	77.82
12.	München, Deutschland	75.42
13.	Wien, Österreich	75.03
14.	Vancouver, Kanada	74.31
15.	Hamburg, Deutschland	72.86

DER BUNKER ST. PAULI WIRD HAMBURGS HÖCHSTER PARK

Der Rohbau ist fertig

Sabine Richter

Im kommenden Jahr bekommt Hamburg ein weiteres touristisches Highlight. Im ersten Halbjahr soll der „grüne Bunker“ am Heiligengeistfeld in St. Pauli fertig sein.

Seit 2019 wird der ehemalige Flakbunker, 1942 in nur 300 Tagen auch mit dem Einsatz von Zwangsarbeitern gebaut, um fünf pyramidenartige Geschosse erweitert - derzeit eine der interessantesten Baustellen Hamburgs. Sie erhöhen den denkmalgeschützten Bunker um rund 20 auf 58 Meter. Die Aufstockung basiert auf einer Art Tischkonstruktion, die über dem jetzigen Bunkerdach installiert wird und eine klare architektonische Trennung zum Bestand sicherstellt. Der Rohbau ist fertig, auch die oberste Decke, womit die finale Höhe der Aufstockung erreicht ist. Auch mit der Bepflanzung wurde begonnen.

Geplant war die Eröffnung bereits 2021. Erst warf die Pandemie mit ihren Beschränkungen den Zeitplan über den Haufen, nun bremsen Lieferschwierigkeiten und Baustoffknappheit das logistisch schwierige Projekt. Es gab auch einen Wechsel

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:
Klumpe Rechtsanwälte, 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.

beim Architekten. Inzwischen betreut das Planungsbüro **Phase10** aus Freiberg/Sachsen das Projekt.

Entstehen wird ein Hotel, mehrere Gastronomieangebote und eine Dreifeldhalle für Sport- und Kulturveranstaltungen, aber auch für den Schulsport. Geplant sind auch Räume für Stadtteilkultur, Ausstellungsflächen und Unterkünfte für Stipendiaten und Künstler. Der Bunker wird mit einer Ausstellungsfläche auch ein Gedenk- und Informationsort für die Opfer des NS-Regimes und des Zweiten Weltkriegs sein.

7:500 qm öffentlicher Dachgarten

Highlight des Projekts ist aber der spektakuläre Dachgarten auf fast 60 Metern Höhe mit 7:500 qm öffentlichen Grün- und Gemeinschaftsflächen, gestaltet von den Landschaftsarchitekten **Holzapfel-Herziger & Benisch**. Nach oben führt ein 300 Meter langer, fünf Meter breiter, von einem Geländer gesäumter „grüner Bergpfad“. Er schlängelt sich vom Haupteingang außen um den Bunker herum bis zum Dach. Sieben von 24 Stahltragarmen sind bereits montiert. „Ein weiterer wichtiger Meilenstein auf dem Weg zum grünen Bunker, sagt **Paul Hahnert**, verantwortlicher Projektleiter von der **EHP Erste Hamburger Projektmanagement GmbH**. Jeder der Stahltragarme wiegt etwa 5,5 Tonnen und wird mit mehreren, jeweils zwei bis drei Metern langen Gewindestangen in der Außenfassade befestigt. Das Bodenfundament des späteren Weges bilden etwa 20 cm hohe Spannbetonplatten mit einem zusätzlichen 24 cm hohen Aufbau. Darauf wird das Substrat für die Begrünung aufgebracht.

Planungsbüro Bunker/Matzen Immobilien

Der terrassenartig angelegte Garten soll das ganze Jahr über grün sein. Deshalb würden 4.700 robuste, nordeuropäische und alpine Bäume, Sträucher, Hecken und Kletterpflanzen gepflanzt, die Frost, Hitze und Sturm in mehr als 50 Meter Höhe aushalten, so **Frank Schulze**, Sprecher des Bunkerprojekts. Sie werden zusätzlich unterirdisch verankert, um sie gegen Windstoß zu sichern. Ein aufwendiges Bewässerungskonzept speist das Ganze, mindestens zwei Gärtner dürften dauerhaft beschäftigt sein.

Die Umwidmung von Bunkern zu Wohnungen, Galerien oder Clubs ist nichts Außergewöhnliches, das zeigen viele Beispiele. In manchen Städten stehen noch viele solcher Betongiganten; angesichts steigender Mieten und wachsenden Flächenmangels rechnen sich auch höhere Investitionen in ein ziviles Nachleben. Die Pläne für den ehemaligen Flakturm IV in St. Pauli sind aber in jeder Hinsicht außergewöhnlich.

Denn das Bauvorhaben wächst sozusagen von unten. Die Verwirklichung gilt als Paradebeispiel gelungener Bürgerpartizipation. Seit 2014 arbeiten Anwohner, Architekten und Denkmalinteressierte in der gemeinnützige Anwohnerinitiative Hilldegarden an der Umsetzung. Auf einer Vielzahl öffentlicher Veranstaltungen und Ideenworkshops wurde über das Projekt informiert, diskutiert und zum Mitmachen eingeladen. Die Planer träumen von einem Park mit Ausblick auf die Dächer von St. Pauli, von einem Zufluchts-

ort für gestresste Städter. Tatsächlich fehlen dem Stadtteil dringend Grünflächen. Der **Verein Hilldegarden** wird unabhängig vom Investor einige Flächen bespielen, darunter auch den Leitstand des Flakbunkers. Die geschätzten Umbaukosten von etwa 46 Mio. Euro sowie der Unterhalt des Gebäudes werden durch den Erbpächter und Bauherrn **Matzen Immobilien KG** getragen und über die neuen Mietflächen finanziert. Direkte öffentliche Zuschüsse der Stadt wird es für Bau und Betrieb nicht geben.

Die Firma hatte den Bunker 1993 bis zum Jahr 2053 gepachtet. Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags wurde gegen Bereitstellung und Pflege der öffentlichen Park- und Nutzflächen bis 2067 verlängert. Der Bunker bleibt also in der Verwaltung des Erbpächters beziehungsweise seiner Firma EHP. Ein städtebaulicher Vertrag sichert diesen Status für die gesamte Dauer des Erbpachtvertrages ab.

RIMC folgt auf NH Hotel

Wie kürzlich bekannt wurde, bekommt das geplante Hotel in der Aufstockung des Bunkers einen neuen Betreiber. Die Hamburger **RIMC Hotel & Resorts Gruppe** soll das Hotel und die Gastronomieflächen betreiben. Sie unterzeichnete jetzt den Vertrag mit dem Vermieter EHP und dem Bauherrn Matzen Immobilien. EHP hatte den Betrieb neu ausgeschrieben, nachdem die im Herbst 2019 vertraglich beschlossene Zusammenarbeit mit **NH Hotel** wegen der Corona-Krise im Juni 2021 aufgekündigt wurde. Welche Marke auf St. Pauli zum Zuge kommt, soll zeitnah bekannt gegeben werden. Es sei wichtig, dass sich der neue Hotelbetreiber „authentisch einfügt in die pulsierende Kreativszene der Umgebung“, so Paul Hahnert.

Die RIMC Hotels & Resorts Gruppe gilt mit aktuell über 30 Hotels in 8 Ländern und mehr als 2.000 Mitarbeitern als eine der führenden Hotelgesellschaften in Europa. Die Gruppe betreibt zum Beispiel das Steigenberger in Sonderborg und das Camp de Mar auf Mallorca, das Sheraton in Offenbach, das Radisson Blue in Cottbus und das Hotel Timmendorfer Strand. Als „White Label“ betreibt das Unternehmen Hotels mit internationalen und eigenen Hotel-Brands und ist nach eigenen Angaben spezialisiert auf individuelle und maßgeschneiderte Hotelkonzepte. Das Hotel im Bunker St. Pauli wird 136 Zimmer umfassen sowie unterschiedliche gastronomische Angebote.

Kreativbunker mit Mediengeschichte

Der Flakbunker hat bereits Mediengeschichte geschrieben. Hier entstand der nordwestdeutsche Rundfunkunter Kontrolle der Briten, hier wurden Zeitungen entwickelt, und auch die ersten Fernsehversuche starteten hier. Vom Heiligengeistfeld aus wurde am 26. Dezember 1952 die erste Tagesschau ausgestrahlt. Später machte der Fotograf **Franz C. Gundlach** den Bunker mit seiner Firma **PPS** zu einem Ort der Fotografie. 1993 verkaufte Gundlach PPS an den Unternehmensberater **Thomas J. C. Matzen**, der den Bunker mit etwa 12.000 qm Mietfläche zum Zentrum für kleine Medienfirmen und der Kultur- und Kreativwirtschaft ausbaute. Sie werden hier auch nach der Aufstockung unverändert ihre Heimat haben. ☐

Kurz berichtet

Köln plant eine neue mitte

Eines der größten Bauvorhaben in der Geschichte der Stadt Köln sind derzeit in Planung: Die Verlagerung des Kölner Hauptbahnhofs auf die rechte Rheinseite nach Kalk. Dieser könnte innerhalb von zehn Jahren in den Betrieb gehen, wobei Bahn, Stadt, Land und Bund etwa 3.6 Mrd. Euro investieren wollen.

Foto: Stadt Köln

Die **Vision**: Unter dem alten Hauptbahnhof laufen alle wesentlichen Straßenbahn- und Regionalbahnverbindungen zusammen mit einer schnellen Direktverbindung zum neuen Hauptbahnhof in Kalk. In einem südlichen und einem nördlichen Ring werden zudem Fern – und Regionalbahnen um die City herumgeführt, um das Verkehrsaufkommen zu managen. Etwa 91% des Fernverkehrs bleiben rechtsrheinisch. In einem weiteren Schritt entstehen eine südliche und eventuell auch eine nördliche Überquerung des Rheins für den Fernverkehr. Die alten S-Bahngleise verwandeln sich in eine ,,High-Line" für Fahrradfahrerinnen und Fußgängerinnen. Dadurch entsteht ein Fahrradschnellweg, der das rechtsrheinische und linksrheinische Köln kreuzungsfrei verbindet.

Die venITure GmbH mietet in Köln-Ossendorf

Die **venITure GmbH**, ein IT-Unternehmen, hat rund 380 qm Bürofläche in der Mathias-Brüggen-Straße 76 in Köln-Ossendorf bezogen. Das Bürogebäude einer privaten Eigentümergemeinschaft verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 2.360 qm.

Kölner Büromarkt zeigt sich dynamisch

Der Kölner Büromarkt präsentiert sich seit Jahresbeginn in guter Verfassung. Die Dynamik aus dem ersten Quartal hat sich in den Folgemonaten fortgesetzt, sodass Ende September ein Flächenumsatz von 231.000 m² (inkl. rund 13.000 qm Eigennutzer) vermeldet werden kann. Damit wurde das Vorjahresergebnis um gut 56% und der zehnjährige Durchschnitt um gut 8% übertroffen. Dies ergibt die Analyse von **BNP Paribas Real Estate**.

„Es ist das beste Resultat seit 2017, was umso bemerkenswerter ist, da vor allem das erste Halbjahr 2021 unter dem Einfluss der Corona-Pandemie mit all ihren Einschränkungen inklusive des weitreichenden Lockdowns stand. Die im Vorjahresvergleich deutlich lebhaftere Anmietungstätigkeit lässt sich für alle Größenklassen feststellen, für die sämtlich überdurchschnittliche Flächenumsätze registriert werden. Besonders ins Gewicht fällt dabei das Plus bei den Großabschlüssen mit mehr als 10.000 qm Mietfläche. Hier hat sich der Flächenumsatz auf rund 60.000 qm mehr als verdreifacht, und der Wert ist der zweithöchste der vergangenen zehn Jahre", erläutert **Jens Hoppe**, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Kölner Niederlassungsleiter.

Die öffentliche Verwaltung hat rund 35% bzw. gut 80.000 qm zum jüngsten Ergebnis beigetragen. Es ist mit weitem Abstand der höchste Wert dieser Branche in der vergangenen Dekade und er liegt rund 88% über dem Durchschnitt. In sämtlichen Größenklassen war die öffentliche Verwaltung aktiv, wobei die vier Großtransaktionen jenseits der 10.000-qm-Marke (inkl. 12.800 qm Eigennutzer) besonders ins Gewicht fallen. Neben den sonstigen Dienstleistungen präsentierten sich die Beratungsgesellschaften sehr lebhaft. Mit gut 22.000 qm haben sie das Vorjahresergebnis verdoppelt und bewegen sich damit auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts. Unternehmen des Gesundheitswesens haben das sehr gute Vorjahresergebnis noch einmal getoppt (+27,5%) und so eine neue Bestmarke von gut 15.000 qm aufgestellt.

Das Leerstandsvolumen ist weiter moderat gestiegen und notiert aktuell bei 324.000 qm. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Wachstum von gut 15% zu registrieren, und erstmals seit 2016 liegt das Volumen über 300.000 qm. Dennoch notiert die Leerstandsrate auf dem niedrigen Niveau von 4% und somit weiter unter der Fluktuationsreserve. Aktuell verfügen rund 37% aller leerstehenden Flächen über einen modernen Ausstattungsstandard. Allerdings sind hochwertige Flächen in den traditionell anmietungsstärksten Teilmärkten des Cityrands auch jetzt Mangelware. Hier stehen aktuell weniger als 15.000 qm dieser Qualität kurzfristig zur Anmietung zur Verfügung.

Aktuell befinden sich rund 172.000 qm Bürofläche im Bau. Das Bauvolumen ist damit im dritten Quartal in Folge leicht gesunken, bewegt sich aber weiterhin leicht über dem langjährigen Durchschnitt von gut 161.000 qm, was für ein großes Vertrauen der Projektentwickler und Investoren in den Kölner Büromarkt spricht. Schwerpunkt der Bautätigkeit sind die stark nachgefragten Cityrandlagen mit insgesamt knapp 87.000 qm Bauvolumen, wovon rund 72.000 qm auf Ehrenfeld/Braunsfeld entfallen. In diesem Teilmarkt sind moderne Leerstandsflächen allerdings besonders knapp, sodass Projektflächen mit einem avisierten Baufertigstellungsdatum 2021 und 2022 bereits jetzt komplett vom Markt absorbiert wurden. Dass Projektflächen auf eine anhaltend hohe Nachfrage treffen, unterstreicht die Vorvermietungsquote, die sich im gesamten Marktgebiet seit gut einem Jahr auf relativ hohem Niveau bei rund 60% sehr stabil präsentiert.

Kölns Spitzenmiete notiert aktuell bei 26,50 Euro/qm (+1,9% gegenüber Q3 2020). Während sie sich in den Sommermonaten stabil präsentierte, hat die Durchschnittsmiete ihren Wachstumskurs fortgesetzt. Sie liegt jetzt bei 16,10 Euro/qm und damit gut 13% über dem Vorjahresniveau. Sie ist Ausdruck für die hohe Nachfrage nach modernen Flächen bei insgesamt niedrigem Leerstand.

„Das Anmietungsgeschehen wird sich aller Voraussicht nach im vierten Quartal deutlich beleben, da sich einige Großgesuche im Markt befinden, die noch 2021 erfolgreich zum Abschluss gebracht werden dürften. Der Flächenumsatz sollte damit an die starken Jahre 2017 bis 2019 anknüpfen und die 300.000 qm übertreffen. Im Windschatten dieser Entwicklung könnte der Leerstand erstmals wieder sinken. Ein moderater Anstieg der Spitzenmiete ist dabei durchaus im Rahmen der Möglichkeiten", so Jens Hoppe.