

DER IMMOBILIEN

FAKTEN • MEINUNGEN • TENDENZEN

Brief

NR. 518 | 03. KW | 21.01.2022 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

Omikron gewinnt Marktanteile. Ich war vor drei Wochen bei einem Beerdigungsevent. Am Vorabend saßen wir mit 8 voll Geimpften am Tisch. Klarer Sieger des Abends war Omikron mit 5:3. Ansonsten bringen die Kinder es mit nach Hause in die Familien meiner Bekannten. Die Symptome liegen überall deutlich unter klassischem grippalen Effekt. Lästig sind vor allem die Telefon- und Quarantäne-Ketten. Dafür gelang es meiner Frau gestern nicht, sich nach der neuen Johnson & Johnson Regelung vorschriftsmäßig boostern, also zum dritten Mal impfen zu lassen. Sie wurde wieder nach Hause geschickt. 10 Wochen seien zu kurz. Lauterbach lässt grüßen. Jetzt bleiben wir wohl erstmal zu Hause. Die Gastronomie wird es uns danken. Da werden im Laufe des Jahres noch ein paar Bank- und Leasing-Rechner heißlaufen.

Ansonsten drückt nicht nur die Wetter auf das Gemüt. Die Ukraine-Situation macht wenig Spaß. Ob die EZB das Zinsmantra durchhält, steht immer mehr in den Sternen. Die neue deutsche Politik wird zunehmend von Annalena gemacht. Und der Witz ist, sie liest im Fernsehen ihre Texte gar nicht so schlecht vor. Wenn da nicht die Urängste reiferer Männer wären, könnte das sogar Spaß machen. Olaf gibt's dagegen irgendwie gar nicht. Annalenas Freund Robert kämpft als umgepolter Don Quichotte jetzt für die Windmühlen und nicht mehr dagegen. Die Geschichte wird aber zeigen, dass es ziemlich egal ist, von welcher Seite man sie stürmt. Robert wird lernen müssen, dass er gegen die Realmathematik der Stromherstellung bei immer weiterer Verlagerung von fossilen Energien auf Strom nicht ankommen wird. Unser Vizekanzler trägt den Zielkonflikt ja schon im Namen seines Ministeriums als Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz. Ich bin mal gespannt, wie Robert mit dem grünen Atomstrom der EU jonglieren wird. Auch der SPD-Kevin hat in seinem Nord Stream II Richtungswechsel inzwischen die Bedeutung von Energie erkannt. Eines ist aber klar, unser atomfreier Weg ist nicht geeignet, als Land strategische Wettbewerbsvorteile zu erzielen.

Apropos Ukraine: Manchmal macht ein Blick in die Statistik nachdenklich. Was soll Putin eigentlich in der Ukraine wollen? Ein Russe erwirtschaftet pro Kopf mit 11.400 USD p.a. das Zweieinhalbfache eines Ukrainers mit 4.400 USD. Ein Deutscher macht mehr als das 10-fache. Die strategisch wichtige Krim und die stark russisch besiedelten Gebiete der ehemaligen Ukraine hat Putin ohnehin schon. Der wirtschaftlich eher klägliche Rest müsste langfristig den lästigen Kriegs-Ärger aufwiegen. Ein kampffloser militärischer Durchmarsch ist auch nicht zu erwarten. Das ermittelte unser Lieblingsstatistiker auch mit theoretischem Blick auf Kapitalanlageüberlegungen über mögliche Profiteure der Krisen-Ausgangsalternativen. Außerdem wäre Nord Stream II überflüssig, wenn Putin Zugriff auf die bestehenden Gaspipelines der Ukraine hätte. Das hört sich alles doch eher nach Poker an, auf den der Westen wie üblich mit Prinzipien-Export reagiert und dafür einen Preis bezahlen wird. Ich brauche wohl nicht zu erwähnen, dass ich in einem der vielen Konjunkturbücher von Platow schon vor 30 Jahren auf zunehmende militärische Unsicherheit verwiesen habe.

Ehrlich gesagt habe ich mich nie sicherer gefühlt als in der klaren Blockregelung der Nachkriegszeit. Bei der

„Psychologischen Verteidigung“ in den 70er Jahren war ich im Harz direkt an der Grenze im Staatsdienst. Aufgrund meiner Führungsqualitäten bei Orientierungsmärschen – damals gab's kein Navi – erreichte ich den Ehrentitel „Dornröschen“. Ein ganzes Bataillon hat mich und meine Truppe einen ganzen Tag gesucht. In unserer Tagesscheune, die ich unter Vernachlässigung des Schlosses als Tagesunterkunft für die Gruppe wählte, wunderten wir uns über die motorisierte Hektik um uns herum. Man hätte mir ja auch sagen können, dass die Übung tagsüber neutralisiert war. Aber so hatten die Hohlköpfe des herbeigerufenen Pionier-Bataillons wenigstens Beschäftigung. Ich wurde übrigens bei unserer Rückkehr mit einem Tag Verspätung nur wegen der strategisch schlecht zu verteidigenden Lage der Scheune angemacht und nicht wegen des Schlosses oder ein paar Hundert Such-Manntage und Hunderte Liter Benzin. Heute gäbe es gar keine fahrbereiten Panzer, uns zu suchen, und das iPhone hätte uns die nächste wärmende Unterkunft gezeigt. Tempora mutantur, nos et mutamur in illis (Für Anglophile: Die Zeiten ändern sich, und wir ändern uns in ihnen).

Es könnte sich andeuten, dass es auch in der Immobilienwirtschaft nicht auf ewig so weitergeht wie jetzt. Bei Wohnen warnen EZB, Bundesbank, empirica – und ich. Die BaFin will jetzt einen Risikopuffer bei den Banken, der den Kreditspaß für private Kredite vermiesen wird. Demgegenüber könnten institutionelle Wohnungsinvestments einen Ewigkeitsrekord aufgestellt haben (Seite 13). Kapitalmarkt macht's möglich. Immobilienwirtschaftlich fällt es mir nicht leicht, an das ungestörte, dauerhafte Zusammenspiel fallender Renditen/steigender Multiplikatoren, steigender Mieten, steigender Fertigstellungen und geänderten Nutzerverhaltens zu glauben. Corona ist noch gar nicht da, ist mein Mantra. Darauf weisen inzwischen auch **Catella** (Seite 5) und **EY** (Seite 7) hin. Wir werden auch gar nicht erfahren, welcher Bedarf einfach wieder in den Schubladen verschwindet. Wie die FAZ z. B. gerade (FAZ.NET 4.1.22) recherchierte, wollte die EZB auf ihrem Gelände einen zweiten Turm bauen. Die schon weit gediehenen Gespräche wurden gestoppt. Derzeit keine Pläne, signalisiert die EZB.

Mit Blick auf die Bürotürme, die den Frankfurter Investmentmarkt boostern, kann ich mal wieder meine zwei Tippfinger nicht halten (Seite 3). Ein Taschenrechner würde wohl einen Büro Cash flow, der je nach geplanter Haltedauer durch Periodisierung der Erwerbsnebenkosten deutlich unter 2%, also die 50-fache Jahresmiete, rutscht, unter Berücksichtigung der langfristigen Verpflichtung des Eigentums nicht geschenkt nehmen. Dafür braucht es Excel, Inflationshoffnung und Phantasie. Das macht die Immobilienwirtschaft aus. Excel schlägt Immobilienmathematik. 83% der von EY Befragten erwarten relevante Inflation. Und an Phantasie hat es der Branche nie gemangelt.



Werner Rohmert

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
JLL: Bürotürme prägen das Frankfurter Investmentjahr 2021	3
Bulwiengesa/Deutsche Hypo: Stimmungsschwäche setzt sich nach Erholung fort	6
EY sieht hohe Inflationserwartung im Immobilienmarkt	7
Hotelinvestmentmarkt beendet 2021 mit optimistischen Signalen	8
Logistik-Renditen Richtung 3% unterwegs	10
Zweitmarkt: Top-Jahr für Geschlossene Fonds	12
BNPPRE: Institutioneller Wohnungshype hält an	13
Aengevelt: Wohninvestment Index AWI verbleibt auf hohem Niveau	14
Empirica Preisdatenbank: Immobilienpreisindex	16
München: Büromarktzahlen	19
Savills: Steigende Nachfrage nach Studentenunterkünften	20
BVT platziert 2021 rund 230 Millionen Euro Eigenkapital	23
Impressum	23

Fremdbeiträge

Beyerle's Meinung: Überraschend gut, aber noch nicht angekommen 5

Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

Welche Forderungen sind seit Jahresbeginn verjährt? 18

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:

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Catella Research; **Marion Götza**, „Der Immobilienbrief“; **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“.

rohmertmedien

www.rohmert-medien.de

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

BÜROTÜRME PRÄGEN DAS FRANKFURTER INVESTMENTJAHR 2021

Excel schlägt Immobilienmathematik

Excel und Anlagedruck sind gefährliche Geschwister. Kaum eine Immobilie ist so lebenszyklusabhängig wie eine Büroimmobilie. Alle 20 bis 30 Jahre steht eine Generalsanierung an. Prominentes Beispiel ist die Taunusanlage 11 mit Bau im Jahr 1972, Rückbau auf Skelett 1992 und noch einmal 2012. Finanzmathematik, Alternativlosigkeit, Feeder-Funds, Eigenkapital-Überfluss und Leverage führen heute zu Kaufpreisen, in denen klassische Immobilienmathematik den Miet-Cashflow als Entgelt für die Verpflichtung des Eigentums sogar als Geschenk ablehnen würde. Mieten hatten in der Vergangenheit durchaus Volatilitäten bis hin zur Halbierung. Excel verschafft der Annahme ewiger Multiplikator- und Mietsteigerung mathematische Glaubwürdigkeit. Flächenknappheit und „Renditekompression“, wie das die Makler heute nennen, gehen ungebrochen weiter – meint Excel.

Es gab vor ca. 10 Jahren einmal eine Untersuchung – ich meine von JLL –, die das Lebensalter der tatsächlich abgerissenen Bürotürme in Frankfurt mit 38 Jahren ermittelte. Schwierige Marktphasen sehen überholungsbedürftige Bürotürme „wie Blei im Markt“. Aktuell drohen ESG und verändertes Nutzerverhalten durch Corona. JLL Chefresearcher **Helge Scheunemann** sieht brandaktuell (Nr. 517, S. 4) erhebliche Sanierungsnotwendigkeiten, bei Büros, die nicht mehr aktueller Flexibilität entsprechen. **Klaus Franken**, GF **Catella PG**, meinte im Expo Real Backgroundgespräch, auch durchaus relativ neue Büros könnten am Markt vorbei entwickelt sein. „Der Immobilienbrief“ hat eine solche Erfahrung der Falschplanung zuletzt in den neuen Bundesländern gemacht, als in der Vereinigungseuphorie vom Zuschnitt her viele Headquarter zur Vermietung gebaut wurden, jedoch Kleinflächen nachgefragt waren, da die Headquarters entgegen immobilienwirtschaftlicher Erwartung doch nicht den Immobilien-Lemmings folgten. Insofern ist die Fokussierung vieler Investoren der vergangenen Jahre auf ältere Großimmobilien oder auf öffentliche Mieter durchaus interessant. Vieles davon hätten Investoren vor 20 Jahren aus Erfahrung nicht mit der Kneifzange angefasst.

Aber heute ist (tatsächlich) alles anders, oder?

Immer steigende Mieten machen Totalsanierung in 10 Jahren rechenbar oder es findet sich zwischendurch noch ein anderer „Investor“. Während früher leergezogene Behördenflächen ohne Totalsanierung unvermietbar waren, werden die heute hochwertigen Beamtenflächen in Topzu-

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

stand verlassen werden. Mal sehen. Wenn die aktuelle Knappheit vorbei gehen sollte, was „Der Immobilienbrief“ in nicht ferner Zeit erwartet, fragt sich, warum ein Mieter

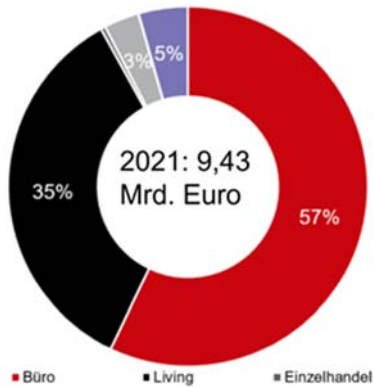


in einem 2. oder 3. Vermietungszyklus Topmieten akzeptieren soll, wenn seine Zukunftsflexibilität ebenso eingeschränkt wird wie heute seine Büroflexibilität. Viele, insbesondere zyklisch agierende Investoren wenden sich Frankfurt aber gerade wegen der Volatilität und der großen Volumina der Türme zu. Das Reiten eines Zyklus könnte aber bei Ankaufsrenditen von unter 3% abzüglich periodisierter Erwerbsnebenkosten bei gleichzeitig eher steigenden Zinsen und zunehmendem Angebot ganz leicht in eine Lernkurve führen.

Der Frankfurter Investmentmarkt hat sich lt. JLL im zweiten Halbjahr 2021 nochmal deutlich gesteigert und das Jahr mit einem Gesamttransaktionsvolumen von gut 9,4 Mrd. Euro abgeschlossen. Vor allem die Assetklassen Büro (57 %) und Living (35 %) sorgten für ein Jahresvolumen, das das Vorjahr mit 7,9 Mrd. Euro um gut 19%, berichtet **Marcus Lütgering**, JLL-Head of Office Investment. Auch der Fünf- und der Zehnjahresschnitt sei um je 3% und 35% übertroffen worden. Die Zahl der Transaktionen ging leicht von 127 auf 114 zurück. 17 Deals erreichten 100 Mio. oder mehr (2020: 25). Die Investoren sind sehr an hochwertigen Core-Immobilien in zentraler Lage interessiert. Gerade im Central Business District und der Bankenlage sei der Markt zuletzt deutlich stärker als zuvor erwartet gewesen und habe mitunter Rekordpreise erzielt. Bei begrenztem Angebot und hoher Nachfrage seien Investoren auch bereit, bei einzelnen Kritikpunkten ein Auge zuzudrücken. Objekte mit

staatlichen Mietern und langen Laufzeiten werden nahezu lageunabhängig gehandelt. Das spiegelt auch die Frankfurter Top 5 Deals.

Neben dem Frankfurter Anteil der Fusion von **Deutsche Wohnen** mit **Vonovia** dominieren im Zahlenwerk die Bürotürme. Hinter dem FOUR T1 für die Rekordsumme von 1,4 Mrd. Euro für ein Einzelobjekt rangieren der Skyper, die Olivetti-Türme und der Sparda-Bank Tower. Zwar hatten internationale Investoren 2021 auf der Käuferseite nur einen Anteil von 15%, doch insbesondere bei Core-Objekten in zentraler Lage würden sie wieder intensiv mitbieten. Hier fielen insbesondere Koreaner auf. Daher steige der Druck vor allem auf die Bürospitzenrenditen weiter. Im Laufe



des Jahres sank der Wert um 10 Basispunkte auf 2,70% und wird lt. Lütgering bis Jahresende voraussichtlich weitere 10 Basispunkte auf dann auf 2,60% fallen, bei der je nach geplanter Haltedauer aus „Der Immobilienbrief“-Sicht noch die zweistelligen Erwerbsnebenkosten mit rechnerisch leicht 1% Renditeverlust berücksichtigt werden müssen. **Das wäre dann nach „Der Immobilienbrief“-Taschenrechner die 38,5-fache Jahresmiete bzw. unter Berücksichtigung von 10% Erwerbsnebenkosten bei 10 oder 15 Jahren geplanter Haltedauer spürbar mehr als die 50-fache Jahresmiete.** Die dahinter stehende Finanzmathematik setzt einen hohen Optimismus in Bezug auf Mieten und Multiplikatoren voraus. **Viel Erfolg! Schließlich ist bei Bürotürmen nur eines wirklich sicher: Sie werden älter.** □

DIC



über 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

Frankfurt: Nicolas Katzung

(41) verstärkt ab dem 1. März 2022 als Director Corporate Communications das Kommunikationsteam bei **JLL**. Der Journalist kommt vom **Handelsblatt**, wo er seit September 2020 den Fachnewsletter „Handelsblatt Inside Real Estate“ koordiniert sowie als Fachredakteur und Moderator auf den Bereich Immobilien spezialisiert ist.

Hamburg: FERI baut seinen Standort in Hamburg deutlich aus. Die Leitung vor Ort übernehmen **René Tödter** (54) und **René Hänschke** (45).

Tödter gehörte mehr als zehn Jahre zur Geschäftsleitung der **Auretas family trust GmbH** und verantwortete dort die Mandantenbetreuung am Standort Hamburg. Hänschke wechselte 2006 von der **Allianz Global Investors** zu Auretas family trust, wo er ab 2011 ebenfalls zur Geschäftsleitung gehörte.

Hamburg: Mit Wirkung zum 1. Januar 2022 hat **Andreas Rehberg**, Sprecher und Geschäftsführer von **Grossmann & Berger**, auch die Funktion des Sprechers von **German Property Partners (GPP)** übernommen.

Die Sprecherrolle innerhalb des deutschlandweiten Netzwerks lokaler führender Gewerbeimmobiliendienstleister wechselt turnusmäßig alle zwei Jahre. Andreas Rehberg folgt auf **Oliver Schön**, Gründer und Geschäftsführer von **blackolive**. Zu GPP gehören neben Grossmann & Berger und blackolive auch **Anteon Immobilien**, **GREIF & CONTZEN Immobilien** und **E & G Real Estate**.

BEYERLE'S MEINUNG: ÜBERRASCHEND GUT, ABER NOCH NICHT ANGEKOMMEN

Büro- und Investmentmarkt Deutschland 2021/2022

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Group Head Catella Research

Wieder so ein Jahr, welches etliche verhaltene Prognosen aus dem Jahresanfang ad absurdum geführt haben. Zwar ist in den letzten Tagen viel von Rekord



und Boom die Rede gewesen, doch wie immer lohnt ein tieferer Blick, jenseits der plakativen Überschriften. Denn manches kam mit Ansage, manches überraschend und manches wird sich erst noch „einpreisen“.

Vornweg: Das gewerbliche Transaktionsvolumen in Deutschland lag im Gesamtjahr 2021 bei 59,7 Mrd. Euro, was das dritthöchste Ergebnis in den letzten 15 Jahren darstellt. Der Anteil internationaler Investoren befindet sich mit 35% auf einem stabilen Niveau, liegt aber weiterhin hinter dem Rekordwert von knapp 50% aus dem Jahr 2017.

Was war offensichtlich? Klar, der Markt für Wohnungsinvestments im institutionellen Umfeld fuhr einen Rekord ein und konnte unter anderem durch die Übernahme der **Deutsche Wohnen** durch **Vonovia** sowie durch die **Akelius**-Übernahme durch **Heimstaden** für kumuliert ca. 25 Mrd. Euro ein Rekordergebnis von 51,2 Mrd. Euro erzielen. Wohninvestments haben aber auch bei Nichtberücksichtigung der Übernahme einen Rekordwert (29,2 Mrd. Euro) erreicht. Mit Blick auf 2022 möchten wir gleichwohl darauf verweisen, dass Wohninvestments zwar insgesamt zunehmen, die Transaktionsvolumina mit Blick auf einen neuen Rekordwert, bezogen auf Einzel- und Portfoliotransaktionen, aber als einmaliger Vorgang gelten sollten.

Was kam überraschend? Zum Einen war der Gewerbeinvestmentmarkt im letzten Jahr von großvolumigen Einzeldeals geprägt und konnte ein Gesamtvolumen von 59,7 Mrd. Euro erreichen. Besonders signifikant war dabei das Überschreiten der Milliardenengrenze mit den Transaktionen des Four (Tower 1) in Frankfurt für 1,4 Mrd. Euro sowie des Mixed-Used-Objekts Fürst in Berlin für 1,2 Mrd. Euro. Zum anderen bleibt das Büroinvestmentvolumen trotz Homeoffice-Nutzung, hybrider Arbeitsweise und Belegungsquoten weiterhin auf einem hohen Niveau. **Wir sind aber der Meinung, dass Homeoffice noch nicht eingepreist ist, mit Blick auf die weiterlaufenden Mietverträge.** Mit dem Erreichen der „Break Option“ in den jeweiligen Verträgen sehen wir gleichwohl einen erhöhten Abstimmungsbedarf zwischen Eigentümern und Mietern, der sich neben dem Mietniveau auch in den zukünftigen Flächenbedarfen/Vermietungsvolumina insgesamt niederschlagen könnte.

Und die Renditen? Die TOP 7 Spitzenrendite (netto, Durchschnitt) liegt aktuell bei 2,70%. Die weiterhin anhaltende Angebotsknappheit im Core-Bürosegment lässt die Renditekompression weiter voranschreiten, wobei auch hier von einer entschleunigten Dynamik gesprochen werden kann. Zukünftig ist hierbei von einer Seitwärtsbewegung der Büro-Spitzenrenditen auszugehen. Für 2022 erwarten wir eine noch deutliche Ausprägung bzw. Preispositionierung des Premium-Segments „Neubau/CBD-Lage“. Hier sehen wir vereinzelt neue Höchstwerte bzw. geringe Renditen.

Wie geht es insgesamt weiter? Für das Jahr 2022 gehen wir insgesamt von einer weiterhin auf hohem Niveau liegenden Dynamik aus. Das gilt auch für den Fall einer strukturellen Änderung des Zinsumfelds. Die Kombination aus Produktknapp-

Personalien

Frankfurt: Martin Eberhardt

(57) übernimmt die neu ausgestaltete Position des CIO DACH bei **Corestate**. Der langjährige CEO der Corestate-Tochter **STAM Europe**, **Edward Bates**, komplettiert als neuer CIO International das Führungsteam. Beide berichten direkt an Vorstandschef **René Parmantier**. Eberhardt war zuvor u.a. bei **Union Investment**, **Bouwfonds** und **Swiss Life**. Er war zudem Vorsitzender des Vorstandes der **RICS Deutschland** sowie Mitglied des Präsidiums des **Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA)**. Bates war zuvor u.a. bei **Doughty Hanson & Co.** sowie **Orion Capital Managers**.

Berlin: TOWNSCAPE hat zum Jahresbeginn **Philipp Janssen** zum weiteren Geschäftsführer ernannt. Neben **Thomas Schiffer**, der die technische Leitung inne hat, wird Janssen (50) in seiner neuen Position künftig den kaufmännischen Bereich verantworten. Janssen war zuvor bei der **Euroboden GmbH**.

München: Die Geschäftsführung der **UBM Development Deutschland GmbH** wurde mit **Daniel Pfister** (45) zum 1. Januar 2022 erweitert.

Stuttgart: Markus Lampe (44), ist neuer Geschäftsführer der **LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH**. Er wird gemeinsam mit **Martin Riedl** die Geschäfte der KE führen, die 2022 auch ihr 50-jähriges Bestehen feiert. Lampe ist Mitglied im Berufsverband **RICS** und als Dozent aktiv.

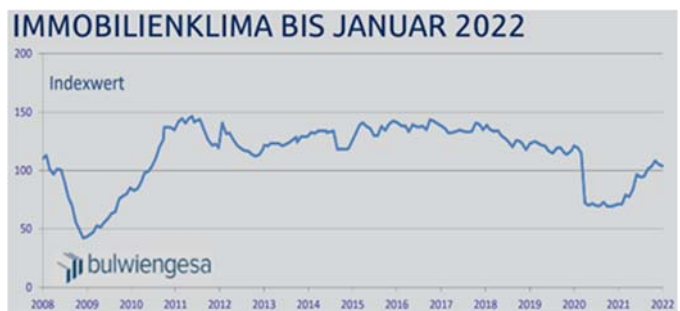
heit, Kapitalverfügbarkeit und Refurbishmentbedarf an Gebäuden wirkt in der Summe positiv bei Investoren. In den Segmenten Wohnen und Logistik rechnen wir mit ansteigenden Volumina. Retail und Hotel sehen weiter stagnativ bzw. negativ. Das Jahr 2022 dürfte neben der pandemischen Entwicklung maßgeblich von den Auswirkungen der ESG-Regularien gekennzeichnet sein. Eine hohe Nachfrage nach ESG-konformen Neubauten bzw. Projektentwicklungen ist hierbei zu erwarten. □

STIMMUNGSCHWÄCHE SETZT SICH NACH ERHOLUNG FORT

Logistik, Wohnen, Hotel und Handel konsolidieren, Büro kann sich halten

Die im Dezember erstmals wieder negative Stimmung beim **Deutsche Hypo Immobilienklima-Index**, der von **Bulwiengesa** erstellt wird, setzt sich auch zu Beginn des neuen Jahres fort. Die rund 1 200 befragten Immobilienexperten bewerten das Klima schlechter als zum Jahresende 2021. Im Durchschnitt sank das Klima um 1,3% auf 103,8 Punkte. (WR)

Treiber dieser Entwicklung ist mit einem Rückgang von 2,6% auf 107,4 Zählerpunkte vor allem das Investmentklima. Das Ertragsklima erzielt hingegen einen leichten Anstieg um 0,1% auf 100,3 Punkte. Trotz der vorläufigen Stimmungseintrübung wird im Jahresrückblick 2021 ein erhebliche Aufholjagd verzeichnet. Gegenüber Januar 2021 mit einem vorherigen



Corona-Absturz auf 71,4 Punkte ist das Immobilienklima insgesamt wieder um 45,4% gestiegen, so dass die 100-Punkte-Marke schon im September 2021 wieder überschritten wurde. Mit Blick auf die Assetklassen stieg zum Jahreswechsel nach dem Verlust von 1,4% zum Jahresende nur noch das Büroklima um 2% auf 109 Punkte. Logistik, Wohnen, Hotel und Handel konsolidierten nach der Aufholjagd des letzten Jahres seit dem letzten Quartal und gaben im Januar sichtbar weiter

IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS JANUAR 2022



nach. Beim Logistikklima gab es dagegen mit -3,5% auf 158,8 Punkte einen deutlichen Dämpfer. Wohnen gab leicht um 0,5% auf 150,1 Punkte nach. Der Vertrauensverlust in Hotelimmobilien schreite mit einem deutlichen Rückgang von 12,3% auf 66,8 Punkte ebenfalls weiter voran, gibt sich die **Deutsche Hypo** bei Hotels weiter kritisch. Das Handelsklima schrumpfte um 3,5% auf 60,4 Punkte. □

EY SIEHT HOHE INFLATIONSERWARTUNG IM IMMOBILIENMARKT

ESG droht mit Strandes Assets

Die Ergebnisse der EY-Studie „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2022“ von Ernst & Young Real Estate beruht auf einer Umfrage aus Oktober 2021, an der rund 220 Investoren, die in den vergangenen Jahren am deutschen Immobilienmarkt aktiv waren, teilgenommen haben.

Die Inflation kehrt zurück. Die zuletzt deutlich gestiegene Inflation wird laut 83% der Marktteilnehmer künftig wieder eine größere Rolle auch für die Immobilienmärkte spielen. 90% der Befragten halten Immobilien nach wie vor für einen probaten Inflationsschutz. Ein in der Folge dann steigendes Zinsniveau erwartet rund die Hälfte der befragten Investoren bereits im Jahr 2022. In Bezug auf den Inflationsschutz ist „Der Immobilienbrief“ traditionell skeptisch, wie schon der Blick auf die beiden großen Perioden der letzten 25 Jahre deutlich macht. Ab 1993 bis in die 2. Hälfte der 00er Jahre fielen trotz vergleichsweise hoher Inflationsraten die Immobilienpreisindizes meist kräftig in

den Keller. In den Jahren fast ausgefallener Inflation hatten wir dagegen hohe Preissteigerungsraten. Zinseffekte und Angebots-/Nutzernachfragerelation zeigten sich als wichtiger. Eine leere Immobilie ist nun einmal eine Ruine. Sie tut nur bei 0,7% Zinsen weniger weh als bei 7%. Die Inflation werde kurzfristig als zusätzlicher Treiber des Immobilien-Investmentmarktes aufs Tableau treten, erwartet dennoch Studienautor und EY-Partner **Christian Schulz-Wulkow**.

Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 113,8 Mrd. Euro verzeichnete der deutsche Immobilienmarkt 2021 ein neues Rekordergebnis. 62% der deutschen Investoren erwarten im Jahr 2022 eine Seitwärtsbewegung des Transaktionsvolumens. Rund ein Drittel prognostiziert ein steigendes Volumen. Die Stimmung ist damit optimistischer als im Vorjahr. Die Immobilienwirtschaft sei zwar bislang besser durch die Krise gekommen, als es die meisten erwartet hätten, jedoch gebe es

Wir schaffen Transparenz für den Immobilienmarkt von morgen.

Marktinformationen zum deutschen Immobilienmarkt.
Analysestark. Valide. Transparent.

UNSERE AUFGABE

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

UNSERE LEISTUNGEN

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



Catella-News

Heidelberg: Die **Catella Real Estate AG** verkauft das denkmalgeschützte Bürogebäude Adenauerplatz 1 aus dem Sondermögen „**Immo Spezial – Wirtschaftsregion Süd-deutschland**“ (IWS) an einen Privatkäufer, vertreten durch ein Family Office aus Hamburg. Das Bürogebäude verfügt über eine vermietbare Fläche von rd. 3.000 qm, eine Tiefgarage mit 39 Stellplätzen sowie weitere 16 Außenstellplätze. Hauptmieter ist die **Deutsche Bank AG**. Die CREAG wurde rechtlich von **Stock + Partner** und steuerlich von **WTS** beraten. Die Beratung des Käufers übernahm das Real Estate Family Office **J. Stepczynski** aus Hamburg mit rechtlicher Unterstützung durch die Societät **Böhm Mosch. Swisslake AG** war vermittelnd tätig.

Nieuwegein: Die **Catella Real Estate AG** erwirbt eine nachhaltige Wohnanlage in den Niederlanden. Der Erwerb wurde im Rahmen eines Forward-Funding mit dem Projektentwickler **Fresch Real Estate** für den Spezial-AIF „**Sarasin Sustainable Properties - European Cities**“ abgeschlossen. Das 14.900 qm große Projekt an der Weverstede 31-59 wird zwei Wohnblöcke mit 240 Wohnungen, 480 Fahrradstellplätzen und 72 Tiefgaragenplätzen umfassen. Die Wohnungen verfügen alle über einen Balkon oder Loggia. Es gibt einen Dachgarten, der den Bewohnern zur Verfügung steht. Die Fertigstellung wird für Juli 2024 erwartet. Catella wurde von **Osborne Clarke, PVM, KPMG** und **Savills** beraten, während **Brecheisen Makelaars** auf der Verkäuferseite tätig war.

für Entwarnung oder gar Sorglosigkeit keinen Anlass, mahnt Studienautor und EY-Partner **Christian Schulz-Wulkow**. Er teilt die Meinung von „**Der Immobilienbrief**“, dass einige Effekte der Krise auf Grund der hohen Latenz der Immobilienmärkte erst verzögert z. B. bei Mietvertragsausläufen auftreten könnten. Für „Der



Immobilienbrief“ kommt hinzu, dass viele Effekte von geplanten, aber unter Corona abgesagten oder verschobenen Projekten gar nicht statistisch relevant werden, da schon die fallen gelassenen Überlegungen gar nicht erfasst waren.

In Bezug auf Nachhaltigkeit sei die Zeit des Zauderns vorbei. 90% der befragten Investoren werden Einflüsse des Klimawandels als Ankaufskriterien berücksichtigen. Rund 80% beobachten Kaufpreisaufschläge für ESG-konforme Immobilien. Fast alle Investoren (98%) erkennen die Gefahr von Stranded Assets, die aufgrund von Nachhaltigkeitsaspekten unverkäuflich oder nicht refinanzierbar Immobilien werden könnten als Treiber wesentlicher Portfolioumschichtungen. Erstmals wurde die Digitalisierung (92%), die von den Marktakteuren zuletzt als bedeutsamster Megatrend wahrgenommen wurde, vom Klimawandel (93%) überholt. Im Finanzierungsumfeld erwarten 84% der Umfrageteilnehmer einen zunehmenden Spread zwischen Markt- und Beleihungswerten. Zudem wird von 85% der Investoren prognostiziert, dass Private-Debt-Fonds mehr Whole-Loans ausgeben. □

HOTELINVESTMENTMARKT BEENDET 2021 MIT OPTIMISTISCHEN SIGNALEN

Q4 erzielt bestes Resultat seit Pandemiebeginn

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

Auch im Hotelbereich, der anerkannt heißesten Kartoffel im Pandemiekochtopf, scheinen die Investoren langsam eine Abkühlung der Panik vorauszusagen. Mit halbem Umsatz 2019 bzw. knapp 2,5 Mrd. Euro in 2021 bleiben Hotels vom Hype der Corona-Vorjahre von 2015 bis 2019 aber noch weit entfernt. Dabei schloss das Jahr 2021 lt. JLL sogar mit einem Knall ab.

Das Transaktionsvolumen von mehr als 1 Mrd. Euro im Q4 entsprach einer Verdoppelung der aller vorherigen Corona-Vorquartale. Bislang hatte der Markt in der Pandemie nur mit Mühe die 500 Mio. Euro in einem Quartal übertroffen. Insgesamt verzeichnet der deutsche Hotelinvestmentmarkt 2021 in der **JLL**-Statistik knapp 2,5 Mrd. Euro (Vj.: 2,0) verteilt auf 64 (Vj. 60) Transaktionen. **Cushman & Wakefield** (C&W) und **BNP Paribas Real Estate** (BNPPRE) ermitteln gleichfalls rund 2,5 Mrd. Euro (C&W 2020: 2,1 Mrd. Euro in 72 Transaktionen).

Demnach weist Deutschland nach Großbritannien 2021 das höchste Hotelinvestitionsvolumen in Europa auf. Die durchschnittliche Transaktionsgröße lag bei 35 Mio. Euro. Das Gros waren Einzelinvestments, die rund 87% des Gesamtvolumens auf sich vereinten. Portfolioinvestments waren mit einem Marktanteil von

Deals

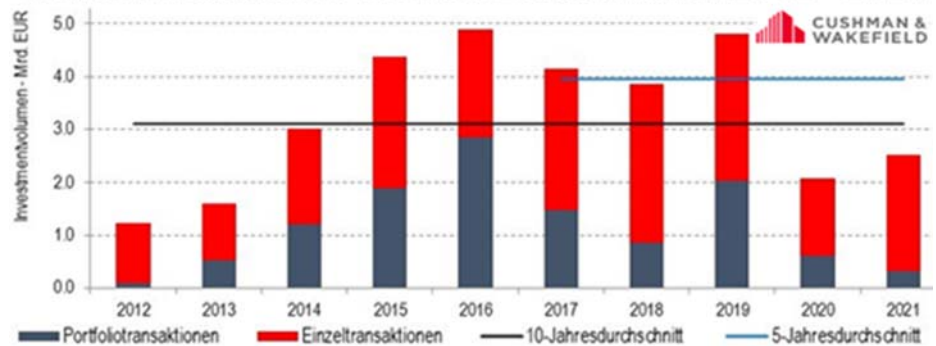
Nürnberg: Die **GERCH-GROUP** hat einen Bauteil der Quartiersentwicklung The Q veräußert. Erwerber ist die **Bayerische Immobilien Kontor GmbH (BAYIKO)**. Bei dem sog. Bauteil 5 handelt es sich um das südöstliche Gebäude von The Q an der Ecke zwischen Wandererstraße und Adam-Klein-Straße. Das Gebäude mit einer oberirdischen Bestands-BGF von ca. 61.500 qm gehört zum denkmalgeschützten Gebäudeensemble des ehemaligen **Quelle** Versandzentrums und umfasst eine Grundstücksgröße von ca. 19.500 qm.

Dänemark: Die **DEUTSCHE FINANCE GROUP** hat ihre Student-Housing-Plattform Blaekhus für 314 Mio. Euro an die **PATRIZIA AG** veräußert. Das Portfolio umfasst sieben Standorte (Kopenhagen und Aarhus) und 1.186 Appartements in unmittelbarer Nähe zu Universitäten.

Berlin: **Alfons & alfreda** hat im Projekt TESTA in Schönefeld das erste Gebäude vollständig an die **tristar Hotelgruppe** vermietet, die ab 2024 mit einem Hotel der Marke Hampton by Hilton mit circa 200 Zimmern in das Neubauquartier einziehen. Die Laufzeit des Mietvertrags beträgt 25 Jahre mit der Option auf Verlängerung. Das Ensemble TESTA besteht aus vier Gebäuden mit einer Gesamtmietfläche von circa 45.700 qm. Neben dem Hotel sind 35.000 qm für Büro sowie 3.700 qm Quadratmeter für Gastronomie, Einzelhandel und Fitness vorgesehen.

13% gegenüber 33% in 2019 oder fast 60% in 2016 sogar die Ausnahme. **Heidi Schmidtke**, JLL-Hoteldirektorin, fühlt sich an frühere Jahresschluss-Rallyes erinnert.

Hoteltransaktionsvolumen Deutschland 2012 - 2021



Allerdings bleibe die Markterholung gebremst und hänge jetzt von Omikron ab. Kapital trafe aber jetzt verstärkt auf attraktive Opportunitäten.

Der Markt reagiere flexibel auf die zahlreichen Herausforderungen, betont Schmidtke. Zahlreiche Anpassungen der Ansprüche an Lagekriterien und Gebäudequalität sowie deutlich detaillierte Anforderungskataloge hätten das Jahr 2021 gekennzeichnet. Business Pläne seien auf den Kopf gestellt worden. Mietdeckungskoeffizient, Garantien und Bonität der Pächter würden scharf unter die Lupe genommen, beschreibt Schmidtke die Veränderungen des letzten Jahres. Auch aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ ist über die Freude, überhaupt wieder Umsatz zu erzielen, zumindest in den Medien noch nicht angekommen, dass alte Pläne heute und in Zukunft oft nicht mehr aufgehen. Neue, peppige Konzepte mit modernem Preis-/Leistungsverhältnis könnten die deutschen 4-Sterne Business-Klassiker der Konzern-Reisekosten-Stellen evtl. ins Mark treffen.

Stefan Giesemann, Vorgänger von Schmidtke bei JLL und aktuell Head of Hospitality Germany & Austria bei Cushman & Wakefield sieht zwar Hoffnungen auf eine baldige Rückkehr zur Normalität, jedoch blieben die größten Herausforderungen die Zurückhaltung der Banken und die generelle Unsicherheit der pandemischen Auswirkungen. Dank verlängerter Überbrückungshilfen sei aber mit einer Masse an Notverkäufen auch für 2022 nicht zu rechnen. Kapital für Hotelinvestitionen sei weiterhin im Überfluss vorhanden. Investoren würden sich insbesondere auf Value-add- und Core-Möglichkeiten fokussieren.

Auf 56 Einzeltransaktionen verteilt wurden im Gesamtjahr 2021 rund 1,8 Mrd. Euro investiert (+40%). Am prominentesten im letzten Jahr war aber der Verkauf der Villa Kennedy in Frankfurt durch **DIC** und **GEG** an **Conren Land** im Q1. Hier springen Fachleuten nach wie vor Fragezeichen ins Auge, belegen „Der Immobilienbrief“-Backgroundgespräche. Derzeit wird das 5-Sterne Hotel der **Rocco Forte Gruppe** mit 163 Zimmern weiter als Hotel betrieben, **jedoch sei eine Umnutzung zukünftig nicht ausgeschlossen. Das dürfte aber aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ weder technisch noch ökonomisch eine leichte Aufgabe sein.**

Zu den größten Transaktionen im Q4 2021 zählen lt. C&W der Verkauf der 5-Sterne-Projektentwicklung „Königshof“ in München von **Geiselhotels** an die **Inselkammer Gruppe**, die Veräußerung des Projektes „Radisson Red“ in Köln durch die **Gerchgroup** an **Corestate**, der Ankauf des „Prizeotel“ in Münster durch **Hamburg Team** von der **Landmarken AG** und der Verkauf des Hotel-Duo B&B und Arthotel "ANA Amber" in Rostock von dem Entwickler **List Develop Commercial** an **Union Investment**. □

LOGISTIK-RENDITEN RICHTUNG 3% UNTERWEGS

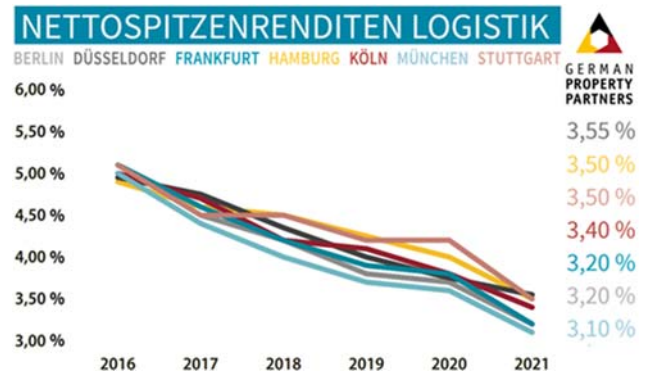
Blase oder Zeitenwende?

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

Für die Generation der Immobilienmatadore, die für Hallenflächen noch pauschal die 10-fache Jahresmiete im Kopf haben und für die die 16 bis 20-fache Jahresmiete vor wenigen Jahren noch Zeichen eines Hypes waren, sind die aktuellen Preise bis über die 30-fache Jahresmiete, die in der Spitze ein Logistik Cash flow wert sein soll, Ausfluss einer Zeitenwende oder alternativ eine Blase. Vor 15 Jahren war Logistik noch ein Nischenprodukt, dem oft die Kapitalanlageerife durch Standortprobleme, Mietvertragsdauer und Mietermix abgesprochen wurde.

Inzwischen haben lt. **GPP German Property Partners** Industrie- und Logistikimmobilien seit 5 Jahren bei Nutzern und Investoren erheblich an Bedeutung gewonnen. Die aktuellen sowie bisherigen Spitzenmieten, Spitzenrenditen und Grundstückspreise an den Top-7-Standorten in Deutschland haben die GPP-Unternehmen **Grossmann &**

Berger, Anteon Immobilien, GREIF & CONTZEN Immobilien, blackolive und E & G Real Estate in einer Datenübersicht zusammengestellt. Auf den Vermietungs-



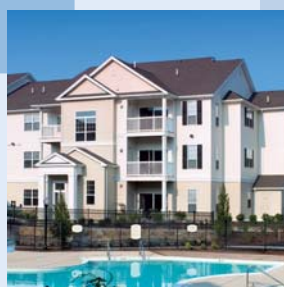
und Investmentmärkten sei ein deutlicher Nachfrageüberhang entstanden. In allen Top-7-Logistikregionen gebe es ein zu geringes Angebot. Für die dynamischen Preisstei-

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

Seit 50 Jahren Ihr starker Partner. Qualität und Präsenz weltweit.

Der Tower 185 in Frankfurt am Main – ausgezeichnet mit LEED Gold – ist nur eines unserer Top-Objekte.

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

„Deka
Immobilien



Deals

Bamberg: PROJECT Investment hat den Ankauf zweier Grundstücke in Dortmund und Dresden bekanntgegeben – und damit neue aussichtsreiche Investitionen für die »Develop and hold«-Portfolios zweier Spezial-AIF getätigt. Die für institutionelle Investoren aufgelegten Anlagevehikel – ein Individualmandat sowie der erst 2021 aufgelegte **PROJECT Wohnen Deutschland (PWD)** – entwickeln nachhaltige Mietwohnungsportfolios in ausgewählten deutschen Metropolregionen. Mit den notariellen Beurkundungsterminen der beiden 2.380 und 8.708 qm großen Grundstücke in Dortmund und Dresden fällt der Startschuss für den Bau von insgesamt circa 185 Wohneinheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 70 Mio. Euro.

Dänemark: Die **Quadoro Investment GmbH** hat für den offenen Publikumsfonds **Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private** den Køge Business Park erworben. Der Park umfasst insgesamt drei vierstöckige Bürogebäude mit einer Gesamtmietfläche von rund 9.000 qm. Das dritte Objekt befindet sich aktuell noch in der Bauphase. Die beiden bestehenden Gebäude sind an mehr als 20 Unternehmen vermietet. Die größten Mieter sind Banken, eine Supermarktkette sowie Unternehmen aus den Bereichen Bauingenieurwesen und Vermessung. Das in noch in Bau befindliche Gebäude ist bereits jetzt zu über 80% vermietet.

gerungen in einigen Bereichen seien insbesondere Onlinehandel und Lieferketten verantwortlich. Dies habe zu Markteintritten neuer Investoren beigetragen, erläutert **Oliver Schön**, Sprecher von GPP. „Der Immobilienbrief hatte schon aus Backgroundgesprächen berichtet, dass Finanzinvestoren eine andere Mathematik anwenden als mittelständisch denkende Logistikinvestoren, die jetzt letztlich darauf warten müssen, von Finanzinvestoren geschluckt zu werden, um am Markt wieder mithalten zu können.“

Der Nachfrageüberhang habe den Druck auf die Renditen für Logistikimmobilien an allen Standorten erhöht, berichtet GPP weiter. Die Nettospitzenrenditen im Ankauf an den deutschen Top-7-Standorten in denen ja die Erwerbsnebenkosten noch nicht berücksichtigt sind, seien im Jahresverlauf im Durchschnitt um rund 0,50%-Punkte gefallen. Insgesamt entspricht dies dem höchsten Rückgang seit 2016. Am stärksten sank die Spitzenrendite für Logistikimmobilien in Stuttgart um 0,70%-Punkten. Ähnlich stark ist die Spitzenrendite in Frankfurt um -0,60%-Punkte gefallen. In mehreren Logistikregionen wie Düsseldorf, Köln/Bonn oder Frankfurt hätten sich die Logistik-Spitzenrenditen bereits an das Niveau von Geschäftshäusern angenähert, so Schön.

Der Mangel an Gewerbebauland werde auch 2022 anhalten und die Grundstückspreise weiter nach oben treiben sowie das Angebot an Neubauten limitieren. Daher rechnet German Property Partners für 2022 mit erneuten Mietpreissteigerungen. Das ohnehin bereits hohe Interesse an entwicklungsfähigen Bestandsimmobilien dürfte anhalten oder noch weiter steigen. Standorte in Randgebieten oder sogar außerhalb der etablierten Logistikregionen kämen zunehmend mehr in Betracht, so Schön. Vor diesem Hintergrund stünden drittverwendungsfähige Logistikimmobilien in Kombination mit exponierten Standorten und bonitätsstarken Mietern weiterhin ganz oben auf der Einkaufsliste der Investoren und würden auch im nächsten Jahr Wettbewerbe um das knappe Produktangebot auslösen. Daher könnten die Logistik-Spitzenrenditen im kommenden Jahr weiter sinken.

Die hohe Nutzernachfrage macht Logistik derzeit auch für **CBRE** attraktiv. Die ermittelten für 2021 mit einem Flächenumsatz von 8,3 Mio. qm einen nutzergetriebenen Rekord, so CBRE-Logistikchef **Rainer Koepke**. Der Flächenumsatz in Neubauten stieg um 14% auf 5,1 Mio. qm. Die Spitzenmieten seien im Schnitt um 7,7% auf 6,80 Euro gestiegen. Bei aktuellen Spitzenrenditen zwischen 3,1 und 3,55%, bzw. der 32-fachen bis 28-fachen Jahresmiete. Im Einzelnen sieht GPP German Property Partners nach einer Konstanz der Mieten bis Mitte 2021 im Anschluss die Spitzenmieten seit dem Konjunkturanstieg im Sommer in allen Top-7-Regionen wieder zugelegen. Am stärksten sind die Mieten 2021 gegenüber dem Vorjahr im Stadtgebiet von Frankfurt mit +10,29% auf 7,50 Euro gestiegen. Berlin (+7,14%) und Düsseldorf (+6,67%) folgen. Die höchsten Mieten werden in München mit aktuell bis zu 8,20 Euro gezahlt. Mit nur noch je 70 Cent weniger nähern sich die Spitzenmieten von Berlin und Frankfurt diesem Topniveau immer mehr an. □

TOP-JAHR AM ZWEITMARKT FÜR GESCHLOSSENE FONDS

Starkes Q4 dreht 2021

Mit 8.211 Handelsabschlüssen legte der Zweitmarkt für Geschlossene Fonds um 5,2% im letzten Jahr zu. Die Summe der Kaufpreise stieg um mehr als 35% auf 269 Mio. Dem liegt ein gehandeltes Nominalkapital von 337 Mio. Euro. (+20,3%) zugrunde. Der durchschnittliche Handelskurs über alle Assetklassen

liegt bei annähernd 80% und damit fast 13 Prozentpunkte über Vorjahr. Die Durchschnittskurse sind bei Immobilienfonds mit mehr als 97% mit Abstand am höchsten. Das berichtet die Deutsche Zweitmarkt AG (DZAG), die kontinuierlich den öffentlich sichtbaren Handel in den Sparten Immobilien, Schiffe und Sonstige Fonds erfasst. (MG)

Auf Immobilienfonds entfielen 2021 knapp 68%. Schiffsfonds erreichten 20%. Während bei den verbleibenden 12% sonstigen Fonds die Werte für Nominal, Kaufpreis und Durchschnittskurs fielen, ging es bei Immobilien und Schiffsfonds nach oben. Mit einem Nominalumsatz von mehr als 107 Mio. Euro und einem Kaufpreisvolumen von über 88 Mio. Euro war das vergangene Handelsjahr für die **DZAG** erneut überaus erfolgreich. Auch der Durchschnittskurs der durch die DZAG gehandelten Beteiligungen liegt mit 82,18% über dem des Gesamtmarkts. Immobilienfonds vor allem die Schiffsbeteiligungen verzeichneten einen Zuwachs an Handelsabschlüssen und Nominalkapital sowie deutlich gestiegene Durchschnittskurse, bilanziert **Jan-Peter Schmidt**, Vorstand der DZAG. Für das Jahr 2022 rechnet Schmidt mit einem weiterhin starken Zweitmarkt. □

INSTITUTIONELLER WOHNUNGSHYPE HÄLT AN

Wohn-Investments knacken 50-Mrd.-Euro-Marke

Nachdem Wohnungsportfolios mangels Rechenbarkeit seit den 90er Jahren bei Institutionellen eher auf der Verkaufsliste standen, da Verwaltung, Instandhaltung, Rechtsrisiken, Mieterschutz, Mietausfallmanagement und Sanierungserfordernisse sich als Herkulesaufgaben darstellten, hat die Zinsentwicklung in Verbindung mit geänderter Wohnungsnachfrage Wohnungsportfolios in den letzte 10 Jahren wieder attraktiv werden lassen. (WR)

Aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ dürfte schon eine kleine Zinswende in Verbindung mit grünen Sanierungs-ideen und Einstieg in die Lernkurve des Wohnungsmanagements manche Rechenmodelle an die Grenzen bringen. Dies betrifft insbesondere Newcomer der Wohnungsinvestments, die noch mit kleineren Portfolios oft teuer starteten. Die großen AG's dagegen dürften von ihrer Größe, eigenen Handwerkerkolonnen und ihrer Marktmacht profitieren. Derzeit ist aber die Sekundärwir-

MEHR ALS NUR KÄUFER



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

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



Deals

Hamburg: Noch vor Baustart verkauft **Instone Real Estate** an **PATRIZIA** die Mikroapartment-Wohnanlage „Urban.Isle Campus“ in Rothenburgsort, die der Wohnentwickler realisieren wird. Auf dem rund 6.620 qm großen Grundstück in der Billhorner Kanalstraße 45 – 47 entstehen 469 attraktive Mikroapartments auf einer Wohnfläche von ca. 10.130 qm. Ebenso sind im Erdgeschoss ca. 1.400 qm gemischt genutzte Gewerbefläche sowie mindestens 469 Fahrradstellplätze vorgesehen. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Herbst 2024.

Berlin: Die **Deka Immobilien** hat einen Mietvertrag über rund 8.400 qm Bürofläche im Friedrich Carré II in Mitte unterzeichnet. Die **PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH**, die bereits rund 4.200 qm in dem Objekt nutzte, hat ihre Mietfläche deutlich vergrößert und sich langfristig an die Immobilie in der Friedrichstraße 149/ Dorotheenstraße 54 gebunden. Das Friedrich Carré II zählt zum Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Deka-ImmobilienEuropa**.

Bochum: Die **HIH Invest Real Estate** erwirbt eine Wohnprojektentwicklung von der **Ten Brinke Gruppe**. Es entsteht in den kommenden zwei Jahren eine Wohnanlage mit 55 Einheiten auf einer Fläche von rund 4.550 qm, ergänzt um eine vierzügige Kindertagesstätte auf etwa 690 qm. Das Projekt wird für den Artikel 8 Spezial-AIF „**Deutschland Wohnen Invest**“ angekauft. Der Baustart ist für das zweite Quartal 2022 avisiert.

kung der institutionellen Investments, dass die Grenze, wann der regelmäßig sehr teure Neubau die kaufkraftunterlegte Nachfrage überschreitet, lange unsichtbar bleibt. Institutionelle nehmen immer mehr Projektentwicklungen unsichtbar vom Markt, die gar nicht in den Vertrieb gehen. Bereits heute dürfte nach Blick in Bilanzen klar sein, dass ein großer Teil der Wohnungsperformance auf Wertzuschreibung beruht. Das kann langfristig nur funktionieren, wenn heutigen Investments langfristige Prosperität der Preisbildung unterstellt wird. Aber noch ist das Zahlenwerk und der Optimismus ungebrochen.

Nach drei bereits sehr guten Quartalen für den deutschen Wohn-Investmentmarkt sorgte lt. **BNP Paribas Real Estate** (BNPPRE) das Schlussquartal 2021 endgültig für einen neuen Rekordumsatz. Im Gesamtjahr wurden bundesweit knapp 51 Mrd. Euro in größere Wohnungsbestände ab 30 Wohneinheiten angelegt. Allein die Hälfte davon fiel ins Q4. Der mit Abstand größte Deal und Volumentreiber war die Übernahme der **Deutsche Wohnen** durch die **Vonovia**, die mit über 22 Mrd. Euro in das Ergebnis eingegangen ist. Zum Rekordumsatz haben auch die **Akelius** Übernahme durch **Heimstaden** für rund 5 Mrd. Euro beigetragen. Allerdings sei die neue Bestmarke nicht nur auf Großfusionen und -übernahmen zurückzuführen. Auch im Bereich bis 100 Mio. Euro sei mit rund 9,76 Mrd. Euro ein neues Allzeithoch aufgestellt worden, das die bisherige Bestmarke aus dem Jahr 2017 um 20% übertroffen habe, erläutert BNPPRE Wohnungsgeschäftsführer **Christoph Meszelinsky**. Zwar seien durch den Deutsche Wohnen-Deal Bestandsportfolios mit knapp 81% das größte Segment, aber insbesondere Spezialfonds würden in erster Linie Projektentwicklungen kaufen. Projektentwicklungen trugen 6,28 Mrd. Euro bei. Während in der Vergangenheit nahezu ausschließlich die großen Metropolen im Blickpunkt standen, wurden 2021 ca. 53% außerhalb der A-Städte investiert. „Der Immobilienbrief“ hatte Ihnen diese Entwicklung schon vor Jahren prophezeit.

Die aktuelle Angebots-und-Nachfrage-Relation spiegelt sich lt. BNPPRE auch in der Preisentwicklung. Im gesuchten Neubausegment seien die Renditen in A-Standorten um 10 bis 25 Basispunkte gesunken. Sie liegen mittlerweile bei 2,60% oder niedriger. Am teuersten ist nach wie vor München mit 2,35% Ankaufsrendite vor Erwerbsnebenkosten bzw. einem Multiplikator von 42,5. Stuttgart mit 2,40% und Berlin mit 2,45% sind nur marginal weniger teuer. In vielen B-Städten war die Preisentwicklung mit Renditerückgängen zwischen 25 und 30 BP noch stärker. Die Rahmenbedingungen für Wohn-Investments seien weiterhin sehr gut, so dass auch 2022 von einem hohen Umsatz auszugehen sei, fasst Meszelinsky die Aussichten zusammen. Trotz insgesamt etwas langsamer steigender Mieten bestehe in den großen Metropolen nach wie vor ein großer Nachfrageüberhang insbesondere nach Neubauten. Allerdings sei 2021er Rekord vermutlich für die Ewigkeit. □

WOHNINVESTMENT INDEX AWI VERBLEIBT AUF HOHEM NIVEAU

Auch Private halten mit

Der von Aengevelt Research 2008 entwickelte Wohninvestment-Index AWI erfasst regelmäßig die Einschätzungen von rd. 200 Experten aus allen Bereichen der Wohnungswirtschaft.

Nachdem der AWI im Sommer 2020 als „Corona-Reaktion“ einen starken Einbruch auf nur noch 49,2 Punkte verzeichnete, erhöhte sich der Wert in der Winterbefragung 2020/2021 bereits wieder deutlich auf 70,5 Punkte und stieg in der Sommerbefragung 2021 erneut um 5,8 auf 76,3 Punkte und erreichte damit sogar das Spitzenni-

veau von 2016 bis 2018. 2019 war bereits vorher leicht konsolidiert. In der Winterbefragung 2021/2022 gab der AWI jetzt wieder leicht um 2,2 Punkte auf 74,1 Punkte nach. Damit verbleibt er indessen auf hohem Niveau und erreicht das fünfthöchste Ergebnis seit der Winterbefragung 2015/2016.

Allerdings vollzog sich die Entwicklung differenziert nach Wohnlagen. Während der AWI in guten Lagen nochmals



um 2,4 Punkte auf aktuell 76,8 (Sommer 2021: 74,4) anstieg, gab er in mittleren und einfachen Lagen um 1,8 bzw. 4,9 Punkte nach. Ungeachtet der Rückgänge zeige der AWI in allen Lagen ein deutliches Marktgleichgewicht zugunsten eines Vermieter-/Eigentümermarktes mit überdurchschnittlichem Miet-/Kaufpreis-Niveau, berichtet **Dr. Wulf Aengevelt**. Trotz gebremster Einwohnerentwicklung führe eine kontinuierliche

Verkleinerung der Haushaltsgrößen zu einer weiteren Erhöhung der Zahl der Privathaushalte, beschreibt Studien-Analystin **Lara Zautys** die Perspektiven. Das Niveau der Wohnungsleerstände sei nach Analysen von **Empirica** mit rd. 1,4% in Ballungsräumen und bundesweit mit rd. 2,8% niedrig. Knapp seien vor allem preiswerte Wohnungen in zentralen Lagen. Bereits heute müssten gut ein Viertel der Haushalte in 77 Großstädten, also knapp 2,2 Mio. Haushalte, gemäß einer Studie der **Hans Böckler Stiftung** mind. 40% ihres Einkommens mit steigender Tendenz für Wohnkosten aufbringen. Gerade junge Haushaltsgründer würden wohl bald der Stadt wieder den Rücken kehren und ins mietpreisgünstigere Umland abwandern.

Die aktuellen Befragungsergebnisse bestätigen die Einschätzung von Lara Zautys trotzdem steigender Mieten, die jetzt auch das Umland verstärkt treffen. Lediglich 6% der aktuellen Befragungsteilnehmer rechnen mit einem Rückgang der Mieten (Sommer 2021: 4%). Dagegen geht mit unverändert 59% die große Mehrheit von einer weiter zunehmenden Mietpreisentwicklung aus. Die positive Stimmung spiegelt sich auch bei der Frage nach Investitionen in den Mietwohnungsneubau. Aktuell erwarten 42% der Befragten einen Anstieg der Investitionen (Sommer 2021: 40%). 52% erwarten steigende Investitio-

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

Leipzig: Die **KGAL Investment Management GmbH & Co. KG** hat für den Fonds **KGAL Wohnen Core 3** ein hochwertiges Neubauwohnportfolio erworben. Die 227 Wohn- und 15 Gewerbeeinheiten mit insgesamt rund 22.900 qm Mietfläche verteilen sich auf vier attraktive Standorte in der Stadt. Die KGAL wurde bei der Transaktion von der **NOMOS Steuerberatungsgesellschaft** in steuerlicher Hinsicht sowie von der **Kanzlei Görg Partnerschaft von Rechtsanwälten** juristisch beraten. **BNPPRE** war als Makler tätig.

Stuttgart: **BNP Paribas REIM Germany** hat einen Wohn- und Geschäftskomplex in der Kornbergstraße an die **KOEHLER GROUP** verkauft. Das Objekt verfügt insgesamt über 4.460 qm Nutzfläche, darunter rund 2.800 qm Büro- und Praxisräume, 15 Wohnungen mit insgesamt mehr als 1.000 qm, über 300 qm Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss sowie 57 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage.

Wenningstedt: **De Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH** verkauft das **Hotel Windrose** an eine Projektgesellschaft aus einer Gruppe von Unternehmern unter Führung der Hamburger **MATRIX Immobilien GmbH**. Als beratendes Unternehmen war **Mogck & Eberle Immobilien GmbH** an diesem Verkauf beteiligt. Paribus hatte das Hotel im Jahr 2008 als geschlossenen Fonds „**Paribus Sylt Hotel Windrose**“ aufgelegt.

nen in Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Sommer 2021: 43%, Winter 2020/2021: 27%). Hinsichtlich steigender Investitionen in die energetische Gebäudesanierung sind es sogar 64% (Sommer 2021: 54%). Fazit: Die Klimawende ist in der Wohnungswirtschaft in der Breite angekommen.

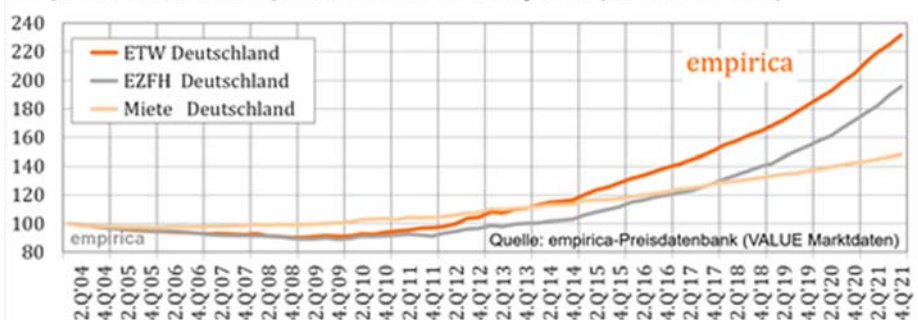
Hinsichtlich der Erwartung an die Kapitalwert-Entwicklung von Wohninvestments erreichte die Investment-Komponente des Index im Frühjahr 2016 den damaligen Höchstwert von 77,7 Punkten und im Sommer 2020 dann mit 46,7 Punkten einen historischen Tiefstand. Seitdem hat sich der Index zur Sommerbefragung 2021 mit 77,8 Punkten auf einen neuen Spitzenwert erholt und jetzt leicht wieder auf 76,7 Punkte nachgegeben. In guten Lagen verzeichnet der Subindex mit 81,3 Punkten sogar erneut einen deutlichen Anstieg um 3,7 Punkte (Sommer 2021: 77,6). In mittleren Lagen gab es einen leichten Rückgang. Über alle Lagekategorien hinweg rechnen wie im Sommer 2021 61% der Befragten mit einer steigenden Nachfrage nach Wohninvestments. Entsprechend gehen 71% der Befragungsteilnehmer von steigenden Preisen für Wohninvestments aus (Sommer 2021: 67%). Lediglich ein Viertel rechnet wie im Sommer mit einer Preisstabilisierung und gerade einmal 6% erwarten sinkende Preise. □

EMPIRICA-PREISDATENBANK IMMOBILIENPREISINDEX 4/2021

Das Wohnungsforschungsinstitut **empirica** gehört bereits seit einigen Jahren neben der Bundesbank zu den großen Mahnern der Wohnungsentwicklung. Die 30% Überbewertung, die auch die Bundesbank im aktuellen Monatsbericht für einige Standorte erwähnt, wurden von **empirica** bereits seit Jahren genannt. Die Forscher weisen regelmäßig auf die Erhöhung der Blasen Gefahr in immer mehr Standorten hin.

Aktuell verweist **empirica** darauf, dass die Angebotsmieten zunehmend langsamer zulegen, jedoch im Einzelfall durchaus stärker stiegen als die Einkommen. So stelle sich die Frage, wie lange eine Miete „bezahlbar“ bleibe. Hier gingen jedoch in der

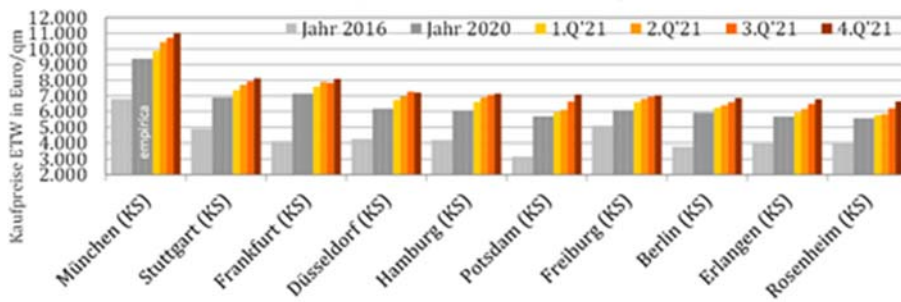
empirica-Immobilienpreisindex: Alle Baujahre (1.Q 2004=100)



Argumentation Kalt- oder Warmmieten ebenso durcheinander wie Einkommensprozentsätze meist zwischen 30 und 40%. Zudem sei die Größe des Haushaltes oder die Einkommensklasse unterschiedlich auch prozentual belastbar.

Im Durchschnitt aller Baujahre legen die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern weiter zu. Die Indices für Eigentumswohnungen sind allein gegenüber dem letzten Quartal um 2,9% gestiegen, Ein- und Zweifamilienhäuser legten sogar um 3,1% zu. Auch die Mietpreise steigen etwas an, mit einem Wachstum von 1,2% gegenüber dem letzten Quartal zum wie-

Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW), Neubau



derholten Male erheblich schwächer als ETW und EZFH. Die Indices neugebauter Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser erklimmen ebenfalls neue Höchstwerte. Im Q4 2021 liegen neugebaute ETW 2,6% über dem Niveau des letzten Quartals, neugebaute EZFH mit 3,3% deutlich mehr. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen fällt mit 1,0% erneut am geringsten aus.

Demgegenüber sind die inserierten Mietpreise im Neubau in den kreisfreien Städten im Quartalsvergleich um 1,1% und in den Landkreisen um 1,0% gestiegen. Im Jahresvergleich beträgt der deutschlandweite Anstieg 4,4%. In den letzten zehn Jahren haben die Neubaumieten deutschlandweit somit um 40% zugelegt. Die ersten neun Ränge im TOP-10-Ranking bleiben diesmal unverändert: München, Stuttgart, Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg, Potsdam, Freiburg, Berlin und Erlangen. Rosenheim hat Wiesbaden auf dem 10. Platz ersetzt. □

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



Deals

Wien: WEALTHCORE Investment Management hat für den Spezialfonds „Wealthcore Austria Living I“ das Wohnneubauprojekt „Leo 19“ im 21. Bezirk im Rahmen eines Asset Deals erworben. Das Ensemble besteht aus drei Gebäudeteilen mit insgesamt 62 Wohneinheiten und 45 Tiefgaragenstellplätzen. Entwickelt und verkauft wurde das Projekt von der Immobiliengruppe von Schubert Rechtsanwälte.

Verden: Die Dr. Peters Group erwirbt für den Publikums-AIF "Immobilienportfolio Deutschland I" eine Liegenschaft mit einer Lidl-Filiale und einem Getränkefachmarkt. Das Investitionsvolumen beträgt rund 3,6 Mio. Euro. Das Fondsobjekt besteht aus zwei Einzelhandelsimmobilien, die seit ihrer Errichtung 2004 an die jetzigen Nutzer vermietet sind.

Fulda: Palmira Capital Partners hat ein Objekt für den Unternehmensimmobilien Club 2 (UIC 2) erworben. Verkäufer ist die MOLMIRA Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Fulda KG. Das rund 25.000 qm große Grundstück an der Washingtonallee 13-17 ist mit circa 6.600 qm Hallen- und 5.125 qm Bürofläche bebaut. Die Immobilie ist vollständig an die R+S Group GmbH vermietet. Palmira wurde in juristischen und steuerlichen Fragen von Dentons und bei umwelttechnischen Aspekten von Nova Ambiente betreut. Die technische und ESG-Beratung erfolgte durch CBRE. Dr. Lübke & Kelber hat die Transaktion vermittelt.

AUS UNSERER MEDIENKOOPERATION MIT
„IMMOBILIEN INTERN“

immobilien intern

Die geldwerten markt intern-
Informationen rund um die Immobilie

Der vertrauliche Informations- und Aktionsbrief ■ aktuell ■ kritisch ■ unabhängig ■ anzeigefrei ■ international

Ausgabe Nr. Immo 01/22 | Düsseldorf, 12. Januar 2022 | 32. Jahrgang | ISSN 1431-1275

immo
2022 | 01

■ **Wichtige Fristentipps für private Immobiliengeschäfte** ■ **Mieterabfindungen können zu Herstellungskosten führen!** ■ **Aus der Praxis: Grundsteuererlass bei Leerstand** ■ **Tipps zur jährlichen Betriebskostenabrechnung** ■ **Zur Beweislast bei versteckten Mängeln** ■ **Beilage: Die Immobilien-GmbH (Teil 3)** ■ **Doch zuerst, liebe Leserin, lieber Leser, geht es um Alles oder Nichts beim Forderungsmanagement:**

Welche Forderungen sind seit Jahresbeginn verjährt?

Mit den besten Wünschen für Ihr privates wie berufliches Wohlergehen starten wir gemeinsam mit Ihnen in das Jahr 2022. Auch wir warten mit Spannung darauf, welchen Kurswechsel die neue Koalition im Immobiliensektor einläutet. Bis dahin gilt es, das Tagesgeschäft im Auge zu behalten. Dazu gehört auch die Fristenkontrolle für Mietforderungen. Auch diesmal haben sich beim Jahreswechsel zahlreiche Mieter-(aber auch Vermieter-)Ansprüche in Luft aufgelöst. Gemäß § 195 BGB beträgt die regelmäßige Verjährung drei Jahre. Sie beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Mieter Kenntnis erlangt (§ 199 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BGB). Dazu zählen z. B. Forderungen wegen zu viel gezahlter Miete oder zu Unrecht gezahlter Maklerprovision oder Ansprüche auf Auszahlung eines Guthabens aus einer Betriebskostenabrechnung. Sofern diese im Laufe des Jahres 2018 entstanden sind, sind sie am 31.12.2021 verjährt. Auch Ansprüche auf Rückzahlung der Mietkaution verjähren nach drei Jahren. Hier beginnt die Verjährung nach Beendigung des Mietvertrags und Ablauf einer mindestens sechsmonatigen Abrechnungsfrist. So müssen Sie rechnen:

Daneben gibt es aber auch kürzere Verjährungsfristen. Haben Mieter aufgrund einer unwirksamen Vertragsklausel beim Auszug Schönheitsreparaturen durchgeführt oder bezahlt, verjährt der Rückforderungs- oder Erstattungsanspruch sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses. Beispiel: Ende des Mietverhältnisses 30.6.2021. Verjährung des Anspruchs am 31.12.2021. Dagegen verjähren Mieteransprüche auf Mängelbeseitigung während der Mietzeit überhaupt nicht (BGH, Urteil vom 17.2.2010, Az. VIII ZR 104/09).

Ende des Mietverhältnisses	31.10.2017
Rückzahlungsansprüche sechs Monate später fällig	30.4.2018
Verjährungsbeginn Ende des Jahres	31.12.2018
Verjährung des Mieteranspruchs	31.12.2021

Beispiel: Ende des Mietverhältnisses 30.6.2021. Verjährung des Anspruchs am 31.12.2021. Dagegen verjähren Mieteransprüche auf Mängelbeseitigung während der Mietzeit überhaupt nicht (BGH, Urteil vom 17.2.2010, Az. VIII ZR 104/09).

Wichtig! Werden „Verhandlungen“ über den Anspruch oder die den Anspruch begründenden Umstände geführt, wird die Verjährung angehalten, bis der eine oder der andere Teil die Fortsetzung der Verhandlungen verweigert. Danach läuft die Verjährungsfrist weiter (§ 209 BGB). Dazu zählt jede Art der „Prüfung“ der Ansprüche, sofern nicht erkennbar ist, dass die Verhandlungen über eine Ersatzpflicht sofort abgelehnt wurden. Ebenso kann in der Erklärung des Schuldners, er wolle dem Gläubiger seinen Standpunkt erläutern, dass der Anspruch verjährt sei, der Beginn von Verhandlungen zu sehen sein (BGH, Urteil v. 13.5.1997, Az. VI ZR 181/96). ►

'immo'-Hinweis: Zu beachten ist, dass die Verjährung bei einer Hemmung frühestens drei Monate nach Ende der Hemmung eintreten kann (§ 203 Satz 2 BGB), was faktisch zu einer Verlängerung der Verjährungsfristen führt. □

BÜROMARKTZAHLEN MÜNCHEN

Flächenumsatz steigt gegenüber Vorjahr

Marion Götza, „Der Immobilienbrief“

Der Münchener Büromarkt befindet sich weiter im Aufwind. Mit einem Flächenumsatz von 661.000 qm wurde das Vorjahresergebnis um gut 16% übertroffen. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE). Cushman & Wakefield (C&W) hat einen Flächenumsatz von 681.300 qm ermittelt. Das Gesamtergebnis liegt 20% über dem Vorjahreswert, aber ca. 17% unter dem Fünf-Jahresdurchschnitt. Lt. Savills steigerte sich der Flächenumsatz sich auf 605.000 qm (+11% ggü. dem Vorjahr). Mit einem Anteil von ca. 90%

an allen Mietvertragsabschlüssen und ca. 50% des Flächenumsatzes entfällt das Gros der Nachfrage dabei auf Flächen im Größensegment unter 2.500 qm. In den letzten zwölf Monaten war der stärkste Teilmarkt München Zentrum: Hier wurden knapp 60.000 qm Bürofläche umgesetzt und damit etwa drei Mal so viel wie im Vorjahr.

Sowohl im dritten als auch im vierten Quartal 2021 wurden jeweils mehr als 200.000 qm umgesetzt. Das Ergebnis von 221.000 qm in Q4 lag bereits wieder über dem zehnjährigen Schnitt. „Im bundesweiten Vergleich liegt die bayerische Landeshauptstadt klar auf Platz zwei und muss sich nur Berlin geschlagen geben“, sagt Stefan Bauer, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Münchener Niederlassungsleiter. Zu den wichtigsten Verträgen gehören Anmietungen durch das Deutsche Patent- und Markenamt (knapp 45.000 qm), der Wacker Chemie (gut 14.000 qm), beide im Cityrand Ost, sowie ein Eigennutzerdeal der Versicherungskammer Bayern im Projekt Mircocity in Unterschleißheim mit rd. 11.900 qm. Die Zooplus AG mietete im Lumen in der



Top-Sollzins
für morgen sichern

Mehr Wohnträume
wahr machen.

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

#PositiverBeitrag

deutsche-bank.de/wohnbausparen

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

Deutsche Bank

Deals

Brüssel: Die **Catella Real Estate AG** erwirbt ein Wohn- und Gewerbeobjekt in der Avenue Louise 120 / Rue de la Longue Haie 19 für das Individualmandat des Spezialfonds „**AVW European Real Estate Fund**“. Verkäufer ist das belgische Versicherungsunternehmen **Securex**.

Das Objekt verfügt über eine BGF von insgesamt 4.880 qm, davon 3.600 qm Bürofläche, 680 qm Einzelhandelsfläche und rund 600 qm Wohnfläche, die sich auf 11 Wohneinheiten erstreckt. Zu dem 1978 errichteten und 2011/2019 aufwendig und vollständig renovierten Objekt gehören zudem 77 Parkplätze.

Hanau: **AEW** hat den Last Mile Logistik- und Gewerbeпарк „Holzpark Hanau“ von **INBRIGHT** erworben. In unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof entstehen auf einem 66.000 qm großen Industrieareal rund 28.000 qm Mietfläche für Logistik, Gewerbe und Industrie. Fertigstellung Anfang 2023. Der Pharmalogistiker **HELCO** hat bereits Flächen angemietet, die nach seinen Anforderungen errichtet werden. Unterstützt wurde **INBRIGHT** durch **Colliers**.

Hamburg: **VALUES Real Estate** hat offmarket das Bürogebäude, Johannissbollwerk 6-8, erworben. Das achtgeschossige Gebäude verfügt über eine Mietfläche von mehr als 6.100 qm und 13 Stellplätzen. Das Objekt ist zu über 95% an einen Single-Tenant im Bereich Büro vermietet. Hinzu kommen zwei kleinere Mietflächen für Einzelhandel und Gastronomie.

Altstadt etwa 11.100 qm und die **Schörghuber Unternehmensgruppe** in The m.pire in der Parkstadt Schwabing circa 10.200 qm an.

Ein besonders starker Zuwachs beim Büroflächenumsatz verzeichnete die Altstadt, wo im Gesamtjahr 2021 rund 56.900 qm Fläche umgesetzt wurden, 44.400 qm mehr als im Vorjahr. „Dies spiegelt die hohe Nachfrage nach zentralen Lagen innerhalb des Altstadtringes wider“, erläutert **Hubert Keyl**, Head of Office Agency München **Cushman & Wakefield** Deutschland. In der Innenstadt (ohne Altstadt) wurden 303.000 qm Bürofläche umgesetzt. Ihr Anteil am gesamten Flächenumsatz liegt bei 44% (2020: rund 51%). Innerhalb des Stadtgebietes wurden im Laufe des Jahres Büros mit zusammen 176.400 qm vermietet. Damit ist dieser Anteil von 21% im Vorjahr auf 26% gestiegen, während er im Umland von 26% auf 21% zurückging. Dort wurden in den zurückliegenden zwölf Monaten nur 145.000 qm Bürofläche umgesetzt.

Der Leerstand hat binnen Jahresfrist deutlich auf aktuell 947.000 qm (BNPPRE) zugenommen. Die Leerstandsrate liegt demzufolge mit 4,3% immer noch auf einem moderaten Niveau. C&W ermittelte 962.100 qm, was einer Leerstandsrate von 4,5% entspricht. Das bekannte Problem, dass gerade in der besonders nachgefragten City zu wenig Flächenangebot vorhanden ist, besteht unverändert, was in einer Leerstandsrate von hier nur 1,7% zum Ausdruck kommt. Lt. **Savills** stieg die Leerstandsquote im vergangenen Jahr um 110 Basispunkte auf 4,0%.

„An den Top-Standorten in der Innenstadt mangelt es weiterhin an ausreichend Büroflächen. Hier ist es wahrscheinlich, dass die Mieten weiter steigen werden, allerdings mit einem geringeren Tempo als bisher. Die Spitzenmiete sehen wir im nächsten Jahr bei rund 43,00 Euro/qm“, so **Alexander Meyer**, Director und Head of Munich Office bei **Savills**

Mit einem Gesamtvolumen von 984.000 qm liegen die Flächen im Bau 3% niedriger als Ende 2020 und erreichen damit den geringsten Wert der letzten vier Jahre. Der Scheitelpunkt der Bautätigkeit wurde damit überschritten. Leicht zugelegt (+4 %) haben dagegen die dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehenden Flächen im Bau, die aktuell bei 572.000 qm notieren, was einem Anteil von 58% an allen Bauflächen entspricht.

Dass die Angebots-/Nachfragesituation weit von einer Überhitzung entfernt ist, wird durch die steigenden Mieten klar belegt. Die Höchstmiete ist lt. BNPPRE innerhalb eines Jahres um 9% auf 43 Euro/qm gestiegen, die Durchschnittsmiete hat sogar um gut 10% auf 23,60 Euro/qm angezogen. C&W registrierte eine Bürospitzenmiete von 42,00 Euro/qm. Zudem hat die gewichtete Durchschnittsmiete in den vergangenen zwölf Monaten auf monatlich 23,60 Euro/qm zugelegt. Damit stieg sie gegenüber dem Vorjahreswert um 10% an. Aufgrund der hohen Nachfrage ist lt. **Savills** die Spitzenmiete im letzten Jahr um 9% auf 42,50 Euro/qm angestiegen. □

STEIGENDE NACHFRAGE NACH STUDENTENUNTERKÜNFEN

Anzahl an Studierenden in Europa nimmt zu

Marion Götza, „Der Immobilienbrief“

Laut **Spotlights** von **Savills** wird die Anzahl an Studierenden in Europa in den nächsten fünf Jahren voraussichtlich weiter zunehmen und die Nachfrage nach Studierendenunterkünften in den größeren europäischen Universitätsstädten weiter ankurbeln. ►

Die Zahl der Studierenden stieg zwischen den Wintersemestern 2019/20 und 2020/21 im Durchschnitt der Länder Dänemark, Deutschland, Frankreich, Italien, den Niederlanden, Polen, Portugal, Schweden, Spanien, der Tschechischen Republik und dem Vereinigten Königreich um 2,4% an. Zwischen den Semestern 2018/19 und 2019/20 lag das Wachstum nur bei durchschnittlich 1,2%. Den größten Anstieg verzeichnete die Niederlande mit 6,4%, dabei nahm die Anzahl ausländischer Studierender sogar um 11% zu. Auch Deutschland registrierte bei der Gesamtzahl der Studierenden zuletzt ein Plus von 1,9%. Allerdings ging die Zahl der Studienanfänger leicht zurück.

Die zunehmende Nachfrage nach geeignetem Wohnraum für Studierende dürfte laut **Savills** in diesem Jahr zu steigenden Mieten führen, nachdem die Durchschnittsmieten in den letzten 18 Monaten aufgrund der Pandemie im europaweiten Mittel stagnierten. Das gilt insbesondere für Standorte, die bislang nur ein begrenztes Angebot an Studierendenwohnplätzen aufweisen, wie z. B. Rom, Mailand, Valencia und Lissabon.

„Trotz einer gut gefüllten Entwicklungspipeline in den europäischen Hochschulstädten glauben wir, dass das Angebot nicht ausreichen wird, um den Nachholbedarf zu decken. Vielmehr gehen wir davon aus, dass sich das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage in den nächsten 12 Monaten verstärken wird“, sagt **Lydia Brissy**, Director European Research bei Savills.

Das Interesse der Investoren am Markt für studentisches Wohnen ist weiterhin groß. So betrug das Transaktionsvolumen in Europa in den ersten drei Quartalen 2021 ca. 5,8 Mrd. Euro und für das Gesamtjahr 2021 geht Savills von etwa 8,5 Mrd. Euro Volumen aus. Das entspricht in etwa dem Niveau des Vorjahres. Für das Jahr 2022 erwartet Savills ein noch höheres Transaktionsvolumen, da neben einer wachsenden Zahl aktiver Marktteilnehmer auch mit einer Zunahme der Cross Border Investments zu rechnen ist.

„In diesem Jahr kann es zu einer neuen Welle von Portfoliotransaktionen kommen, da viele Entwickler und Betreiber, die früh in den Markt eingestiegen sind, nun

PROJECT Investment

Werte für Generationen

Werbebeitrügung

PROJECT Immobilienentwicklung Escholbrücker Straße, Darmstadt

deutscher
beteiligungspreis 2020

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 · Kirschbacherstraße 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 in
mindestens 10 Immobilienentwicklungen
- ✓ Laufzeitende: 30.06.2030 (Kapitalrückzahlungen ab
01.06.2028 durch Desinvestitionskonzept möglich)
- ✓ Entnahmeoption: 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.

Fonds-News

Hamburg: Noch vor Jahresende 2021 konnte die **IMMAC Immobilienfonds GmbH** die Platzierung des S-AIF „**IMMAC Sozialimmobilien 110. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**“ erfolgreich abschließen. Das eingeworbene Kapital beträgt rund 6,7 Mio. Euro, das Investitionsvolumen liegt bei gesamt 13,89 Mio. Euro.

Der geschlossene Spezial Alternative Investmentfonds mit einer Laufzeit von 20 Jahren wurde für semiprofessionelle und professionelle Anleger mit einer Mindestanlagesumme von 200.000,00 Euro emittiert. Er investiert in die Altenpflegeeinrichtung „Seniorenhaus Zell“ in Bayern mit zukünftig 130 Pflegeplätzen, davon 86 in Einzel- und 44 in Doppelzimmern. Als Pächter fungiert die **Careciano-Gruppe**.

in den Exit gehen und die Kapitalwertsteigerungen der letzten Jahre realisieren möchten. Insgesamt erwarten wir für 2022 ein Volumen, das dem Rekordniveau von 2019

Graph 2: International students



(ca. 9,5 Mrd. Euro) entspricht“, sagt **Marcus Roberts**, Head of Europe, Operational Capital Markets bei Savills.

In Deutschland belief sich das Transaktionsvolumen von Studierendenwohnanlagen im Jahr 2021 auf rund 697 Mio. Euro. Die ist eine Steigerung von 135% mehr als im Vorjahr und war zugleich das zweithöchste bislang erfasste Volumen. „Im Vergleich zu anderen Ländern hat sich der Markt für Studentisches Wohnen in Deutschland als außerordentlich robust erwiesen. Gleichwohl werden Aspekte wie eine hervorragende Mikrolage, ein zielgruppengerechtes Konzept sowie Track Record und Bonität der Betreiber bei vielen Investierenden noch intensiver geprüft als vor Beginn der Pandemie“, kommentiert **Matti Schenk**, Associate Research Germany bei Savills. □

TOP-PROJEKTE VERDIENEN
TOP-FINANZIERUNGEN

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



REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

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.

BVT PLATZIERT 2021 RUND 230 MILLIONEN EURO EIGENKAPITAL

Die **BVT Unternehmensgruppe** hat im vergangenen Jahr bei professionellen, semiprofessionellen und Privatanlegern insgesamt 229,6 Mio. Euro Eigenkapital platziert. Schwerpunkte bildeten die Anlageklassen US-Immobilien, Immobilien Deutschland sowie der Bereich Multi-Asset mit Beteiligungsmöglichkeiten für Privatanleger und institutionelle Investoren.

Auch 2021 trugen die Investitionen professioneller und semiprofessioneller Anleger mit rund 80% bzw. rund 183 Mio. Euro den Hauptteil des platzierten Eigenkapitals bei, gut 20% bzw. rund 47 Mio. Euro entfallen auf das Geschäft mit Privatanlegern. Während in den Vorjahren US-Immobilien den Investitionsschwerpunkt bildeten, zeigt sich für 2021 ein sehr ausgewogenes Verhältnis zwischen US-Immobilien, Immobilien Deutschland und den Multi-Asset-Konzepten der BVT.

In der Anlageklasse US-Immobilien konnte 2021 im Rahmen der BVT Residential USA Serie ein Eigenkapitalvolumen von 78,7 Mio. USD platziert werden: Erfolgreich ausplatziert wurde ein Publikums-AIF, ein Folgefonds startete ebenfalls noch im November 2021. Darüber hinaus wurde ein Luxemburger Mono RAIF als Einzelmandat für einen institutionellen Investor aufgelegt. Weitere Fonds für professionelle und semiprofessionelle Investoren sind in Vorbereitung.

In der Anlageklasse Immobilien Deutschland legt BVT seit 1984 Beteiligungsmöglichkeiten auf und platzierte 2021 rund 76,6 Mio. Euro Eigenkapital. Konzipiert wurden gleich zwei Ertragswertfonds mit Fokus auf Immobilien in Nordrhein-Westfalen, einer davon konnte bereits erfolgreich ausplatziert werden. Ebenfalls erfolgreich ausplatziert wurde ein Spezial-AIF mit Investitionsfokus auf Zweitmarkteteiligungen an Büroimmobilien. Ein weiterer Zweitmarkt-Spezial-AIF mit Fokus auf die Nutzungsart Handel sowie eine Zweitmarkt-Beteiligungsmöglichkeit für Privatanleger bleiben auch 2022 im Vertrieb.

Im Bereich der Multi-Asset-Konzepte, seit 2005 Teil des Produktportfolios, betrug das platzierte Eigenkapital im vergangenen Jahr rund 73,6 Mio. Euro. Im Vertrieb waren zwei Publikums-AIF, davon einer mit Fokus auf erneuerbare Energie und Infrastruktur. Dieser richtet sich speziell an Privatanleger, die ihr Vermögen diversifizieren und dabei bewusst verantwortungsvoll investieren möchten. 2021 kam ein Angebot für institutionelle Investoren hinzu. Alle drei AIF bleiben auch 2022 im Vertrieb.

Darüber hinaus lancierte die BVT Unternehmensgruppe 2021 einen Spezial-AIF in der Assetklasse Private Equity. □



Keine Umwege.

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

www.rohmert-medien.de