

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 517 | 02. KW | 11.01.2022 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich hoffe, Sie haben das Weihnachtsfest ohne Belästigung Ihrer Waage gut überstanden, sind trotz Familienfeiern coronafrei geblieben und gut ins neue Jahr gestartet. Für das neue Jahr wünsche ich Ihnen aber zunächst ALLES GUTE und VIEL ERFOLG. Aber wir sind alle 1 Jahr älter geworden. Meine Frau gab mir soeben Kaffee mit einem Rest Entkalker aus der Maschine. Ob das ein persönlicher Hinweis war? Zu Silvester habe ich mir auch etwas besonders Erregendes gegönnt. Ich bin ins Büro gegangen. Ich habe auf dem Besucherparkplatz geparkt! Ich bin ohne Maske durch das ganze, leere Bürohaus in mein Büro gegangen! Wenn mich jemand gesehen hätte Unvorstellbar. Das war wie in meiner Jugend, wo ich von den seltsamsten Dingen an den seltsamsten Orten träumte, oder wo ich beim begleiteten Warten auf den Sonnenaufgang auf Hawaii im Hotelblumenbeet in die falsche Inselrichtung schaute und von der überraschenden Helligkeit und dem ankommenden Personal beinahe erschlagen worden wäre. Damals gab es noch kein Instagram und Social Media – das Glück meiner Jugendjahre.

Für Ihren Immobilienerfolg legen wir aber heute die emotionale und mediale Basis. Unsere Berichterstattung sprudelt deutlich mehr von Zahlen als von journalistischer Unterhaltung. **Sorry, die Jahreszeit.** Die Zahlen haben es dafür in sich. Investments sprengen Rekorde. Vermietungen erholen sich. Alle Trends bleiben. Immobilien werden immer teurer. Die Baupreise zeigen den stärksten Anstieg seit über 50 Jahren. Das freut den Bau. Und die Freude geht weiter. Es wird weiter gebaut – bei Büros auch mehr als seit 20 Jahren. Und der Blick auf die Bundesbank-Statistik macht deutlich, dass bis 2025 gut die Hälfte aller noch laufenden Anleihen, von deren Zinsen insbesondere Kapitalsammelstellen immer noch profitieren, auslaufen. **Das sind 1,85 Billionen Euro, die irgendwo hin gepackt werden müssen.** Da sag mal jemand, die Branche hätte keine Perspektive. Da müssen doch Wohnungsmärkte, Büromärkte und jede denkbare neue Nischenimmobilie hypen.

Das ist alles: Klasse! Genau wie im Frühjahr 2008. Da sagte ich meinem Schneider – ich erinnere mich wie heute – „Ich hab’s geschafft.“ Der Kapitalanlagedruck sei zu hoch, als dass im Markt etwas schiefgehen könne. Stimmt ja auch im nachhinein. Geldpolitisches und volkswirtschaftliches Neuland machte es möglich. Apropos Schneider: 2008 und Folgejahre hatte mein Schneider spürbare Umsatzeinbrüche mit mir. Ich war ziemlich pleite. Seit Corona verdient er an mir gar nichts mehr. Die Hälfte meiner 2019er Kleidungskäufe hängt sowieso noch ungetragen im Schrank. Die Motten feiern Corona. Für ViKos reicht sowieso C&A. Pferdeleder-Schuhe erkennt man im Video auch nicht. Außerdem habe ich bei aktueller Nutzung noch für 100 Jahre Budapester im Schrank.

Wenn Sie jetzt erwarten, von mir zum neuen Jahr eine Prognose zu erhalten, muss ich Sie enttäuschen. Ich habe keine Ahnung. Volkswirtschaft und Erfahrung zählen nicht mehr. Eine richtige Zinswende mit Reaktivierung des Allokationseffektes und der Konsequenz einer brutalen Anpassungsrezession wird weltweit kein Politiker und keine Notenbank mehr riskieren, solange Druckerpressen noch rotieren können. Das kann noch Jahrzehnte funktio-

nieren – oder auch nicht. Deutschland ist längst im Strudel. Da hilft auch kein Gegenrudern, solange unsere europäischen Freunde an der Rettungsleine im Verschuldungsrettungsring gemächlich für sich hin plantschen. Die EZB ist längst im Strudel eigener Narrative zu rückläufigen Inflationsraten gefangen. Der Glaube, eine über ein Jahrzehnt andauernde brutale Assetinflation durch Geldschwemme und Nullzinsen von der Lebenshaltungskosten-Inflation fernhalten zu können, scheint mir eher eine Art Erdoganism Theory zu sein.

Das alte Jahr war natürlich wieder für Überraschungen gut. Die Energiepreise sind explodiert. So ist das Leben. Das passiert regelmäßig – und ist immer wieder überraschend. **Stromio** hat alle Verträge gekündigt, auch meine. Da hat das wohl mal wieder mit der Fristen- und Losgrößentransformation nicht geklappt. Damit haben sich aber meine privaten Stromkosten verdoppelt. Dank staatlicher Fördermaßnahmen für die Gutverdienenden trag ich das noch mit Fassung. Schließlich hängen zwei Plug-in-Hybrids bei mir an der voll staatlich gezahlten Wallbox. Nicht mehr mit mir. Nach Stromio-Pleite bleibt das Kabel hängen. Meine E-Autos dieseln wieder. Das kostet weniger als die Hälfte. Jetzt leuchtet die Wallbox nur noch dekorativ in grün - und braucht Strom. Schön!

Was meine Mieter zur Energiepreisentwicklung sagen, weiß ich nicht. Die haben in der Stadt keine Wallbox zum Abschalten. Jetzt kann „Wohnen“ die gefeierte „Pandemie-Resilienz“ erneut zeigen. Die ausgefallene Pandemie-Fluktuation einfacher Mietergruppen fiel zunächst unter das Motto „wechseln ist teurer als bleiben“. Stromkosten fallen aber einfach an. Bei den letzten Nebenkostenexplosionen der 90er und 00er Jahre habe ich als Vermieter indirekt durch Mietsenkungen und Mietausfälle die Mehrkosten getragen. Das Wohnbudget der Altenpflegerin bleibt schließlich gleich.

Wie das weitergeht, könnte auch große Vermieter interessieren. In den späten 90ern führte genau diese Entwicklung u.a. zu brutalem Mieteinbruch in schwachen Gegenden, in denen die Wohnungskosten bei gleichem knappen Mieterbudget zwischen möglicher Miete und Nebenkosten umverteilt wurde. In prosperierenden Standorten absorbierten die Nebenkostensteigerungen das Mieterhöhungspotential. Wie schon oft erwähnt, sind heute meine zugegeben sozialverträglichen Mieten in Wuppertal trotz andauernder Vollvermietung auch in schwierigsten Zeiten heute gerade wieder auf das nominale Niveau von 1995 gestiegen. Mal sehen, wie das in meinem Altenpfleger-Haus weitergeht, wenn auch der grüne Dämmwahn noch weitergeht. Vielleicht sollte man doch anderen mit der heutigen Sicherheit immer weiter steigender Mieten die nächsten Erfahrungen überlassen. **Wollen Sie ein top gepflegtes Jugendstil-10-Familienhaus mit langjähriger 100% Vermietung und 100% Mieteingang kaufen? Mailen Sie mir.** Frohes Neues Jahr!



Werner Rohmert

Werner Rohmert

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
Deutscher Büroflächenumsatz erholt sich	3
C&W: Investoren-Run auf Gesundheitsimmobilien hält an	5
Savills: Handelsinvestmentmarkt Deutschland sinkt kräftig unter Vorjahr	6
BNPPRE/Locatus: Passantenfrequenzen auf Europas Top-Einkaufsstrassen	8
BNPPRE: Marktdynamik legt deutlich zu in Q4	9
Project steigert Immobilienverkäufe um rund 23 Prozent	11
Büromarkt Frankfurt: Jahresendrallye im Q4	15
Büromarkt Hamburg: Es herrscht wieder Optimismus	17
Büromarkt Berlin: Büovermietungsmarkt mit hohem Flächenumsatz	19
Büromarkt Düsseldorf: Erholung in Sicht	21
IMMAC Irland IV vollständig platziert	23
Impressum	23

Fremdbeiträge

Ausblick 2022 - Wohnungsmärkte
(Prof. Dr. Günter Vornholz) 12

Der Immobilienbrief Köln

Rhein-Sieg-Kreis: Wohnraum wird teurer
(Dr. Karina Junghanns) 24

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, Real I.S. AG, vdp Research GmbH sowie die HypZert.

Autoren der heutigen Ausgabe:

Dr. Karina Junghanns, stellv. Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“; **Marion Götza**, „Der Immobilienbrief“; **Sabine Richter**; **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **Prof. Dr. Günter Vornholz**, EBZ Business School

rohmertmedien

www.rohmert-medien.de

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

DEUTSCHER BÜROFLÄCHENUMSATZ ERHOLT SICH MIT +26,5%

Zurück auf Durchschnittsniveau, aber unter 2017 bis 2019

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

Im Jahr 2021 belief sich der Büroflächenumsatz an den 8 deutschen Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München nach Recherche von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) auf rund 3,4 Mio. qm. Damit wurde das allerdings ganz im Schatten der Schockstarre der ersten Covid-Lockdowns stehende schwache Vorjahresergebnis um 26,5 % übertroffen.

Die Markttrends decken sich bei den Großmaklern, wenn auch bereinigt um unterschiedliche Erfassung. Für alle wichtigen Immobilienhochburgen kann lt. **BNPPRE** trotz der anrollenden Omikron-Welle für das zweite Halbjahr eine deutliche Umsatzsteigerung registriert werden. Mit einem Flächenumsatz von rund 3,4 Mio. qm wurde das Vorjahresresultat deutlich um 26,5% übertroffen. Das Ergebnis liegt auf dem Niveau des zehnjährigen Durchschnitts von 3,5 Mio. qm, allerdings noch deutlich von den sehr starken Jahren 2017-2019 mit jährlichen Flächenumsätzen jenseits der 4-Mio.-qm-Marke entfernt. **JLL** ermittelt ohne Essen und Leipzig, dafür aber mit Stuttgart mit 144.000 qm ein Umsatzplus von gut 23% bei 3,29 Mio. qm. Korrigiert um Essen und Leipzig ergibt sich bei BNPPRE ein Umsatz von 3,25 Mio. qm. Ohne Stuttgart kommt JLL auf etwa 3,15 Mio. qm.

Der Flächenumsatz ist in allen großen deutschen Büromärkten gegenüber 2020 deutlich gestiegen. Obwohl das Erholungsmuster im Jahresverlauf gleichgerichtet ausfiel, bewegten sich die Märkte mit sehr unterschiedlichem Tempo aus der letzten Talsohle. Mit einer fulminanten Jahresend-Rallye konnte lt. BNPPRE Berlin ein Gesamtjahresumsatz von 834.000 qm und damit ein Plus von 17,5% gegenüber 2020 erreichen. Auf Rang zwei reihte sich einmal mehr München mit 661.000 qm bzw. einem Plus um gut 16% gegenüber dem Vorjahr ein. Den dritten Platz hat Frankfurt mit einer beeindruckenden Jahresend-Rallye und 538.000 qm (+40%) erobert. Auf einem ähnlichen Erho-

lungspfad befindet sich der Büromarkt Hamburg mit 477.000 qm (+43%).

Mit deutlich höherem Tempo als noch in den Vorquartalen hat sich in der BNPPRE-Statistik Köln mit 337.000 qm aus dem Jahr 2021 verabschiedet (+60%). Auch das benachbarte Düsseldorf konnte mit einem Umsatzplus von 14% und einem Gesamtjahresergebnis von 314.000 qm das Pandemiejahr 2020 hinter sich lassen, blieb aber weit unter 2019 und auch dem Durchschnittsniveau. (vgl. auch Standort-Einzelanalysen unserer Korrespondenten vor Ort ab Seite 15)

Büroleerstand steigt moderat

Der Büroflächenleerstand in den Top-5-Bürostandorten Deutschlands beträgt lt. **Christian Lanfer**, Head of Office



Agency Germany bei **Cushman & Wakefield** zum Ende des 4. Quartals 2021 zusammen 3,97 Mio. qm. Das entspräche einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 5,1% und damit 0,8 Prozentpunkte mehr als im 4. Quartal 2020. Der Anstieg betraf alle fünf Märkte, von +0,3 Prozentpunkte in Hamburg bis +1,2 Prozentpunkte in München. Für das Jahr 2022 erwartet Cushman & Wakefield einen weiteren Leerstandsanstieg, da der Markt auch auf das höchste Fertigstellungsvolumen seit 20 Jahren zusteure. ►

Bürovermietungsmarkt 2022: JLL, BNPPRE, Colliers, C&W															
	Umsatz (qm)					Leerstand 2021		Leerstandsquote 2021				Bestand in Mio. qm		Fertigstellungen (qm)	
	JLL	+/- VJ	BNPPRE	Colliers	C&W	JLL	+/- VJ	JLL	BNP	Colliers	C&W	JLL	+/- VJ	JLL	+/- VJ
Berlin	870.800	16,8%	834.000	830.000	902.500	872.700	48,1%	4,1%	n.a.	3,1%	3,5%	21,12	1,6%	526.600	7,8%
Düsseldorf	325.900	7,5%	314.000	280.000	303.500	726.100	14,7%	7,8%	9,2%	n.a.	7,8%	9,28	0,4%	120.000	16,8%
Frankfurt	336.100	39,2%	538.000	437.500	441.700	892.800	25,0%	7,7%	8,5%	8,8%	8,1%	11,55	0,2%	191.800	-14,3%
Hamburg	488.000	43,2%	477.000	470.800	474.000	583.800	29,6%	3,8%	4,1%	3,7%	4,2%	15,21	0,4%	99.200	-43,2%
Köln	329.500	58,3%	337.000	270.000	n.a.	270.200	33,8%	3,4%	3,6%	n.a.	n.a.	7,85	0,1%	65.100	-19,1%
München	662.700	16,3%	661.000	664.500	681.300	823.800	12,0%	3,9%	4,3%	n.a.	4,5%	21,25	1,4%	333.300	-4,2%
Stuttgart	144.000	2,3%	n.a.	157.400	n.a.	156.000	-14,1%	1,7%	n.a.	n.a.	n.a.	9,09	2,8%	257.100	649,6%
Gesamt	3.157.000		3.254.000	3.110.200		4.325.400						95,35		1.593.100	

Bürofertigstellungen steuern auf 20-Jahreshoch

Im Gesamtjahr 2021 wurden lt. Cushman & Wakefield rund 1,3 Mio. qm (**JLL**: 1,6 Mio. qm) neue oder kernsanierete Bürofläche fertiggestellt. Das sind 7% mehr als im Vorjahr, 53% mehr als der Zehn-Jahres-Durchschnitt und ist der höchste Wert seit dem Jahr 2004. 71% der Flächen waren zum Zeitpunkt der Fertigstellung bereits vermietet oder durch Eigennutzer belegt. Das mit Abstand größte Fertigstellungsvolumen entfällt mit 560.000 qm auf Berlin. Auch in München wurden mit 250.000 qm viele Flächen fertiggestellt. Zum Ende des Jahres 2021 befinden sich in den Top-5-Märkten 4,3 Mio. qm Bürofläche im Bau. Das ist der höchste Wert in den letzten 20 Jahren. Davon sind 52% bereits vermietet oder durch Eigennutzer belegt. Die größten Bauvolumina entfallen lt. Cushman & Wakefield auf Berlin (1,77 Mio. qm) und München (1,38 Mio. qm). Etwas anders sehen die Zahlen bei **JLL** aus, die einen 10%igen Anstieg berichten. Mit dem Anstieg der Leerstände bei älteren Bestandsobjekten wachse der Druck auf die Eigentümer, diese entsprechend zu sanieren und auf ein modernes Niveau anzuheben, mahnt JLL-Researchleiter **Helge Scheunemann**. Im Moment dominierten allerdings immer noch die Neubautentwicklungen. Im gesamten Jahr 2021 wurden in allen 7 JLL-Hochburgen zusammen knapp 1,6 Mio. qm neu fertiggestellt. Das sind knapp 10% mehr als 2020. Davon standen in den JLL-Big 7 nur noch rund ein Viertel (ca. 410.000 qm) zur Verfügung. Der Rest

war bereits vor Ende der Bauphase belegt. Stand heute befinden sich für 2022 bis 2024 etwa 4 Mio. qm im Bau, von denen mehr als 1,8 Mio. qm bzw. rund 46% bereits jetzt einen Mieter gefunden haben.

Die Spitzenmieten präsentierten sich im Jahresverlauf stabil mit steigender Tendenz. JLL ermittelt ein Plus von 1,6%. Mit Ausnahme von Köln, wo bereits im

	Spitzenmiete (Euro/qm)						Ø-Miete (Euro/qm)	
	JLL	+/- VJ	BNPPRE	Colliers	C&W	Savills	Colliers	C&W
Berlin	39,00	2,6%	43,00	n.a.	40,00	43,70	n.a.	27,55
Düsseldorf	28,50	0,0%	28,50	28,50	28,50	28,50	n.a.	16,53
Essen	n.a.	n.a.	16,40	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Frankfurt	42,50	2,4%	47,00	45,00	46,50	48,00	22,50	23,20
Hamburg	31,50	1,6%	33,00	30,50	31,00	31,25	n.a.	17,90
Köln	26,50	1,9%	26,50	n.a.	n.a.	26,50	n.a.	n.a.
München	42,00	2,4%	43,00	n.a.	42,00	42,50	23,50	23,60
Stuttgart	25,50	0,0%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	16,10	n.a.

zweiten Quartal ein Mietpreisanstieg auf weiterhin gültige 26,50 Euro registriert wurde, hat sich der Aufwärtstrend vor allem in München, Hamburg und Berlin im zweiten Halbjahr bestätigt, sieht auch BNPPRE. Die Angebotsknappheit von modernen Flächen in der Innenstadt habe in München im Jahresverlauf zu einem Anstieg um fast 9% auf eine neue Hochmarke von 43,00 Euro geführt. Dieser Wert von 43,00 Euro wird auch für Berlin gemeldet, basierend auf einem Mietpreisanstieg binnen Jahresfrist von 7,5%. Auch in Hamburg hat die Spitzenmiete angezogen

TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

Ob MEZZANINE, WHOLE-LOAN oder JOINT VENTURE –
Innovative Lösungen für Ihr Immobilienprojekt



REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

Personalien

Berlin: Der Aufsichtsrat der **Deutsche Wohnen SE** hat eine neue Besetzung des Vorstands beschlossen. **Konstantina Kanellopoulos** und **Lars Urbansky** sind zu Co-CEOs ernannt worden. **Philip Grosse** bleibt bis zum 31. März 2022 CFO. Seit 1. Januar 2022 ist er zudem CFO der **Vonovia SE**. **Olaf Weber** wurde als designierter CFO zum weiteren Vorstandsmitglied der Deutsche Wohnen SE bestellt. Zur neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen wurde **Helene von Roeder** gewählt. Zum stellvertretenden Vorsitzenden ist das bisherige Aufsichtsratsmitglied **Dr. Florian Stetter** gewählt worden.

Berlin/Hamburg/Köln: Die **RUECKER-CONSULT GmbH** erweitert die Geschäftsleitung und wird 2022 einen weiteren Standort in Hamburg eröffnen. Hierfür hat das Unternehmen die Kommunikationsspezialistin für Immobilien- und Investmentthemen **Susanne Edelmann** (38) zum 1. Januar 2022 als neues Mitglied der Geschäftsleitung gewonnen. Zuvor war Edelmann bei der **HanseMerkur Grundvermögen AG**. Ab sofort wird **Kurt E. Becker** das Team um Geschäftsführer **Christof Hardebusch** mit seiner langjährigen Expertise am Standort Köln unterstützen. Becker ist seit 40 Jahren im PR-Geschäft. Er war Mitbegründer der Agentur **BSK Becker und Schreiner Kommunikation**, exklusiver Berater großer Unternehmen aus dem Immobilien- sowie dem Energiesektor und leistete einen entscheidenden Beitrag zur Konzeption des Fachmagazins **Immobilienmanager**.

(+3% gegenüber 2020) und notiert nun bei 33,00 Euro. In allen anderen Märkten präsentieren sich die Spitzenmieten auf hohem Niveau stabil. Frankfurt erreicht in der Spitze 47,00 Euro und Düsseldorf von 28,50 Euro. Die B-Standorte Leipzig und Essen erzielen jeweils 17,00 Euro bzw. 16,40 Euro. Die volatileren Durchschnittsmieten präsentieren sich an sämtlichen Standorten im Vorjahresvergleich insgesamt stabil bis steigend.

Perspektivisch sehen die Maklerhäuser auch das Jahr 2022 noch über weite Strecken im Schatten der Corona-Pandemie. Insbesondere in den ersten Monaten des Jahres werde die Omikron-Welle aller Voraussicht nach spürbare Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft und wohl auch auf weite Teile des gesellschaftlichen Lebens haben. Wahrscheinlich sei, dass mit den steigenden Temperaturen im Frühling, dem Update der Impfstoffe und einer größeren Zahl von Menschen, die bis dahin mit dem Virus Kontakt hatten oder geimpft sind, aus der pandemischen eine endemische Lage werde, meint BNPPRE als anscheinend neuer Viren-Spezialist. □

Die Detailanalysen der Büromärkte Frankfurt, Hamburg und Düsseldorf finden Sie ab S. 15

INVESTOREN-RUN AUF GESUNDHEITSIMMOBILIEN HÄLT AN

Vier-Prozent-Grenze bei Spitzenrendite unter Druck

Das Investmentvolumen am deutschen Gesundheitsimmobilienmarkt hat laut einer Untersuchung der internationalen Immobilienberatung **Cushman & Wakefield** im 3. Quartal 2021 rund 540 Mio. Euro betragen. Damit flossen seit Jahresbeginn rund 1,7 Mrd. Euro in diese Asset-Klasse. Das Transaktionsvolumen im Pflegebereich summierte sich im 3. Quartal auf etwa 440 Mio. Euro, wovon rund 250 Mio. Euro in Pflegeheime und etwa 190 Mio. Euro in Seniorenresidenzen mit **Betreutem Wohnen** flossen. **Ärztelhäuser und Kliniken** hatten mit etwa 97 Mio. Euro einen Anteil von 18% am Gesamttransaktionsvolumen.

Pflegeheime erzielen weiterhin Spitzenrenditen von 4%. Viele neue Investoren erkennen lt. **Cushman & Wakefield** die Krisenresilienz und Relevanz von Gesundheitsimmobilien und suchen einen Einstieg in den deutschen Gesundheitsmarkt. Das führt zu einer weiter steigenden Nachfrage, die aber auf einen Mangel an Produkten trafe. Daher wird sich die bereits seit einiger Zeit bestehende Renditekompression verstärken. **Es sei davon auszugehen, dass die Spitzenrendite für Pflegeheime bis Ende des Jahres unter die 4% -Marke fallen werde.** Zudem werde das Transaktionsvolumen auf über 2,5 Mrd. Euro steigen, da insbesondere im 4. Quartal mit einigen größeren Transaktion zu rechnen sei. Dass das Jahresergebnis wahrscheinlich hinter dem von 2020 zurückbleibe, sei jedoch nicht einem sinkenden Anlageinteresse, sondern allein dem Fehlen an Investitionsobjekten geschuldet. ►



Personalien

Luxemburg: Die weitreichenden Veränderungen im Aktionariat der **Corestate Capital Holding S.A.** führen auch zu einem personellen Wechsel im Aufsichtsrat der Gesellschaft. **Stavros Efremidis** (53) und **Dr. Bertrand Malmendier** ziehen mit Wirkung zum 1. Januar 2022 neu in das Kontrollgremium der Gruppe ein. Efremidis übernimmt dabei die Funktion des Aufsichtsratsvorsitzenden. Zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats wurde der Rechtsanwalt Dr. Bertrand Malmendier gewählt.

München: Die **IPH Handelsimmobilien GmbH** beruft **Jürgen Kreutz** (56) zum Geschäftsführer Transaktionen. In dieser führenden Position wird er bundesweit das Transaktionsgeschäft der IPH-Gruppe ausbauen und somit deren Leistungsspektrum vervollständigen. Kreutz war zuletzt Geschäftsführer der **COMFORT Düsseldorf GmbH**. Daneben war er Geschäftsführer der **COMFORT Holding GmbH**.

Frankfurt: **Rainer Mutschler** (39) wird als Leiter Transaktionsmanagement die Umsetzung von Ankäufen und Transaktionen des Geschäftsbereichs der **ABG Capital** verantworten. Zuvor war Mutschler bei der **DIC Asset**, der **GEG German Estate Group** und **Allianz Immobilien** tätig. **Britta Welmans** (52) wird die ABG als Senior Legal Counsel in allen rechtlichen Fragen unterstützen. Welmans war zuletzt als selbstständige Beraterin für mehrere Immobilienunternehmen tätig.

„Der Immobilienbrief“-Anmerkung zur Pflege: Allerdings warnen führende Spezialisten seit Jahren vor monetär getunten Investments in Pflege. Pflegeimmobilien seien lebendig, müssten laufende Anpassungen auch gebäudetechnischer Art durchhalten und bedürften hoher sozialer Verantwortung. Dies sei bei einer 20-fachen Jahresmiete schon schwierig. Probleme in Portfolien habe lediglich der Markt durch steigende Preise geheilt. Damit stellt sich für „Der Immobilienbrief“ die Frage, wie lange die Preise noch „steigen und heilen“ können, oder ob die Pflege der Hype-Investoren nicht doch zum Pflegefall werden kann. Pflege ist aus „Der Immobilienbrief“-Sicht eine Sache für Pflegeprofis, nicht für Immobilienprofis, auch wenn sich Makler über die Entwicklung freuen.

HANDELSINVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND SINKT KRÄFTIG UNTER VORJAHR

Bei Nahversorgung bleibt der Wunsch der Vater der Investorengedankens

Investoren wissen mehr als die Zeichen der Zeit. Nahversorgung und Lebensmittel sollen dem E-Commerce trotzen. Im vergangenen Jahr wurden am deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt Immobilien für 8,9 Mrd. Euro gehandelt, berichtet Savills. Damit blieb das Transaktionsvolumen 23% hinter dem Vorjahresumsatz und ist gegenüber dem Fünf-Jahres-Mittel um 26% rückläufig. Zudem ist das Investmentvolumen so niedrig wie zuletzt 2014.

Allerdings habe sich der Nutzen- und Lastenübergang bei einigen großvolumigen Transaktionen auf 2022 verlagert, relativiert **Jörg Krechky**, Head of Retail Investment Services Germany bei **Savills** das schwache Einzelhandels-Transaktionsgeschehen.

Großvolumige Deals seien nur noch mit entsprechender Diversifikation von Interesse. Während das Transaktionsvolumen 2020 mit 66% von großvolumigen Portfoliideals geprägt war, lag der Anteil letztes Jahr lediglich bei 41%. Bei den abgeschlossenen Portfoliotransaktionen dominierte wenig

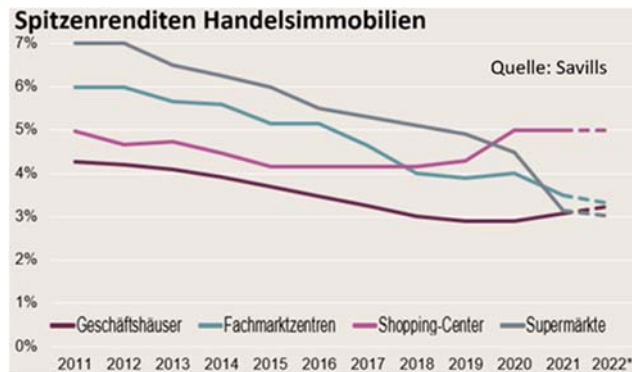


überraschend 2021 das Nahversorgungssegment. Anzuführen seien hier Großdeals wie die Übernahme der 34 **Real** SB-Warenhäuser der **SCP Group** durch **X+Bricks** oder der Verkauf der Portfolios „Touchdown“ und „Powerbowl“ von **Patrizia** an die **Meag** bzw. **GPEP**. Insgesamt habe sich der Bieterwettbewerb für Portfolios, Fachmärkte und Fachmarktzentren mit Nahversorgungsfokus merklich verschärft.

Die Dominanz lebensmittelgeankerter Handelsimmobilien zeigt sich konsequenterweise auch im Transaktionsvolumen. So waren Fachmarktzentren (26% Volumenanteil) und Supermärkte/Discounter (32% Volumenanteil) mit zusammen 5,15 Mrd. Euro die umsatzstärksten Teilsegmente 2021. Allerdings sei das Transaktionsvolumen der Supermärkte und Discounter gegenüber dem letztjährigen Rekordumsatz absolut um 8% zurückgegangen. Einen weiteren, noch kräftigeren

Umsatzrückgang mussten Kauf- und Warenhäuser mit 383 Mio. Euro (- 84%) und Shopping-Center mit 803 Mio. Euro (- 30%) hinnehmen. Merkwürdig erholt hat sich mit 2,0 Mrd. Euro bzw. 23 % Volumenanteil das Transaktionsvolumen der Geschäftshäuser gut verdoppelt. Die verbleibenden 556 Mio. Euro wurden mit sonstigen Immobilien, wie Baumärkten oder auch Cash & Märkten, generiert.

Die hohe Nachfrage nach „systemrelevanten“ Objekten hatte im Jahresverlauf für Fachmarktzentren



eine Renditekompression der Ankaufsrendite (bzw. Preissteigerung) um 50 Basispunkte auf 3,5% und für Supermärkte um 130 Basispunkte auf 3,2% zur Folge. Für das laufende Investmentjahr erwartet Savills ein weiteres Nachgeben der Renditen im Nahversorgungsbereich in Richtung 3%. Indes stiegen die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser um 20 Basispunkte auf 3,1%, während die Spitzen- und Sekundärrendite für Shopping-Center bei 5% bzw. 7% verharrte.

Im Shopping-Center-Bereich würden vornehmlich Objekte mit klarem Repositionierungsbedarf gehandelt. Das sei erstes Indiz für die sukzessiv erwartete Wiederbelebung im Jahr 2022. Insgesamt werde das Investmentjahr 2022 weiter von den strukturellen Herausforderungen des Handels und dem Wettstreit um Nahversorgungsobjekte geprägt sein, sodass Savills von einem moderaten Anstieg des Transaktionsvolumens ausgehe, prognostiziert Krechky. □

DIC



11 Mrd. EUR
Assets under Management

20 Jahre
Erfahrung am deutschen
Immobilienmarkt

**dynamic
performance**

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

Personalien

Hamburg: Catharina Becker (42) wird zum 1. Februar 2022 Leiterin der Abteilung Institutional Property Solutions in der **Union Investment Institutional Property GmbH**. Sie übernimmt damit gemeinsam mit ihrem Team und in Abstimmung mit dem Produktmanagement und dem Vertrieb die Verantwortung für die Entwicklung maßgeschneiderter institutioneller Immobilienlösungen und neuer institutioneller Immobilien-Mandate. Zuvor war sie Geschäftsführerin der Kapitalverwaltungsgesellschaft **Hamburg Trust Real Estate Investment Management GmbH**.

Deals

Düsseldorf: Die **Deka Immobilien** hat das Bürogebäude „Cubes“ erworben. **Axa IM Alts** hat die Liegenschaft im Auftrag eines Kunden veräußert. Sie soll in das Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Deka-ImmobilienEuropa** eingebracht werden. Das 2012 fertig gestellte Objekt in der Cecilienallee 6-7 umfasst eine vermietbare Fläche von knapp 15.000 qm und 225 Parkplätze. Die drei gegeneinander versetzten Kuben sind langfristig und vollständig an zwei Nutzer vermietet. Hauptmieter ist **Baker Tilly**.

Budapest: **Union Investment** erwirbt für das Portfolio des institutionellen Immobilienfonds **UII European M** die Immobilie Szervita Square Building im Zentrum mit einem gewerblichen Vermietungsgrad von über 95%. Das Objekt umfasst insgesamt 14.500 qm Mietfläche.

PASSANTENFREQUENZEN AUF EUROPAS TOP-EINKAUFSTRASSEN

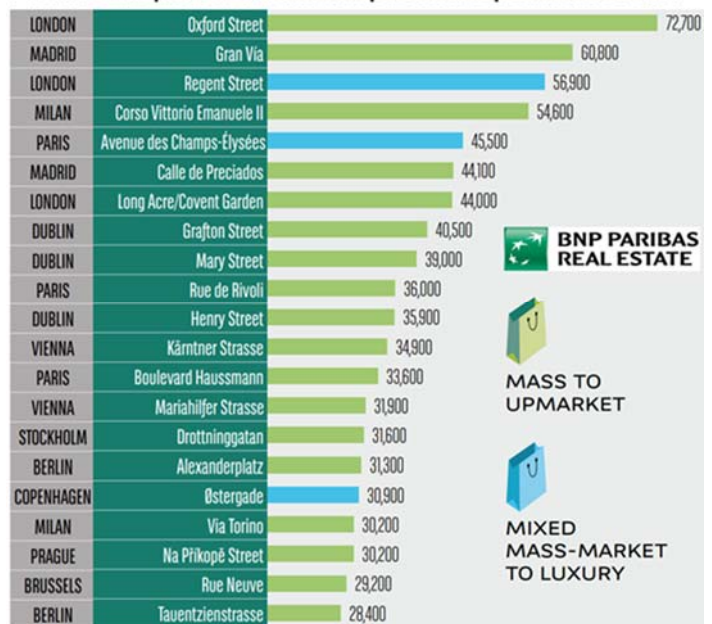
London, Madrid, Mailand, Paris hängen Berlin ab

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

Wie schon in der ersten Studie (2017) von BNP Paribas Real Estate in Zusammenarbeit mit LOCATUS zur Passantenfrequenz liegt in London die Oxford Street mit 72.000 Passanten am Zähltag weiterhin an der europäischen Spitze. Die 5 wichtigsten europäischen Einkaufsstrassen befinden sich in den Hauptstädten von Großbritannien, Spanien, Italien und Frankreich. Deutschland folgt mit dem Berliner Alexanderplatz und der Tauentzienstraße auf den Plätzen 16 und 20.

London stellt auch mit der Regent Street mit 56.900 Passanten auf Rang 3 und Covent Garden (Platz 7; 44.000 Passanten) zwei weitere Top Ten Straßen. Madrid belegt mit der Gran Vía und einer Passantenzahl von 60.800 den 2. Platz. Mailand folgt mit dem Corso Vittorio Emanuele II und 54.600 Flaneuren auf 4. Paris ist zwar mit 3 Straßen in den Top 20, jedoch kommt die Champs-Élysées mit 45.500 Passanten nur auf Platz 5. Rue de Rivoli mit dem 10. Platz (36.000 Passanten) und der Boulevard Haussmann auf Rang 13 (33.600 Passanten) vervollständigen das Pariser Top Ten Trio. Davor liegen aber noch die Grafton Street (Platz 8; 40.500 Passanten) und die Mary Street (Platz 9; 39.000 Besucher) in Dublin. Die paneuropäische Studie zur Passantenfrequenz, die **BNP Paribas Real Estate** in Zusammenarbeit mit **LOCATUS** veröffentlicht hat, analysiert die Passantenzahlen in den Haupteinkaufsstrassen von 34 europäischen Großstädten.

Passantenfrequenzen auf den europäischen Top-Einkaufsstrassen



Im reinen Luxussegment sind die Top 3 gegenüber dem Jahr 2017 unverändert. So belegen die Luxus-Einkaufsstrassen in London, Paris und Barcelona weiterhin die Spitzenpositionen. München folgt an vierter Position mit der Theatinerstraße, die in den vergangenen vier Jahren immer exklusiver geworden ist. Projekte mit Mischnutzung werden in ganz Europa zur Norm. Die Städte unterstützen diese Entwicklung, da sie sich um eine Aufwertung der Innenstädte und um eine Wiederbelebung vernachlässigter Stadtteile bemühen.

Investoren und Projektentwickler richten ihren Fokus verstärkt auf diese Objekte, da diese die innerstädtischen Grundstücke aufwerten, eine finanzielle Diversifikation herstellen und der öffentlichen Forderung nach einer nachhaltigeren Bauweise

Investoren und Projektentwickler richten ihren Fokus verstärkt auf diese Objekte, da diese die innerstädtischen Grundstücke aufwerten, eine finanzielle Diversifikation herstellen und der öffentlichen Forderung nach einer nachhaltigeren Bauweise

Deals

Barcelona: Die **Catella Real Estate AG** erwirbt das rund 3.900 qm große Büroobjekt Via Augusta 123 im Zentrum für das Individualmandat des Spezialfonds **AVW European Real Estate Fund**. Verkäufer ist ein Immobilienunternehmen. Das Büroobjekt liegt auf einem rund 799 qm großen Grundstück Via Augusta 123. Das Objekt wird derzeit saniert und revitalisiert. Nach Abschluss wird das Objekt über 3.902 qm vermietbare Fläche, verteilt auf ein Unter- und acht Obergeschosse, verfügen. Auf dem Dach entsteht eine rd. 781 qm große Dachterrasse. Das Objekt ist bereits langfristig und vollständig vermietet.

Die **Catella AM Iberia** beriet im Erwerbsprozess und wird das Objekt auch im Asset Management übernehmen.

Arnhem: Die **Catella Real Estate AG** erwirbt in Zusammenarbeit mit der niederländischen Schwestergesellschaft **Catella IM Benelux** eine Wohnanlage für 26 Mio. Euro. Das Objekt wurde i.A. des „**Catella Dutch Residential II**“ von **VERDI-STAEETE LIVING B.V.** erworben. Die Bauarbeiten beginnen im Januar 2022 und sollen im April 2023 abgeschlossen sein.

Das Projekt, ein ehemaliges Logistikzentrum auf einem 10.000 qm großen Grundstück, wird in einen Wohnkomplex mit 92 Wohnungen, 900 qm Gewerbefläche, 104 Lagereinheiten und 96 Parkplätzen umgewandelt. Weitläufige Grünflächen, die um das Grundstück herum angelegt werden, bieten den Bewohnern eine ruhige Umgebung. Das Projekt liegt im Wohnviertel "De Laar" am Zeelandsingel.

nachkommen. Die Themen Klimapolitik, Nachhaltigkeit und Verbesserung der urbanen Lebensbedingungen rücken zunehmend in den Mittelpunkt der politischen Agenda. Deshalb versuchen die Städte den Pendelverkehr aus dem Umland möglichst komfortabel zu gestalten, um weiterhin attraktiv zu bleiben. Städte wie Mailand, Stockholm, Lissabon und Barcelona, die auf den PKW-Verkehr ausgerichtet sind, wenden sich zunehmend neuen Mobilitätskonzepten zu. □

MARKTDYNAMIK LEGT DEUTLICH ZU IN Q4 Jahresend-Rallye führt zu zweitbestem Ergebnis aller Zeiten

Die Investmentdaten von JLL hatten wir Ihnen bereits in der vergangenen Ausgabe auf Basis vorläufiger Zahlen vorgestellt. Hier noch einmal die aktualisierte Zusammenfassung von BNPPRE. Zum Jahresende hat die bereits in den ersten drei Quartalen lebhaftere Marktdynamik noch einmal deutlich zugenommen, berichtet nun auch abschließend BNPPRE. Aufgrund eines starken Schlussquartals konnte für das Gesamtjahr der zweithöchste jemals erzielte Investmentumsatz mit Gewerbeimmobilien registriert werden. Das aktuelle Resultat liegt damit knapp 23% über dem zehnjährigen Durchschnitt. Berücksichtigt man noch die Investitionen in Wohnimmobilien (ab 30 Einheiten), die sich auf 51 Mrd. Euro summieren, beläuft sich das Gesamtvolumen auf gut 115 Mrd. Euro. Erstmals wird damit deutlich die 100-Mrd.-Euro-Marke überschritten. Dies zeigt die aktuelle Analyse von BNP Paribas Real Estate. (MG)

Mit einem Transaktionsvolumen von ca. 24,7 Mrd. Euro wurde das zweitbeste Schlussquartal aller Zeiten verzeichnet. Im Gesamtjahr konnte dadurch mit 64,1 Mrd. Euro ein außergewöhnlich gutes Ergebnis erzielt werden. Nur im Ausnahmejahr 2019 wurde dieser Wert, vor allem aufgrund einiger großer Portfoliotransaktionen, noch deutlich übertroffen“, erläutert **Marcus Zorn**, CEO von **BNP Paribas Real Estate Deutschland**.

Wie sich bereits im gesamten Jahresverlauf abgezeichnet hat, entfallen auf Büroimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von gut 30,7 Mrd. Euro rund 48% des Umsatzes (+25% gg. Vj.). Dies stellt das drittbeste jemals erzielte Ergebnis dar. Bemerkenswert sei vor allem der mit knapp 26,8 Mrd. Euro hohe Anteil von Einzeltransaktionen, wozu nicht zuletzt viele großvolumige Objekte beigetragen hätten. Insgesamt konnten 61 Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich erfasst werden. Davon mehrere auch jenseits der 500-Mio.-Euro-Schwelle, wie beispielsweise die von BNPPRE vermittelten Käufe des Uptown, der Highlight Towers und des Elementum in München oder des Skyper in Frankfurt. Der im Buy-Side-Mandat von BNPPRE begleitete Forward-Deal des Büroturms **T1 in der Frankfurter Quartiersentwicklung Four stellte den bislang größten jemals in Deutschland getätigte Einzeldeal** dar. Die **Allianz** kaufte T1 für rund 1,4 Mrd. Euro.

Auf Rang zwei folgen Logistikobjekte, die gut 15% zum Gesamtumsatz beitragen. Mit einem Volumen von knapp 9,9 Mrd. Euro legen sie ebenfalls um rund ein Viertel gegenüber dem Vorjahr zu und stellen ein neues Allzeithoch auf. Einzelhandelsobjekte kamen auf einen Umsatzanteil von knapp 14%. Im Vorjahresvergleich mussten sie jedoch erhebliche Einbußen hinnehmen, so dass gut 8,7 Mrd. Euro eines der schwächeren Ergebnisse der letzten zehn Jahre darstellt. Während Objekte mit einem Schwerpunkt im Lebensmittelbereich weiterhin stark nachgefragt werden, herrscht bei Shoppingcentern nach wie vor eine gewisse Unsicherheit.

Ähnlich stellt sich die Situation bei Hotels dar, auch wenn hier gerade im letzten Quartal eine erhebliche Nachfragebelebung zu beobachten war. Mit einem Gesamtvolumen von gut 2,5 Mrd. Euro konnte das Resultat um über 15% gegenüber dem Vorjahresresultat gesteigert werden. Der Anteil am gesamten Transaktions-

volumen liegt mit knapp 4% allerdings nur leicht über dem Wert aus 2020.

Einzeltransaktionen konnten ihren Umsatz um 28% auf knapp 48,2 Mrd. Euro steigern. Damit zeichnen sie für drei Viertel des Investmentvolumens verantwortlich. Ein Wert, der deutlich über dem langjährigen Durchschnitt liegt. Portfolioverkäufe weisen mit einem Umsatzanteil von lediglich 25% einen im langfristigen Vergleich zwar unterdurchschnittlichen Prozentsatz auf, liegen mit fast 16 Mrd. Euro absolut betrachtet aber nahezu exakt im zehnjährigen Schnitt. Bemerkenswert ist, dass Büro-, Einzelhandels- und Logistikkpakete sehr dicht beieinanderliegen und alle auf Umsatzbeiträge zwischen 3,7 und gut 3,9 Mrd. Euro kommen. Ausländische Käufer haben 2021 rund 24,8 Mrd. Euro in deutsche gewerbliche Immobilien investiert. Ihr Marktanteil liegt mit knapp 39% in etwa auf Vorjahresniveau. Deutlich höher fällt ihr Anteil erwartungsgemäß und wie üblich im Portfoliosegment mit aktuell fast 61% aus.

„In den deutschen A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) wurde ein Investitionsvolumen von gut 37,1 Mrd. registriert. Das

Vorjahresergebnis wurde damit um rund 14% übertroffen. Bemerkenswert ist vor allem der hohe Anteil der Einzelverkäufe, der sich auf rund 88% beläuft. Verantwortlich hierfür ist insbesondere auch eine Vielzahl von Großabschlüssen im dreistelligen Millionenbereich. Von insgesamt 94 er-

Investments an den A-Standorten in Mio. Euro

	Investitionsvolumen Investment volume		Veränderung Change volume	
	2020	2021	in %	2021
Berlin	8.976	11.210	24,9	11.210
Düsseldorf	3.808	2.373	-34,2	2.373
Frankfurt	6.549	6.682	2,0	6.682
Hamburg	5.529	3.143	-43,2	3.143
Köln	1.349	3.802	181,8	3.802
München	5.057	7.749	53,2	7.749
Stuttgart	1.366	2.109	54,4	2.109
Summe T	32.434	37.068	14,3	37.068

* Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart
© BNP Paribas Real Estate

fassten Deals entfielen alleine 79 auf die A-Städte. Auf anteilig eingerechnete Portfoliotransaktionen entfallen dagegen lediglich 12%, einer der niedrigsten jemals registrierten Werte“, erläutert **Nico Keller**, Deputy CEO der BNP Paribas Real Estate GmbH. ►



Immobiliengutachten in höchster Qualität

Volatile Märkte, zunehmende regulatorische Anforderungen und komplexe Objekte stellen hohe Anforderungen an die Bewertungsgesellschaften.



WIR GARANTIEREN

- » ein breites Leistungsspektrum
- » qualitätsgesicherte Prozesse
- » flexible, ausreichend große Aufbauorganisation
- » Fachwissen und Experten vor Ort
- » Datenschutz und IT-Sicherheit

Dafür steht unser Gütesiegel Approved by HypZert.

HypZert.de

Durch HypZert ausgezeichnete Bewertungsgesellschaften:



Deals

Düsseldorf: Die **Commerz Real** hat die Büroimmobilie „Speditionstraße 15“ aus dem Portfolio ihres offenen Immobilienfonds **Hausinvest** an die **Centrum Gruppe** veräußert. Mit der Off-Market-Transaktion wurde ein Verkaufserlös von 31,8 Mio. Euro erzielt. Das achtgeschossige Gebäude in direkter Wasserlage im Teilmarkt Medienhafen verfügt über 6.900 qm Mietfläche, von welchen aktuell jedoch lediglich gut ein Drittel vermietet ist.

Düsseldorf: **CONREN Land** hat sich die Büroimmobilie im Niederkasseler Lohweg 181 bis 183 mit rund 11.700 qm Mietfläche von einem durch **Credit Suisse AM** verwalteten internationalen Immobilienfonds gesichert. Das Core-Plus-Objekt liegt im Teilmarkt Seestern und ist an mehrere Parteien vermietet. **CONREN Land** wurde von der **Kanzlei Pinsent Masons** und **Pockrandt Management** beraten. Für den Verkäufer waren die Kanzlei **Pöllath + Partner, EY** und vermittelnd **Savills** tätig.

Berlin: **Becken** und **HASPA PeB** haben ihr Objekt Am Borsigturm 130 mit ca. 18.500 qm Verwaltungs- und Archiflächen an den neuen Infrastrukturfonds der **DIC Asset AG** verkauft. zum Objekt gehören 60 PKW-Stellplätze. Erst im September 2021 meldeten **Becken** und **HASPA PeB** die langfristige Vermietung der Immobilie für rund 17 Jahre an die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** (BImA). **CBRE** war begleitend tätig.

An die Spitze gesetzt hat sich erneut Berlin mit einem Ergebnis von 11,2 Mrd. Euro (+25%). Vergleichbar ist die Situation in München, wo gut 7,7 Mrd. Euro nicht nur einem Umsatzplus von 53% entsprechen, sondern der bayerischen Landeshauptstadt ebenfalls den zweitbesten Wert aller Zeiten bescheren. Auf Platz drei folgt Frankfurt mit knapp 6,7 Mrd. Euro, womit sich die Bankenmetropole in etwa auf Vorjahresniveau und leicht über dem zehnjährigen Schnitt bewegt. Den stärksten Zuwachs verzeichnet Köln mit +182% auf 3,8 Mrd. Euro, womit ein neuer Umsatzrekord aufgestellt wurde. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass rund 1,1 Mio. Euro auf den Verkauf eines ehemaligen **Oppenheim/Esch-Fond** entfallen. Um gut 54% zulegen konnte auch Stuttgart, wo zwei Großtransaktionen für einen fulminanten Jahresendspurt sorgten. Mit 2,1 Mrd. Euro liegt das Resultat deutlich über dem langjährigen Schnitt. Erhebliche Rückgänge des Investmentvolumens verzeichneten dagegen Hamburg mit gut 3,1 Mrd. Euro (-43%) sowie Düsseldorf mit knapp 2,4 Mrd. Euro (-34%). In beiden Städten resultiert das eher moderate Transaktionsvolumen aber nicht aus mangelndem Investoreninteresse, sondern ganz eindeutig aus einem nicht ausreichenden Angebot, sodass insgesamt auch relativ wenig Verkaufsprozesse registriert wurden.

„Indiz für das große Anlegerinteresse sind teilweise weiter gesunkene Renditen in den besonders nachgefragten Assetklassen und Standorten. Ein begrenztes Angebot an Premiumobjekten, das auf eine hohe Nachfrage trifft, führt dazu, dass an der einen oder anderen Stelle die Preise nochmal gestiegen sind“, stellt Nico Keller fest. Für Büroimmobilien haben die Netto-Spitzenrenditen im vierten Quartal in einigen Städten um 5 bis 20 Basispunkte nachgegeben. Dies betrifft Köln (2,60%), Frankfurt (2,65%) sowie Düsseldorf und Stuttgart mit jeweils 2,75%. In den drei teuersten Standorten, Berlin (2,40%), München (2,50%) und Hamburg (2,55%) zeigten sie sich dagegen stabil.

„Gleichzeitig sind neue Entwicklungen zu berücksichtigen. Hierzu gehört insbesondere die wachsende Bedeutung von ESG-Themen. Vor diesem Hintergrund ist nicht auszuschließen, dass es zu Umschichtungen von Beständen kommen könnte, dass also klassische Bestandhalter sich entschließen, nicht umfangreich in ältere Bestände in diesem Zusammenhang zu investieren, sondern diese zu veräußern. Hier entstehen Investitionschancen für Anlegergruppen mit entsprechendem Know-how, um ältere Bestände zukunftssicher zu entwickeln. Auch hierdurch könnten die Investmentmärkte zusätzlich belebt werden. Ein Effekt dürfte ein relativ hohes Transaktionsvolumen im Portfoliosegment sein“, analysiert Marcus Zorn. □

PROJECT STEIGERT IMMOBILIENVERKÄUFE UM RUND 23 PROZENT

Corona-bedingte Zurückhaltung bei Anlegern

Der mit dem Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien verbundene Umsatz hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage weiter positiv entwickelt, berichtet die Bamberger PROJECT-Gruppe. Insgesamt konnte PROJECT selbst gebaute Immobilien im Wert von rund 436,4 Mio. Euro veräußern. Auf der Kapitalakquise-Seite haben private und institutionelle Investoren im Jahr 2021 Eigenkapital in Höhe von insgesamt 86,27 Mio. Euro in PROJECT Beteiligungsangebote eingebracht.

2021 konnte **PROJECT Immobilien**, der Asset Manager von **PROJECT Investment**, insgesamt 880 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten verkaufen (2020: 759 Wohnungen und 24 Gewerbeeinheiten). Zudem wurden drei weitere Projekte im Globalverkauf

veräußert. Insgesamt konnte PROJECT Immobilien rund 16% mehr Wohnungen verkaufen als 2020. Dieser Anstieg macht sich auch im Umsatzwachstum der Wohnungssparte bemerkbar: Auf diese entfiel der Löwenanteil des Umsatzes in Höhe von rund 377 Mio. Euro. Rund 59,4 Mio. Euro setzte PROJECT mit dem Verkauf von Gewerbeimmobilien um. Insgesamt stieg der Umsatz um rund 23% von 355,6 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2020 auf rund 436,4 Mio. Euro in 2021.

»In der anhaltenden Corona-Pandemie hat sich der Immobilienmarkt im vergangenen Jahr weiterhin als krisensicher bewährt. So konnten wir im Jahr 2021 in der PROJECT Immobilien Gruppe unser Vorjahresergebnis erneut steigern. Das Umsatzvolumen aus Wohn- und Gewerbeimmobilien liegt ebenso über Vorjahresniveau wie die Anzahl der verkauften Wohneinheiten. Beide Werte bilden das bisher beste Ergebnis in unserer über 25-jährigen Unternehmensgeschichte«, erklärt **Jens Müller**, Vorstand der PROJECT Real Estate AG.

Coronabedingt hielten sich die Privat-Anleger zurück. Mit einem akquirierten Eigenkapitalvolumen von 86,27 Mio. Euro ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags liegen die für Privatanleger konzipierten Immobilienentwicklungsfonds **Metropolen 19, 20 und 21** sowie der institutionelle Spezial-AIF **PROJECT Wohnen Deutschland** mit Develop and hold-Strategie nahe am

Vorjahresergebnis (2020: 91,4 Mio. Euro). **Alexander Schlichting**, Vorstandsvorsitzender der PROJECT Beteiligungen AG, ordnet das Ergebnis wie folgt ein: »Die Corona-Pandemie hatte Deutschland auch 2021 fest im Griff. Die Lockdown-bedingten Einschränkungen haben sich ebenso auf die Finanzanlagenvermittlung ausgewirkt wie die spürbare Zurückhaltung der Anleger angesichts der anhaltenden pandemischen Situation mit entsprechend negativen wirtschaftlichen Auswirkungen auf zahlreiche Branchen. An diesen außergewöhnlichen Umständen gemessen sind wir mit unserem Gesamtjahresergebnis zufrieden«. □

AUSBLICK 2022 – WOHNUNGSMÄRKTE

Prof. Dr. Günter Vornholz, EBZ Business School



Die sich bereits im Vorjahr abzeichnende unterschiedliche Entwicklung der Wohnungsmärkte wird sich auch dieses Jahr fortsetzen. Da auf anhaltend hohem Niveau gebaut wird, beruhigt sich die Lage auf den Vermietungsmärkten, während die Kaufpreise angesichts der Flucht ins Betongold weiter stark ansteigen werden. ▶

**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

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.

Deals

Hamburg: Union Investment erwirbt für den Immobilien-Spezialfonds **Urban Campus Nr. 1** die Campusimmobilie „Kieler Park“ mit rund 16.000 qm Mietfläche in Eimsbüttel. Verkäufer des aus vier Gebäudeteilen bestehenden Bürokomplexes ist eine von **Starwood Capital Group** und **Cells Property Investors** verwaltete Gesellschaft. Die Immobilie ist zu 99% an Unternehmen aus verschiedenen Branchen vermietet. Hauptmieter ist die **Jungheinrich AG**. Starwood Capital Group / Cells Property Investors wurde von **GSK Stockmann** und **CBRE** beraten. Union Investment und **Investa Real Estate** wurden von **P+P Pöllath + Partners**, **WBRE** und **Arcadis** beraten. Vermittelnd war **CBRE** tätig.

Berlin: **QUEST Investment Partners** veräußert die Büroimmobilie The Graph an einen Fonds der **Bayerischen Versorgungskammer (BVK)**. Das Gebäude in der Markgrafenstraße 62/63 umfasst eine Mietfläche von 7.484 qm plus 42 Tiefgaragenplätze. The Graph erweitert das Portfolio „**Urban Office RE**“ auf nunmehr fünf Objekte mit insgesamt rund 32.400 qm. Das Portfolio ist Teil eines von **Universal-Investment** verwalteten Fonds der BVK, für das **QUEST Funds** als Initiator und Asset Manager agiert. Der Käufer wurde von **Pinsent Masons**, **EY Tax**, **x.project** und **EY Real Estate** beraten. Für den Verkäufer waren **Hansa Partner Rommel & Meyer** sowie **Jebens Mensching** tätig.

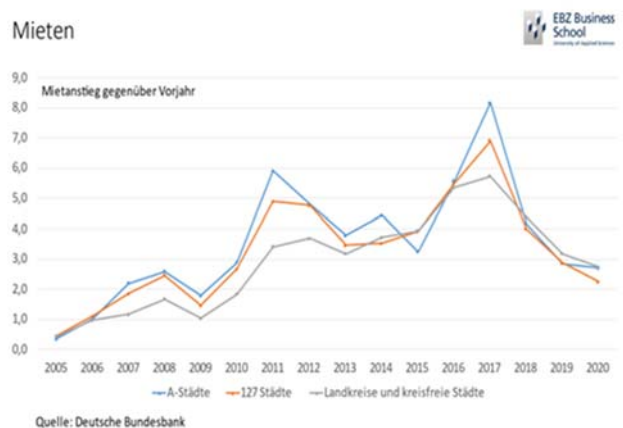
Baufertigstellungen bleiben anhaltend auf hohem Niveau: Im Jahr 2021 wurden voraussichtlich wieder über 300.000 Wohnungen fertiggestellt. Das waren ungefähr so viele wie in den Vorjahren, aber wesentlich mehr als im langfristigen Durchschnitt. So wurden vor rund 10 Jahren nur halb so viele Wohnungen gebaut. Die jüngsten Daten über die Entwicklung der Baugenehmigungen sprechen für eine anhaltend hohe Bautätigkeit auch in den nächsten Jahren. Die Baugenehmigungen lag im Zeitraum Januar bis August 2021 um über 5 Prozent über dem Vorjahresniveau; dieses Plus betraf alle Gebäudearten außer Wohnheime.



Auch die Entwicklung eines weiteren Indikators begründet die positiven Aussichten. Der Bauüberhang als Zahl der geplanten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen wird immer größer. Zum Jahresende 2020 beläuft sich der Überhang auf rund 780.000 genehmigte, noch nicht gebaute Wohnungen: rund 40.000 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Wenn alle diese Wohnungen gebaut würden, dann gäbe es keine Wohnungsknappheit. Ein Erklärungsansatz für den Bauüberhang sind die begrenzten Kapazitäten in der Bauindustrie. Im langfristigen Vergleich ist die Auslastung sehr hoch. Aufgrund der massiven Abnahme der Bautätigkeit seit den 1990er Jahren, konnten die Kapazitäten seit 2010 noch nicht wieder genügend aufgebaut werden. Langfristig wird der schon jetzt festzustellende Fachkräftemangel für die Bauindustrie zu einer riesigen Herausforderung. Ein anderer Ansatz verweist auf die gestiegene Spekulation mit Grundstücken.

Der in den vergangenen Jahren erfolgte Wohnungsneubau zeigt seine Auswirkungen auf den nachfolgenden Wohnungsteilmärkten.

Mieten: der Zyklus läuft aus. Durch die anhaltend hohen Fertigstellungszahlen von Wohnungen hat sich der Wohnungsbestand und damit auch das Angebot auf den Vermietungsmärkten erhöht. Gleichzeitig gibt es Veränderungen auf der Nachfrageseite, die sich auf den regionalen Märkten zeigen. Die Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen ist ein wesentlicher Einflussfaktor auf die Nachfrage nach Wohnungen. In den kreisfreien Großstädten ab 100.000 Einwohnern



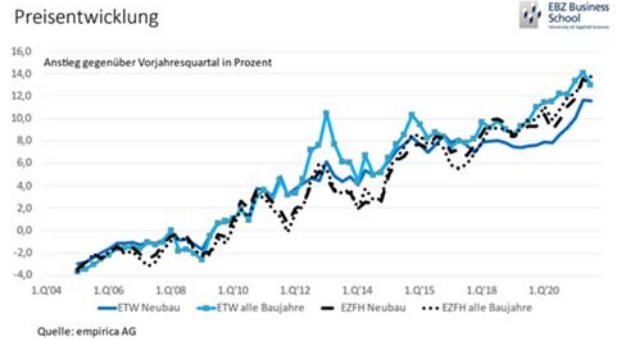
lebten Ende 2020 knapp 24,5 Millionen Menschen. Seit 2011 ist die Bevölkerung in kreisfreien Großstädten zwar durchschnittlich um 0,7 Prozent pro Jahr gewachsen, 2020 endete aber dieser Trend. Die Zahl der Menschen in Großstädten stagnierte mit -0,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass sowohl bei Umzügen innerhalb Deutschlands (Binnenwanderung) als auch bei

Zu- und Fortzügen aus dem beziehungsweise in das Ausland (Außenwanderung) Rückgänge festzustellen waren.

Seit dem Höhepunkt im Jahr 2015 gehen die Außenwanderungen stark zurück. Es zogen nur noch rund 90.000 Menschen in die Großstädte, gleichzeitig zogen aber 110.000 Menschen fort. So erfolgten mehr Abwanderungen in das Umland der Städte und weniger Zuzüge insbesondere junger Menschen von dort als in den Vorjahren. Somit nahm die Bevölkerung in den Großstädten insgesamt leicht ab und damit cet. par. auch die Nachfrage nach Wohnungen.

Als Konsequenz der veränderten Angebots-Nachfrage-Relation folgt die Entwicklung der Wohnungsmieten dem klassischen Zyklustrend. Dementsprechend wuchsen die Wohnungsmieten in Deutschland laut den Statistiken der Deutschen Bundesbank das dritte Jahr in Folge langsamer als im jeweiligen Vorjahr. Die Veränderungen der Wanderungsbewegungen führten dazu, dass durch die vermehrte Nachfrage die Mieten im Umland nun stärker ansteigen. In Metropolen sind somit die Mietpreissteigerungsraten geringer als in den umliegenden Mittel- und Kleinstädten. Aber auch hier ist mit einem Auslaufen

der zyklischen Entwicklung in den nächsten Jahren zu rechnen, vor allem wenn die Großstädte wieder an Attraktivität gewinnen. **Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft tragen mit ihrer Politik zur Stabilisierung der**



Mietentwicklung bei. Mit einer Durchschnittsmiete von unter 6 Euro/qm und moderater Entwicklung dämpfen sie die Mietpreise bundesweit. Die Angebotsmieten der Wohnungswirtschaft sind deutlich günstiger als die der Inserate in Online-Vermietungsportalen.

Preisanstieg ohne Ende? Die Flucht ins Betongold hält aufgrund des Anlagenotstands an. Auch die Corona-

30
JAHRE
VERTRAUEN.
WERTSCHÖPFUNG.
WEITBLICK.



#aktiverimmobilienmanager

Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

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

www.realisag.de

Real I.S.

Deals

Zürich: Ab März 2022 mietet die **Universität Zürich (UZH)** 5.650 qm für die Direktion Immobilien und Betrieb im Bürogebäude West Park an. Der Vertrag hat eine Laufzeit von 15 Jahren. Die Immobilie zählt seit 2009 zum Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Unilmmo: Global von Union Investment**. **JLL** war vermittelnd tätig. Das 2002 fertiggestellte Bürogebäude hat eine Mietfläche von insgesamt rund 27.100 qm. Neben Büroflächen bietet West Park auch rund 3.200 qm Einzelhandels- und Gastronomieflächen sowie rund 1.800 qm Lagerflächen. Die Immobilie ist fast vollständig vermietet.

München: Mit ca. 9.600 qm Mietfläche zieht ein Institut der **Max-Planck-Gesellschaft** in die Neuhauser Straße 20 ein. Das geben die **EURO - REAL ESTATE** und **ACCUMULATA Real Estate Group** bekannt. Zuletzt hat das denkmalgeschützte Traditionshaus mehr als 40 Jahre als Kaufhaus gedient. **EURO REAL ESTATE** beabsichtigt das Gebäude mit Investitionen im mittleren zweistelligen Millionenbereich als neuwertige Immobilie mit gemischter Nutzung zu repositionieren. Die vormaligen Verkaufsflächen des **Karstadt Sports** sollen nun umgewandelt werden. Die verbleibenden Mietflächen sind für Einzelhandel, Gastronomie und weitere Büros gedacht. Der Vermarktungsstart für diese Flächen soll im ersten Quartal 2022 erfolgen. Das Objekt soll im zweiten Halbjahr 2023 fertiggestellt werden.

pandemie hat den Trend nicht gebrochen. Die Investoren sind weiter auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten und finden Immobilien. **Es droht die Gefahr einer Marktüberhitzung.** Die anhaltend hohe Nachfrage hat dazu geführt, dass die Hauspreise in den vergangenen Jahren sehr stark angestiegen sind. Problematisch ist dabei, dass der Anstieg immer stärker wurde. Allein im III. Quartal 2021 wuchsen die Preise nach Daten der empirica AG landesweit um durchschnittlich rekordverdächtige 14 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Zwar fiel der Preisanstieg in den Top-7 Städten am stärksten aus, aber auch die ländlichen Regionen wiesen hohe Preissteigerungen auf.

Die Wohnimmobilienpreise steigen in Deutschland seit Jahren und lassen die Mieten immer weiter hinter sich. Ein wichtiger Gradmesser für das Verhältnis von regionalen Kauf- zu Mietpreisen ist der Vervielfältiger. Besonders rasch stieg dieser **in den 7 A-Städten. Hier wuchs der Vervielfältiger zwischen 2017 und 2020 im Schnitt von 29,5 auf 34,7.** Auch abseits dieser Städte ist der Vervielfältiger deutlich angestiegen.

Die unterschiedliche Entwicklung von Preisen und Mieten ist darauf zurückzuführen, dass die Wohnungsanmietung nur zur Selbstnutzung erfolgt, während der Kauf von Wohneigentum darüber hinaus auch zur Geldanlage dient. Aufgrund der niedrigen Zinsen und der vorangegangenen Wertentwicklung halten Anleger Wohneigentum für ein überaus lohnenswertes Investment.

Die Entwicklung erinnert aber fatal an die Preisentwicklung in den USA, die in einer Preisblase endete. Ob es vor allem in den deutschen Großstädten zu einer derartigen Entwicklung kommt, ist noch nicht abzusehen. Die Preisanstiege sind zumindest teilweise auf fundamentale Faktoren wie Demografie und vor allem auf die Zinsentwicklung zurückzuführen. Psychologische Faktoren wie Spekulation sind eher weniger am Markt vertreten, auch wenn sie teilweise in Großstädten gegeben sind.

Bei Wohnungsportfolios ist der deutsche Wohnungsmarkt weiterhin bei den Investoren beliebt, seit dem Jahr 2016 ist das Investmentvolumen kontinuierlich gestiegen. Dabei bestimmen insbesondere Großdeals das Bild. Im vergangenen Jahr stand trotz der wohnungspolitischen Diskussionen Berlin im Fokus, sei es durch die Käufe eines schwedischen Investors oder des Landes Berlin. Aufgrund der heterogenen Transaktionen liegen über die Preisentwicklung keine Daten vor. Bei großen Transaktionen mit mehr als 800 Wohneinheiten ist hingegen die Zahl der Verkaufsfälle seit Jahren rückläufig.

Fazit: Bei konjunkturell günstiger Dynamik ist auch im Jahre 2022 mit deutlich steigenden Wohnimmobilienpreisen zu rechnen. Trotz der hohen Kaufpreise und nicht mehr sinkender Kreditkosten besteht eine anhaltend hohe Nachfrage. Ein Ende der Entwicklung könnte durch steigende Zinsen oder einem Käuferstreik (wegen zu hoch empfundener Preise) ausgelöst werden. Die differenzierte Entwicklung der Wohnungsmärkte sollte insbesondere von der Politik wahrgenommen werden, um ineffiziente Eingriffe mit Mietregulierungen zu unterlassen. Die Probleme liegen bei noch fehlenden Wohnungen (fehlende Kapazitäten sowie Fachkräftemangel) und der Kaufpreisentwicklung (Vorsicht: Preisblase). □

JAHRESEND-RALLYE IM Q4 AUF BÜROMARKT FRANKFURT

Der Flächenumsatz auf dem Frankfurter Büromarkt habe mit 198.200 qm im Q4 2021 eher überraschend zu einem wirklich guten Jahresergebnis beigetragen, berichtet blackolive aus dem Maklernetzwerk German Property Partner. ►

Im Frankfurter Markt, den **blackolive** wie die meisten Makler als Stadtgebiet Frankfurt, mit Eschborn und dem Offenbacher Kaiserlei definiert, seien in 2021 insgesamt mit 721 Abschlüssen rund 484:200 qm umgesetzt worden. Allein die **BImA** habe für das Bundesamt für Wirtschaft und Ausführungkontrolle (BAFA) über rund 21.400 qm im Projekt Boersenplatz angemietet. Damit ergab sich für Frankfurt ein Plus von rund 33% gegenüber 2020, liegt aber noch spürbar unter den annähernd 600.000 qm, die **GPP/blackolive** für 2019 ausgewiesen hatte.

Auf einen Blick – Zahlen und Fakten
Frankfurter Büovermietungsmarkt | 4. Quartal 2021

Flächenumsatz 2021:	ca. 484.200 m ² (+33 % gegenüber 2020)
Höchster Umsatz nach Branche 2021:	Öffentliche Verwaltung, Verbände, soziale Einrichtungen
Eigennutzer-Anteil 2021:	5,6 %
Durchschnittsmiete pro m ² 2021:	21,70 €/m ² /Monat (-0,20 €/m ² /Monat ggü. Q4 2020)
Spitzenmiete pro m ² 2021:	45,50 €/m ² /Monat (+ 0,50 €/m ² /Monat ggü. Q4 2020)
Leerstandsquote 2021:	9,1 % (+ 1,8 % gegenüber Q4 2020)
Fertigstellung 2021 gesamt:	rd. 199.600 m ²
Umsatz Prognose bis Ende 2022:	ca. 450.000 m ² - 500.000 m ²

Top-Deals im Überblick
Frankfurter Büovermietungsmarkt | Top-3-Abschlüsse | 4. Quartal 2021

„Boersenplatz Eschborn“, Boersenplatz 1-6, Eschborn	BAFA Bundesamt für Wirtschaft und Ausführungkontrolle	ca. 21.400 m ²
„Kreisler“, Baseler Straße 46-48	Nestlé Deutschland AG	ca. 20.000 m ²
„Atricom“, Lyoner Straße 15	Worldline Germany GmbH	ca. 15.400 m ²

Insbesondere im mittleren Flächensegment wurden 2021 fast 50% mehr Fläche umgesetzt wurde als im Vorjahr. Auch im Bereich über 10.000 qm wurde rund 46% mehr Fläche umgesetzt. Projekte sind bei Großanmietungen sehr gefragt. Die jeweils größten Abschlüsse der letzten drei Jahre wurden alle in Projekten, zweimal in Eschborn (**BAFA**, 2021, **Samsung**, 2020) und einmal in Niederrad (**DekaBank**, 2019), geschlossen. Rückgänge des Flächenumsatzes zwischen 25 und 35% mussten die Teillagen Bankenviertel, Frankfurt Nord, Frankfurt Ost II und der Offenbacher Kaiserlei hinnehmen. Im Bankenviertel habe das an der sehr guten Vorjahresvermietungsleistung im FOUR gelegen, wo allein mit den Mietverträgen von **Freshfields** und der DekaBank mehr als 30.000 qm umgesetzt wurde. 2021 sei der größte Deal im Bankenviertel lediglich 8.000 qm gewesen. Stärkste Branche war mit knapp 17% die öffentliche Hand. Finanzdienstleister erreichten einen Anteil von 15%, unter anderen durch die Anmietung von 15.400 qm im „Atricom“ in Niederrad durch das Fintechunternehmen **Worldline Germany GmbH**. Auch in Zukunft sei wohl nicht damit zu rechnen, dass Finanzdienstleister wieder die tragende

SEIEN SIE TEIL UNSERER ESG-KONFORMEN WACHSTUMSSTORY

Mit 4,4 Mio. Quadratmetern Mietfläche und einem betreuten Immobilien- und Fondsvermögen von 7 Mrd. Euro sind wir die Nummer 1 unter den Investoren für Logistikkimmobilien in Deutschland. Wir laden Sie ein, Teil unserer Erfolgsstory zu werden.
garbe-industrial.de

GARBE ■
Industrial Real Estate

Deals

Polen: **Palmira Capital Partners** hat ein weiteres Objekt für den **European Core Logistics Fund (ECLF)** in Gliwice, Süd-Polen erworben. Verkäufer ist ein von **Crescendo Real Estate Advisors** beratener Fonds.

Die 2014 fertiggestellte Last-Mile-Logistikimmobilie, auf einem rund 27.680 qm großen Grundstück gelegen, umfasst eine Mietfläche von ca. 8.000 qm. Die Immobilie ist vollständig an **DPD Polska Sp. z o.o.** vermietet, einen führenden Last-Mile-Logistikdienstleister. Palmira wurde von **Dentons** unterstützt. Die Beratung in technischen Details hatte **Drees & Sommer** übernommen. Für umweltbezogene Aspekte war **Nova Ambiente** zuständig. Zudem war das polnische Team von **JLL** beratend tätig. Die Verkäuferseite wurde von **Leucosia Capital LLP** und **PwC** begleitet.

Rostock: **Union Investment** hat den Gebäudekomplex „Hanse Trio“ im Stadtteil „Am neuen Werftdreieck“ vom Projektentwickler **LIST Develop Commercial** erworben. Das Ensemble mit einer Mietfläche von insgesamt rund 14.000 qm besteht aus zwei Hotels und einem Bürogebäude. Der Kaufpreis liegt im mittleren zweistelligen Millionen-Euro-Bereich. Der Ankauf erfolgt für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds **immofonds 1**. Die beiden Hotels haben zusammen eine Mietfläche von rund 9.700 qm. Das Bürogebäude hat eine Mietfläche von rund 4.000 qm sowie 29 Stellplätze. Hinzu kommen noch etwa 300 qm Gastronomiefläche.

Säule des Frankfurter Büromarkts sein würden, prognostiziert blackolive-Vermietungsleiter **Kevin Nguyen**. Beratungsunternehmen hatten einen Anteil von 13% und waren mit 130 Mietverträgen nach Anzahl mit Abstand die stärkste Nachfragergruppe.

Nachdem die Durchschnittsmiete im Jahresverlauf sogar teilweise fast 23,00 Euro erreichte, lag sie durch große Bestandsvermietungen unter 20 Euro Ende 2021 bei 21,70 Euro (-0,20 Euro). Die Spitzenmiete legte gegenüber dem Vorjahr um 0,50 Euro zu und lag nach einem unterjährig sogar noch leicht höheren Stand Ende 2021 bei 45,50 Euro. Hier waren vor allem Abschlüsse in Premium-Objekten wie Marienurm und Omniturm verantwortlich. Die Leerstandsquote ist von 7,3% auf 9,1% über die die 1 Millionen-Marke gestiegen. Die **Commerzbank** kündigte Gebäude in einer Größenordnung zwischen 30.000 qm und 40.000 qm räumen zu wollen. Dadurch ist der Leerstand in der City West von 4,2% auf 11,6% - hier steht das „Cielo“ wieder zur Anmietung - und in Frankfurt West von 4,9% auf 9,7% gestiegen, wo die „Lateral Towers“ wieder auf den Markt gekommen sind. Die gute Vermietungsleistung in Bestandsobjekten in Niederrad hat dagegen dort zu einem Rückgang der Leerstandsquote von 12,1% auf 8,5% geführt.

In den kommenden 3 Jahren bis 2024 werden 810.000 qm in Frankfurt Flächen errichtet oder vollständig saniert. 2021 wurden knapp 200.000 qm Fläche fertiggestellt, wovon noch 22% für eine Vermietung zur Verfügung stehen. Die betreffen vor allem den im Q3 fertiggestellten „Global Tower“ mit insgesamt knapp 30.000 qm, von denen noch gut die Hälfte zur Verfügung steht. Im 26.700 qm großen „Senckenbergturm“ können noch knapp ein Drittel angemietet werden. 2022 werden voraussichtlich knapp 190.000 qm fertiggestellt. Davon stehen noch rund 44% zur Anmietung. 2023 und 2024 kommt dann noch nach heutiger Planung deutlich mehr Fläche auf den Markt. 250.000 qm erwartet blackolive für 2023 und 370.000 qm für 2024. Davon könnte sich wahrscheinlich jedoch durch Bauverzögerung und unzureichende Vorvermietung ein Teil nach hinten verschieben. Hinzu kommt, dass nach blackolive-Recherchen deutlich mehr Flächen prolongiert werden als früher. 300.000 qm waren es 2021. Das stützt die These von „Der Immobilienbrief“, dass Corona sich nicht abrupt, sondern in verändertem Verhalten für die Zukunftsnachfrage auswirken wird. □

AUF DEM HAMBURGER BÜROMARKT HERRSCHT WIEDER OPTIMISMUS

Sabine Richter

Der Hamburger Büromarkt hat sich im Jahr 2021 wieder erholt und Kurs auf das Vor-Corona-Niveau genommen.

Mit einem Flächenumsatz von rund 485.000 qm verbessert sich das Ergebnis im Gesamtjahr nach Berechnungen von **Engel & Völkers** um 40,6% gegenüber dem Vorjahr. Die Differenz im Vergleich zum Vor-Corona-Jahr 2019 betrage nur noch 12%. Der zehnjährige Durchschnitt wurde aber noch nicht erreicht. Die Statistiker von **BNP Paribas Real Estate** melden 477.000 qm Flächenumsatz, **Colliers** errechneten 470.800 qm, **Grossmann & Berger** 490.000 qm, **JLL** 488.000 qm und **Savills** 486.900 qm. Der Trend zum Homeoffice habe in zahlreichen Unternehmen nicht zu deutlichen Flächenreduktion geführt, so **Oliver Horstmann** von E&V. Es sei vielmehr eine Verschiebung der Nutzungsbereiche innerhalb der Büroflächen zu verzeichnen.

Auch Savills verzeichnet keinen signifikanten Unterschied beim Flächenbedarf pro Mitarbeitenden im Vergleich zu vorpandemischen Anforderungen. Jedoch würden

Flächen anders und flexibler genutzt. „Das Bedürfnis, die Mitarbeiter im Büro zusammenzubringen und einen repräsentativen Ort der Zusammenarbeit und Identifikation mit dem Unternehmen zu bieten, ist eher gestiegen“, stellt **Dr. Konstantin Kortmann** von JLL Deutschland fest. „Attraktive Flächen sind ein extrem wichtiger Teil der Markenstärke als Unternehmen und Arbeitgeber. Wer die richtigen Fachkräfte gewinnen will, muss attraktive Flächen in zentralen Lagen bieten.“ Das gute Umsatzergebnis in Hamburg sei einmal mehr der vielfältigen Branchenstruktur geschuldet, so **Andreas Rehberg** von G&B. Insbesondere Dienstleistungsunternehmen hätten signifikant mehr Büroflächen nachgefragt.

Die größten Einzelumsätze

Im letzten Quartal gab es nur einen großen Abschluss: Die Reederei **Maersk** entschloss sich, ihre Hamburger Standorte und die ihrer Tochterunternehmen auf 13.200 qm Bürofläche im „Johann Kontor“ in der City zusammenzuziehen. Im Gesamtjahr gab es fünf weitere Flächenumsätze über 10.000 qm: **Berenberg Bank**, City Nord, 19.210 qm, **Staatsanwaltschaft Hamburg**, City, 17.604 qm, **Signal**

Iduna, City Nord, 13.000 qm, **Systemx Deutschland GmbH**, Eppendorf, 11.716 qm, **Wintershall Dea**, Hafen-City, 11.500 qm. Das größte Geschäft eines Eigennutzers blieb der Start für den Erweiterungsbau des Stammsitzes der **Techniker Krankenkasse** in Hamburg-Ost mit 14.800 qm im 3. Quartal.

Laut Statistik von E&V wurden rund 133.000 qm Bürofläche, entsprechend 27%, in der Größenklassen über 5.000 qm abgeschlossen. Die übrigen Flächenumsätze verteilen sich nahezu ausgeglichen auf die übrigen Größenklassen. Die City bleibt weiterhin mit einem Anteil am Gesamtflächenumsatz von 22,8 % (ca. 107.000 qm) Spitzenreiter. Savills weist darauf hin, dass es 2021 deutlich mehr Abschlüsse am Hafenrand gegeben habe als in den vergangenen Jahren. Ebenfalls stärker nachgefragt als im Vorjahr und im Vergleich zum fünfjährigen Durchschnitt waren die Teilmärkte Ottensen/Bahrenfeld, City Nord sowie die östliche und westliche Stadtteillage. Leerstand steigt leicht an

Der Leerstand ist laut E&V leicht auf 540.000 qm gestiegen; das entspricht einer Quote von 3,9%. Bezug

QUO VADIS 2022

14. – 16. Februar 2022 | Hotel Adlon Berlin

Public space as a force for good

Auf dem Weg zur klimafreundlichen Gesellschaft

Wie findet eine faire Verteilung urbaner Ressourcen ihren Weg in den öffentlichen Raum?

Matthias Leube MRICS, CEO | Germany, Colliers

Caren Ohrhallinger, Partnerin, nonconform ideenwerkstatt GmbH

Harald Ortner, Geschäftsführer, HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH

MODERATION: *Dr. Christine Lemaitre, geschäftsführender Vorstand, Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.*

Exklusivpartner

Premiumpartner



Deals

Köln: Die **GERCHGROUP AG** hat die innerstädtische Quartiersentwicklung **Laurenz Carré** an die **CORESTATE Capital Group S.A.** verkauft.

Die GERCHGROUP plant an dem prominenten Standort ein urbanes Stadtquartier, welches die künftigen Anforderungen an eine Mixed-Use Immobilie in allen Belangen erfüllt.

Die Transaktion umfasst zwei Teilprojekte mit einer oberirdischen BGF von insgesamt ca. 26.000 qm. Die Fertigstellung soll Ende 2024 erfolgen.

GERCHGROUP wurde von der **Kanzlei Rotthege Wassermann** beraten.

Anröchte: **Logivest** hat dem Logistikdienstleister **T.L Logistik** rund 9.000 qm Lager- und Bürofläche vermittelt. Vermieter der Liegenschaft ist die **Witteler Immobilien-Verwaltung GmbH**.

4.000 qm der Lagerhalle konnten bereits zum 01. Dezember bezogen werden, die restlichen 5.000 qm stehen der T.L Logistik ab 1. Mai 2022 zur Verfügung. Der Mietvertrag wurde bereits über beide Flächen abgeschlossen.

Krefeld: Die **GORE German Office Real Estate AG** verkauft eine vollvermietete Gewerbeimmobilie an ein Unternehmen der **REALITY Germany Gruppe**. Das Objekt besteht aus zwei Bürogebäuden, die insgesamt eine Gesamtmietfläche von rund 13.241 qm aufweisen. Hauptmieter ist die **Air Liquide Deutschland GmbH**. Zu dem Objekt zählen 239 Parkplätze, die in einem Parkhaus und auf Außenflächen verteilt sind.

genommen wird auf einen Büroflächenbestand von 13,9 Mio. qm. Der Leerstand sei aber stark von Lage und Objektqualität abhängig. Während in den Toplagen der Innenstand und HafenCity zeitnah nahezu keine Flächen in guter Qualität verfügbar seien, könne die Leerstandsquote in peripheren Lagen auch zweistellig sein. Dieser Trend werde anhalten, so E&V, da die Ansprüche der Unternehmen an den Bürostandort gestiegen seien. BNPPRE melden eine Leerstandsquote von 4,1%, Colliers: 3,7%, G&B 3,8%, JLL 3,8 % und Savills 3,9%.

Laut G&B erhöhte sich das Angebot an innerhalb von sechs Monaten verfügbarer Büroflächen im Vorjahresvergleich um 10,6% auf 537.600 qm. Im Jahresverlauf werde der Büroflächenleerstand voraussichtlich weiter zunehmen und die Leerstandsrate deutlich steigen, aber im niedrigen einstelligen Bereich bleiben. Unternehmen wollten zwar Flächen einsparen, aber nicht in dem Maße, wie vor einigen Monaten erwartet, meint G&B.

Als Spitzenmiete nennen E&V und G&B 31,50 Euro, plus 3,3% gegenüber dem Vorjahr. BNPPRE melden 33,00 Euro, Colliers 30,50 Euro, JLL 31,50 Euro und Savills 31,25 Euro als Spitzenmiete. Für qualitativ hochwertige Flächen in nachgefragten Lagen des Teilmarkts City werden aber auch Mieten jenseits der 30 Euro-Marke erzielt, heißt es im Bericht von BNPPRE. Die Durchschnittsmiete ist laut E&V um 75 Cent pro qm auf 18,15 Euro gestiegen. Colliers, G&B und Savills nennen 18,10 Euro, BNPPRE 18,50 Euro. Der Anstieg der Durchschnittsmiete gehe unter anderem auf großvolumige Abschlüsse in der City und HafenCity zurück, in Neubauprojekten mit modernen Flächen und zeitgemäßen Bürokonzepten, so Colliers.

Ausblick

Aufgrund einiger Großgesuche am Markt erwartet E&V für das Gesamtjahr einen Flächenumsatz von 500.000 qm, der aber auch an die 545.000 qm aus dem Jahr 2019 heranreichen könnte. Auch G&B hofft wie die anderen Großmakler auf eine weiter zunehmende Dynamik beim Vermietungsgeschehen und einen Büroflächenumsatz oberhalb von 500.000 qm. Die Mieten in der City und den gefragten Lagen dürften stabil bleiben, in den Randlagen könnten sie unter Druck geraten. □

BERLIN: BÜROVERMIETUNGSMARKT MIT HOHEM FLÄCHENUMSATZ

Dr. Karina Junghanns, stellv. Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“

Bis zum Jahresende 2021 wurden in der Bundeshauptstadt Berlin 830.000 qm Büroflächen umgesetzt. Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum entspricht das einem deutlichen Anstieg von rund 13%. „Wir haben ein überragendes IV. Quartal gesehen, was eines der besten der letzten Jahre gewesen ist. Großdeals dominierten insbesondere das Schlussquartal. Knapp die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes entfiel auf das größte Flächensegment jenseits der 5.000-qm-Marke“ erläutert Marcus Lehmann, Head of Key Account and Business Development bei Colliers in Berlin.

Die Mietpreise zeigten 2021 eine Seitwärtsbewegung und sind inzwischen wieder leicht gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr blieb sowohl die Spitzenmiete mit 40,70 Euro/qm, als auch die Durchschnittsmiete auf ähnlichem Niveau. Der durchschnittliche Mietpreis pro qm Bürofläche kostet in den Teilmärkten innerhalb des S-Bahnringes derzeit 33 Euro/qm. „Bis Ende 2022 werden die Mieten aufgrund der hohen Nachfrage

gerade in Neubauprojekten in zentralen Lagen weiter stark steigen, das Erreichen der 50 Euro/qm Marke könnte möglich sein“, prognostiziert **Marcus Lehmann**.

In diesem Jahr werden voraussichtlich circa 917.000 qm Bürofläche in der Bundeshauptstadt fertiggestellt, davon sind fast 727.000 qm bereits vermietet, was einer Vorvermietungsquote von 79% entspricht. Bis zum Jahresende 2023 werden, nach aktuellem Stand, mehr als 1,2 Mio. qm Büroflächen neu geschaffen. Die Leerstandsquote ist zum Ende des IV. Quartals erneut leicht gestiegen, liegt aber bei noch immer sehr niedrigen 3,1%. Für 2022 rechnet der Experte nach 2019 erneut mit einem Rekordjahr und einem Flächenumsatz von rund 900.000 qm.

Investmentmarkt auf hohem Niveau

Auch der Berliner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien entwickelte sich 2021 nach Angaben von **Colliers** zu einem weiteren Ausnahmejahr: Mit 10,5 Mrd. Euro wurde das Vorjahresergebnis deutlich übertroffen und das zweite Mal nach dem bisherigen Rekordjahr 2019 (12,2 Mrd. Eu-

ro) die 10-Mrd.-Marke geknackt. Damit liegt dieses zweitbeste jemals registrierte Transaktionsvolumen 22% über dem Vorjahr und 69% über dem Zehnjahresdurchschnitt. Dabei waren mit einem Marktanteil von 67% sowie einem Volumen von fast 7 Mrd. Euro Büroimmobilien am meisten gefragt.

Das Angebot an Portfolien bleibt äußerst begrenzt, so dass sich die gehandelten Immobilienpakete großer Beliebtheit erfreuten. Größtes Portfolio war das aus 30 Objekten bestehende Optimum-Portfolio, das für über 700 Mio. Euro an **Blackstone** und **Quincap** verkauft wurde. Insgesamt prägten Einzeltransaktionen das Marktgeschehen, 28 Deals überschritten die 100-Mio-Marke.

Mit Blick auf die Risikoklassen zeigt sich ein diversifiziertes Bild: Core-Transaktionen waren mit 2,7 Mrd. Euro gefragt, wurden allerdings von Core Plus-Objekten mit 3,2 Mrd. Euro überholt. In allen Risikokategorien dominieren Bürogebäude, insbesondere im Segment Core/Core Plus, während im Value Add-Bereich auch Einzelhandels- und Hotelobjekte von Bedeutung sind. ►



Top-Sollzins
für morgen sichern

Mehr Wohnträume
wahr machen.

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

#PositiverBeitrag

deutsche-bank.de/wohnbausparen

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

150
JAHRE

Deutsche Bank

Deals

Helsinki: **PATRIZIA** investiert im Auftrag ihrer institutionellen Kunden in einen erstklassigen Wohnturm mit 240 Wohneinheiten in Finnlands Hauptstadt. PATRIZIA hat den T7 Tower für 101 Mio. Euro von **SRV** erworben.

Der T7 Tower, der Ende 2023 fertiggestellt sein wird, hat 24 Stockwerke und bietet mehr als 10.000 qm hochwertigen Wohnraum.

PATRIZIA wurde von **Nordanö, Hannes Snellman, EY** und **WSP** beraten.

Ismaning: Mit der Vermietung von 1.600 qm an die **Securitas Deutschland** vermeldet **WÖHR + BAUER** einen Vermietungsstand von rund 90% für das DOCKS, Carl-Zeiss-Ring 11-17. Securitas wird im November 2022 die Flächen beziehen.

Warschau: Die **HANSAIN-VEST Real Assets GmbH** hat die Büroimmobilie Generation Park Y, ein 47.000 qm umfassende Hochhaus, für 285 Mio. Euro vom europäischen Projektentwickler **Skanska** erworben. Generation Park Y ist ein 38-stöckiges Gebäude (140 m) und Teil eines umfassenderen Büroentwicklungsprojekts in Warschau am Rondo Daszyńskiego. Das Objekt ist vollständig für die Dauer von zehn Jahren an das polnische Versicherungsunternehmen **PZU** vermietet, das dort seinen neuen Hauptsitz beziehen wird. Auf Käuferseite fungierte **MFC Real Estate** als kommerzieller Berater, während **Greenberg Traurig** die Rechtsberatung übernahm. Die Steuerberatung erfolgte durch **TPA Poland**.

Die Bruttoanfangsrendite für Core-Bürogebäude fällt in der Spitze auf ein Niveau von 2,6% und gibt damit binnen Jahresfrist um 20 Basispunkte nach. Der Trend zu B-Lagen und Entwicklungslagen in der Peripherie ließ auch in diesen Teilmärkten die Renditen um 20 Basispunkte auf 2,9% bzw. 3,4% abschmelzen. Internationale Investoren kehrten im Jahresverlauf zunehmend zurück auf den Markt. Der Anteil internationaler Käufer stieg von 27% im IV Quartal auf 43% im Gesamtjahr.

Fazit: „Der überaus stabile Büovermietungsmarkt macht Berlin weiterhin zu einem der attraktivsten Investment-Ziele in Europa. Die niedrige Leerstandsquote und die diversifizierte Wirtschaft der Hauptstadt gepaart mit dem hohen Liquiditätsdruck der Investoren werden auch im Jahr 2022 für ein sehr lebhaftes Marktgeschehen sorgen. Wir erwarten, dass die Marke von 10 Mrd. Euro zum dritten Mal überschritten und das Jahresergebnis von 2021 übertroffen wird. Je nach Produktangebot könnte ein Resultat in Richtung des Rekordjahres 2019 mit 12,2 Mrd. Euro möglich sein“, so Lehmann. □

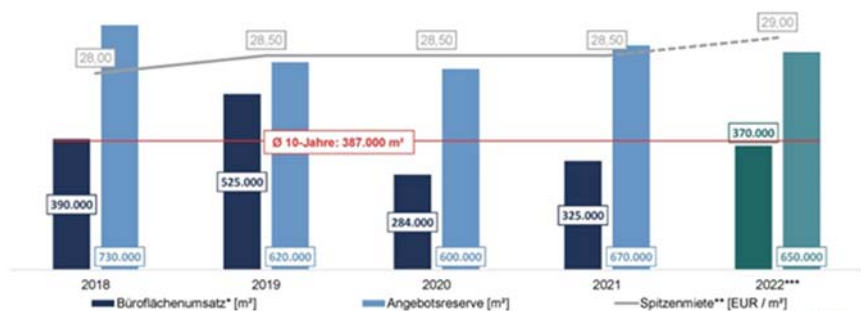
ERHOLUNG AM DÜSSELDORFER BÜROMARKT IN SICHT Trotz Corona: Angebotsreserven weiterhin niedrig

Der Büromarkt Düsseldorf (inkl. Neuss, Ratingen, Erkrath etc.) erzielte nach Analysen von Aengevelt Research im Gesamtjahr 2021 einen Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rd. 324.500 qm. Gegenüber dem Vorjahr 2020 bedeutet dies eine Steigerung um 14% (284 000 qm). Im Vergleich zum Dekaden-Mittel (Ø 2011-2020: 387 000 qm) sind es 16% weniger. Von den rd. 324 500 qm entfallen rd. 280 200 qm auf das Düsseldorfer Stadtgebiet und knapp 44.300 qm auf das Umland. (MG)

Am Ende des zweiten Coronajahres werden die Anzeichen für eine Erholung am Düsseldorfer Büromarkt deutlicher. Nach einem schwachen ersten Halbjahr 2021 mit insgesamt 112.500 qm für die Region Düsseldorf (Stadtgebiet: 96.000 qm; Umland: rd. 16.500 qm) zog das dritte Quartal kräftig an und erreichte mit rd. 105.200 qm (Stadtgebiet: 91.000 qm; Umland: rd. 14.200 qm) nahezu das Umsatzniveau des gesamten ersten Halbjahres 2021. Das Vorjahresquartal (3. Quartal 2020: rd. 58.000 qm) wurde sogar um rd. 81% übertroffen.

Das vierte Quartal konnte dieses Niveau sogar leicht übertreffen. Mit rd. 106.800 qm (Stadtgebiet: 93.200 qm; Umland: 13.600 qm) konnte das beste Quartalsergebnis des Jahres 2021 erzielt werden. Das Vorjahresquartal (4. Quartal 2020: rd. 42.800 qm) wurde um bemerkenswerte 150% überboten. Das Vorkrisenniveau konnte bisher zwar noch nicht erreicht werden (Q4 2019: 130.000 qm), doch der Büovermie-

BÜROMARKT DÜSSELDORF: FLÄCHENUMSATZ, ANGEBOTSRESERVE, SPITZENMIETE.



*inkl. Eigennutzer **Medianmiete des obersten Preissegments mit einem Marktanteil von 3% *** Prognose
Quelle: Eigene Erhebungen



tungsmarkt gewinnt nach den schwachen Corona-Quartalen (Q2 2020 – Q2 2021) wieder an Fahrt.

Für das Gesamtjahr 2021 wurde von **Aengevelt Research** zum Ende des 1. Halbjahres ein Büroflächenumsatz um 275.000 qm prognostiziert. Dies wären 47% weniger als im Rekord-Vorjahr 2019 gewesen und läge rd. 29% unter dem Dekadenmittel. Diese Prognose wurde indessen um knapp 50.000 qm übertroffen.

Dazu **Matthias Brinkmann**, Senior Analyst von Aengevelt Research: „Großabschlüsse über 5.000 qm konnten in der ersten Jahreshälfte überhaupt nicht erzielt werden. Die Vermietungsleistung zog allerdings im dritten als auch im vierten Quartal deutlich an. Die (zeitlichen) Rückstellungen von Expansions-Plänen und die pandemiebedingte Unsicherheit der Mieter reduzierten sich im Jahresverlauf merklich. Entsprechend wurden in den beiden Quartalen Q3 und Q4 2021 auch wieder Mietverträge über 5.000 qm kontrahiert, einige überschritten dabei sogar die 10.000 qm-Marke. Hier ist die Anmietung von über 25.000 qm der **AOK** (Eigennutzer) im TONIQ II einer der prägnantesten Deals des Jahres.“

Aengevelt Research erwartet für 2022 ungeachtet weiterer möglicher zukünftiger Einschränkungen im Zuge der Pandemie für 2022 einen anziehenden Büroflächenumsatz um 370.000 qm, der über dem Niveau von 2020 und 2021 liegt und sich weiter an das Dekadenmittel annähert.

Ende des vergangenen Jahres pendelte sich die Angebotsreserve bei rd. 600.000 qm ein, so dass sich die Leerstandsquote auf 6,4% verringerte. Im 1. Halbjahr 2021 stieg die Angebotsreserve bis Ende Juni moderat von 600.000 qm auf rd. 630.000 qm an. Dieser Trend setzte sich auch im dritten und vierten Quartal 2021 fort: Die Angebotsreserve erhöhte sich erneut geringfügig auf 650.000 qm in Q3 und stellt sich zum Ende des Jahres 2021 auf rd. 670.000 qm. Entsprechend stieg die Leerstandsquote von 6,4% auf rd. 7,2% bei einem Büroflächenbestand von aktuell rd. 9,3 Mio. qm in der Region Düsseldorf (Stadtgebiet: 7,6 Mio. qm; Umland: rd. 1,7 Mio. qm). Für das Jahr 2022 prognostiziert Aengevelt Research dann wieder eine moderate Reduzierung der Angebotsreserve auf rd. 650.000 qm. ▶



Werbemittlung

PROJECT
Investment

Werte für Generationen

PROJECT Immobilienentwicklung Eschollbrücker Straße, Darmstadt



Erfolgreich investieren mit PROJECT Qualitätsimmobilien

Einen attraktiven Gesamtmittelrückfluss von bis zu **159,2%*** im MidCase-Szenario – diese chancenreiche Beteiligungsmöglichkeit bietet Ihnen **PROJECT Metropolen 20**.

Mit dem Alternativen Investmentfonds beteiligen Sie sich schwerpunktmäßig an Wohnimmobilienentwicklungen in den Metropolregionen Berlin, Hamburg, München, Nürnberg, Rheinland, Rhein-Main und Wien.

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

*Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf künftige Renditen schließen.

- ✔ Einmalzahlung:
ab 10.000 EUR zuzüglich 5% Ausgabeaufschlag
- ✔ Hohe Risikostreuung
mindestens 10 Immobilienentwicklungen
- ✔ Laufzeitende: 30.06.2030 (Kapitalrückzahlungen ab 01.06.2028 durch Desinvestitionskonzept möglich)
- ✔ Entnahmepption: 4 oder 6% auf monatlicher Basis

Informieren Sie sich jetzt unverbindlich über Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft:

🌐 www.metropolen20.de
☎ 0951.91 790 330

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des AIF und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese Dokumente finden Sie in deutscher Sprache auf der Website www.project-investment.de/private-investoren/produkte/einmalzahlungsangebot-metropolen-20. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache finden Sie auf der Website www.project-investment.de/meta/anlegerrechte.

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:

Klumpke 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.*

2021 wurden insgesamt knapp 98.500 qm neue Bürofläche fertiggestellt. Dieser Wert übertrifft das Vorjahresniveau (2020: rd. 90.000 qm; 2019: rd. 88.000 qm) geringfügig und liegt 17% über dem 10 Jahres-Mittel (Ø 2011-2020: rd. 84.000 qm p.a.). Aufgrund der in Summe weiterhin moderaten Fertigstellungsvolumina zeichnet sich laut **Matthias Brinkmann** indessen zumindest mittelfristig keine deutliche quantitative und insbesondere qualitative Erhöhung des Büroflächenangebots in Düsseldorf ab.

Die gewichtete Spitzenmiete in Düsseldorf stellt sich Ende 2021 konstant auf 28,50/qm (Q1-Q3 2021: 28,50/qm; 2020: 28,50/qm) ein. Die mittlere Miete in Citylagen verbleibt ebenfalls auf einem konstanten Mietniveau von 21,90/qm. Bis Ende 2022 erwartet Brinkmann sogar eine leichte Erhöhung der Spitzenmiete auf 29,00/qm. □

IMMAC PLATZIERT S-AIF IRLAND IV RENDITEFONDS VOLLSTÄNDIG

Die **IMMAC Immobilienfonds GmbH** hat den Spezial-AIF „**IMMAC Irland Sozialimmobilien IV Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**“ zum 21.12.2021 vollständig platziert. "IMMAC Irland IV" bezeichnet das vierte Beteiligungsangebot der IMMAC group mit einem Anlageobjekt in Irland. Der Fonds investiert in die Pflegeeinrichtung "Beechwood Nursing Home" in Rathvinden im County Carlow, südöstlich von Dublin.

Das Beechwood Nursing Home verfügt über 57 Einzelzimmer und bietet qualitativ hochwertige Pflege in einer häuslich anmutenden Umgebung. Betreiberin der Einrichtung ist die **Beechfield Care Group**, eine Tochtergesellschaft von IMMAC, die auch die Betreuung der übrigen zur Gruppe gehörenden Pflegeeinrichtungen in Irland verantwortet.

Keine Umwege.

Alle Informationen rund um die
Immobilienbranche jederzeit,
tagesaktuell, kostenlos.

www.rohmert-medien.de

Kurz berichtet

KSK-Immobilien GmbH vermittelt 85 Eigentumswohnungen in Troisdorf

Die KSK-Immobilien GmbH vermittelt im Rahmen des Neubau-Projekts „green living“ insgesamt 85 moderne Eigentumswohnungen in Troisdorf-Sieglar. Bauträger ist die **Arecon Entwicklungs-ges. mbH**. Aufgeteilt auf sechs Häuser und mit Wohnflächen von ca. 34 qm bis ca. 100 qm sind die Wohnungen für Singles, Paare und Familien geeignet.

Stadt Köln plant „Woodhood“

Mit dem Planentwurf "The Woodhood – Kreuzfeld Gartenstadt 2.0" steht die Vision für den neuen Stadtteil Kreuzfeld. Das Plangebiet im linksrheinischen Kölner Norden grenzt an den Stadtteil Blumenberg. Auf einer Fläche von über 80 ha sollen künftig circa 3.000 neue Wohneinheiten entstehen.

Colliers verstärkt Residential-Team in NRW

Colliers baut das Residential-Team in NRW weiter aus und verstärkt sich mit **Hendrik Klamroth** als Director | Teamleader Residential Capital Markets Düsseldorf sowie **Simon Nuß** als Senior Consultant | Residential Investment Wohn- und Geschäftshäuser. Die beiden ergänzen seit dem 1. Dezember 2021 die Teams an den Standorten Düsseldorf und Köln.

Neuer Raum für Off Road Kids

Die **Off Road Kids Stiftung** hat rund 830 qm Fläche in der Kölner Innenstadt gemietet. Die Stiftung wird die Räume für die Beratung junger Menschen und das Pre-job-Programm nutzen. Off Road Kids kümmert sich als private Hilfsinitiative um junge Menschen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind.

Rhein-Sieg-Kreis: Wohnraum wird teurer

Als Heimat von fast 600.000 Menschen bildet der Rhein-Sieg-Kreis ein komplexes Gefüge kommunaler Strukturen, die kaum gegensätzlicher sein können. Hier zeigt sich in besonderer Deutlichkeit, dass die Koexistenz von Urbanisierung und Suburbanisierung für Metropole, Ballungsraum und ländlichen Raum gleichermaßen vorteilhaft sein kann.

Bei allen Unterschieden und Schwankungen sind die Preise für Eigentumswohnungen und die Mieten in den vergangenen zehn Jahren deutlich gestiegen. Insbesondere in den fünf zurückliegenden Jahren haben die Preise von Häusern und Wohnungen im Landkreis angezogen. Die Wohnungsmieten sind weniger stark gestiegen.

Die Kaufpreise für Bestandswohnungen waren bereits 2020 deutlich gestiegen. Im Jahr 2021 hat sich der Anstieg sogar noch verdoppelt. Mit Blick auf die Dynamik steigender Immobilienpreise im gesamten Rhein-Sieg-Kreis sollte die Wohnungsbautätigkeit erhöht, Genehmigungsverfahren beschleunigt und neue Flächen erschlossen werden, heißt es im Marktbericht Rhein-Sieg des Kölner Immobilienberatungunternehmens Kampmeyer.

Die Fragen zu Klima, Familie, Arbeit und Mobilität fordere durch die flächendeckende Suburbanisierung und mit Blick auf die selbst in ländlichen Räumen steigenden Preise intelligente Entwicklungskonzepte. Nun gelte es, die Wohn-, Nahversorgungs- und Mobilitätskonzepte so voranzutreiben, dass sie mit dem Tempo des Wandels der Marktstrukturen Schritt halten.



Rhein-Sieg-Kreis
Entwicklung und Prognose der Bevölkerung
2011 bis 2030



Wachstum und Bevölkerung

Das Bevölkerungswachstum der 19 Städte und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises ist teilweise gegenläufig. In der Kreisstadt Siegburg liegt das Wachstum nur leicht unter dem in der Bundesstadt Bonn. Die Einwohnerzahlen der ländlichen Gemeinden Neunkirchen-Seelscheid, Windeck und Eitorf sind im gleichen Zeitraum geringfügig gesunken. Trotz des leichten Rückgangs ist die Nachfrage nach Wohnraum auch dort spürbar gestiegen. In Bonn und in den angrenzenden Städten ist der Nachfragedruck deutlich höher als im Nordosten des Rhein-Sieg-Kreises. Meckenheim, Niederkassel, Hennef und Siegburg sind durch ein hohes Wachstum gekennzeichnet. Außer in Hennef und Bornheim, liegt das Wachstum der anderen Städte und Gemeinden unter der 4%-Marke.

Zwischen 2011 und 2020 wurden durchschnittlich 1.945 Wohnungen pro Jahr genehmigt. Die Zahl von insgesamt 19.450 Genehmigungen steht 17.632 Fertigstellungen im selben Zeitraum gegenüber. Innerhalb der vergangenen zehn Jahre wurden durchschnittlich jedes Jahr 200 mehr Wohnungen genehmigt als fertiggestellt. Im Jahr 2020 ist die Zahl der Baugenehmigungen mit 2.183 Wohnungen überdurchschnittlich hoch. Die Hoffnung, dass der Wohnungsknappeit dadurch entgegengewirkt werden kann, wird durch den wachsenden Bauüberhang allerdings relativiert. Es ist fraglich, wie dem zunehmenden Baustau entscheidend entgegengewirkt werden kann. Dieser Herausforderung werden sich auch die Akteure in anderen Landkreisen und Großstädten des Rheinlands stellen müssen.

