

DER IMMOBILIEN

FAKTEN • MEINUNGEN • TENDENZEN

Brief

NR. 519 | 05. KW | 04.02.2022 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

zwei junge Polizisten wurden erschossen. Einfach so. In den Kopf. Mir fehlen die Worte. Das tut weh. Man muss sich da beherrschen. Oder wir gewöhnen uns an Polizeikontrollen mit gezogener Waffe. Wenn die Täter nicht ihren Personalausweis dagelassen hätten, hätte es wenig Anhaltspunkte gegeben, bestätigt die Polizei. Es gab wohl weder eine Bodycam noch Aufnahmen aus dem Polizeiwagen. Die sind für Raser reserviert. Vielleicht sollte man bei Neuverschuldung doch vereinzelt einmal über die Verwendung nachdenken. Digitalisierung bleibt Fremdwort. Die Länderhoheit über die Polizei kommt auch aus einer anderen Ära. Andererseits ist der Datenschutz auch ein sehr hohes Gut. Natürlich ärgere ich mich auch manchmal über Verkehrskontrollen. Ich ärgere mich auch über meine Kinder. Ich liebe sie trotzdem – genau wie das Rechtssystem und den Staat, in dem wir leben dürfen.

Macht Nullzins das Perpetuum Mobile gestaltbar?

Die Modern Monetary Theory geht volkswirtschaftlich davon aus, da der Staat sich beliebig verschulden kann. Gilt das auch für die Immobilienwirtschaft? Blasen, die nicht platzen können, sind keine Blasen. **Seit 17 Jahren geht es in der Immobilienwirtschaft ohne Rückschlag bergauf.** Das ermittelt brandaktuell der **bulwiengesa-Immobilienindex**, der die Zahlen seit 1975 verfolgt (Seite 3). Natürlich kann man über die Ermittlung diskutieren. Aber die Bundesbank verwendet die Zahlen. Der Index ist die längste methodisch konsistent ermittelte Zahlenreihe. Der Index bildet unseren persönlichen Erfahrungshorizont von Kindheitserfahrungen über eigene Dämlichkeit am besten ab. Ich habe die Charts ein wenig ergänzt. Die Volatilität bei Gewerbe beträgt im über alles gemittelten Index leicht 30%. Werthalbierungen und Verdoppelungen kann ich Ihnen auch für Topimmobilien leicht vorrechnen. Heute ist die Gewerbe-Entwicklung im Belastbarkeitsvergleich mit den 90er Jahren immer noch friedlich. Nachdenklich machen insbesondere auch bei Wohnen die letzten Steigerungszahlen der bulwiengesa-Gesamttabelle (Seite 5). Das sieht nach Schlussverkaufs-Hysterie aus. Gestern wurde mir bei einer Veranstaltung der regional immobilienstarken **Volksbank Sprockhövel** von einer aktuellen Zwangsversteigerung berichtet, die wegen der Teilnahme hunderter Interessenten auf die Straße verlegt werden musste. Die Inflationsangst ist wieder da.

Manchmal kommen mir auch in der Liebe zu unserem Staat Zweifel. Wenn ich einen Plan hätte machen sollen, wie eine grüne Ampel mit den schönsten Eigentoren am schnellsten zur internationalen Lachnummer wird, hätte ich vorgeschlagen: Sofortiger Stopp aller Förderungen zum energieeffizienten Bauen ohne Einhaltung der Verlässlichkeitsprinzipien +++ Abschaffung der Altersvorsorge durch Immobilien durch Abrissandrohung oder nicht rechenbare Sanierungsaufgaben +++ Kürzung der E-Auto-Förderungen insbesondere der auch ohne Infrastruktur funktionierenden Hybride. Das **Bobby Car** wird diese Woche 50 – das originale E(igenenergie)-Auto für Generationen – ein Vorbild? +++ (Administrative) Erhöhung der Wahlbürger-Energiekosten, so dass er Existenzängste bekommt und seine Corona Ersparnisse im dreistelligen Milliardenbereich nicht an die Ladenkasse trägt +++ Physikalisch nicht mögliche Versprechen der Abschaltung der

Grundlastversorger Atom und Kohle zur Wiederbelebung der Stromausfallangst. (Meine Frau kauft einen „Moppel“, um unsere häusliche Stromversorgung zu sichern! Unser Holzofen ist elektrisch gesteuert!!!) +++ Atom und Gas zur „grünen Energie“ erklären, wobei ich das bei Atom – da waren wir mal weltweit technologisch führend - gut finde. +++ Sich mit Russland zu streiten, das unseren Primärenergiebedarf mit 33% beim Öl, über 50% beim Gas und 20% bei der Kohle deckt, nachdem wir den Steinkohleabbau eingestellt haben. Übrigens deckt Windkraft lediglich 3,9% unseres Primärenergieverbrauchs, Erneuerbare insgesamt 16,6% (2020). +++ Als Zeichen deutscher militärischer Präsenz 5000 Schutzhelme zu liefern. Früher hätte man noch Gebetsunterstützung angeboten. Aber zum Russland-Streit fällt mir auch nichts ein. Die Fehler der NATO-Versprechen liegen 30 Jahre zurück. +++ Und last but not least 400.000 neue Wohnungen zu versprechen, die unter erfahrenen Verwaltungs-Insidern zu Kopfschütteln führen. Der Bund kann gar nicht bauen, sondern nur Förderungen nach einem festen Schlüssel vergeben, die dann MeckPom genauso erreichen wie Bayern.

Jeder Berater weiß, dass man **im Prinzip nur drei Fehler machen kann**. Man kann falsche Zahlen analysieren. Man kann richtige Zahlen falsch analysieren. Man kann unhaltbare Versprechungen machen. Die notwendige Subintelligenz, alle drei Fehler gleichzeitig zu machen, wäre sicherlich politisch patentwürdig, wenn nicht vieles davon geerbt wäre. Der Umgang der Regierung mit der Realmathematik belastbarer Zahlen und des tradierten politischen Umfeldes dürfte noch Anlass zum Schmunzeln geben. Zum KfW-Stopp haben wir Ihnen Stimmen aus der Branche eingefangen (Seiten 9 und 27). Schade ist nur, dass ausgerechnet die grüne Klimapolitik sich selbst in den Fuß schießt.

Die Inflation ist wieder zurück. Die Realnachfrage hat übernommen. Die versprochenen technischen Effekte z. B. der Mehrwertsteuer sind einfach verpufft. Die Gewerkschaften werden dieses Jahr ihren Beitrag zur Lohn-/Preisspirale leisten. Es geht gar nicht anders. Die klassische Inflationsangabe schaut auch nur auf den 4-Personen Mieterhaushalt. Wie wirkt sich die Inflation im Supermarkt und an der Tankstelle an der Wahlurne aus? Wie sieht die persönliche Inflation denn bei einem jungen Haushalt mit Eigentumsziel aus? Nie waren Eltern so wichtig wie heute. Assetinflation grenzt gesellschaftlich aus. Die EZB bleibt bei ihrem „alles nicht so schlimm“ Mantra. Den Anfängen kann sie längst nicht mehr wehren. Die Zinspolitik des neuen Jahrtausends war nun einmal ein Atombombenversuch, bei dem nie sicher war, ob die Kettenreaktion zu stoppen ist. Die letzte Station „Finanzkrise“ wurde nicht zum Ausstieg genutzt. Jetzt fährt der Zug. Er läuft und läuft und läuft ... - nur eben nicht mehr als Wirtschaftswunder-Käfer, sondern ins Ungewisse. Die Immobilie profitiert, wen stört's also?



Werner Rohmert

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
Bulwiengesa: 17 Jahre Immobilienaufschwung	3
JLL: VICTOR Prime Office	5
vdpResearch: Preisanstieg bei Bauleistungen setzt sich fort	6
Scope: Geschlossene Fonds 2021 mit +7% gut platziert	7
KfW-Förderung: Realmathematik holt Habeck ein	8
GEWD zeigt Praxisbeispiele zum KfW-Förderstopp	9
BNPPRE/JLL: Ladenvermietung auf Aufholkurs	10
JLL: Retail-Investmentmarkt bleibt trotz solidem 2. HJ schwach	11
Union Investment: Immobilienmärkte im Zeichen der Transformation	17
Garbe: Logistiktrend lässt auch europaweit Multiplikatoren steigen	21
Colliers/JLL: Logistikutzer stützen Investoren-Optimismus	21
Savills: Veränderungen der Lieferketten	24
Brockhoff: Stabiler Büroflächenumsatz im Ruhrgebiet	24
400.000 Wohnungen will der Bund jährlich bauen (Sabine Richter)	25
Praxiskommentare zum KfW-Förderstopp	27
Europäische Ferienhotellerie mit wachsendem Investoreninteresse	28
Der*5*Minuten*Hospitality*Experte* zur Reiseplanung 2022 und Tourismusanalysen nach Corona (Winfried D.D. Völcker)	29
Eyemaxx Real Estate AG: Gemeinsame Vertreter und Gläubigerausschuss	30
Impressum	31

Fremdbeiträge

Wohnungsmieten für Altbauten sinken im Jahr 2021 (Dr. Stefan Fahrländer)	12
Büromarkt trotz Corona (Prof. Dr. Günter Vornholz)	14
Immobilien und Dekarbonisierung (Prof. Dr. Thomas Beyerle)	15
Logistikmärkte weiter auf Rekordkurs (Daniela Fischer)	18

Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

Hauptfeststellung für Reform der Grundsteuer beginnt	19
---	----

Der Immobilienbrief Köln

Kölner Logistikmarkt boomt (Junghanns)	32
---	----

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; **Dr. Stefan Fahrländer**, FPRE; **Daniele Fischer**, Deka-Bank; **Marion Götz**, „Der Immobilienbrief“; **Dr. Karina Junghanns**, stellv. Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“; **Sabine Richter**; **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **Prof. Dr. Günter Vornholz**, EBZ Business School.

17 JAHRE IMMOBILIENAUFSCHWUNG

Kein Ende in Sicht

Zu unserer Lieblingslektüre gehört der jährliche der „bulwiengesa-Immobilienindex 1975 – 2021“, der traditionell Ende Januar erscheint. Er belegt zumindest, dass die Immobilie den Aufschwung nicht fest gepachtet hat. Manchmal haben wir in Gesprächen den Eindruck, in zwei Immobilienwelten zu leben, wenn wir davon berichten, als Käufer der frühen 90er über viele Jahre persönlich ein negatives Vermögen mitgeschleppt zu haben - mit dauerndem „Tilgen“ gegen den Wertverlust. Die zugrundeliegenden Daten verwendet auch die Bundesbank für ihre Indizes und europäische Berichterstattung. Da sollte man unterstellen, dass die Zahlen anständig und konsistent ermittelt sind. Wenigstens sind wir nicht die einzigen, die schon in eine Immobilienlernkurve eingestiegen sind und das Buch „Lebenslüge Immobilien“ über ein Jahrzehnt im Kopf gewälzt haben – auch wenn am Ende alles gut gegangen ist. Die drei Dekaden vor 1975, dem Beginn der damals allerdings wohl 10 Jahre nachrecherchierten Studie, waren durch die Kriegszerstörungen, durch die Wirtschaftswunderjahre und demographische Prosperität geprägt, so dass der Index die längste Abbildung eines „normalen“ Marktgeschehens darstellt. Darüber hinaus bildet er auch die persönlichen Erfahrungen des Autors am besten ab.

Seit 17 Jahren steigen die Immobilienpreise jetzt ohne Pause. Weder Corona, noch Konjunktur, noch politischer Gegenwind noch Zinsdiskussion konnten den Aufwärtstrend stoppen. Wohnimmobilien legen durch Corona noch einmal gepusht nach wie vor hohe Steigerungsraten vor. Im Vergleich zu 2020 hat sich das Wachstum sogar wieder gesteigert. Gewerbeimmobilien folgen deutlich flacher. In Zahlen stieg der Gesamtindex segmentübergreifend um 4,6% (2020: 3,8%). Der Teilindex Wohnen legte um 5,7% zu (2020: 5,2%). Der Teilindex Gewerbe folgte deutlich flacher

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND WO STEHEN WIR HEUTE?

bulwiengesa-Immobilienindex

1975 bis 2021 für Gesamtdeutschland*



→ Ähneln sich die Perioden 1975 ff. mit 2005 ff.? → Wo stehen wir heute?

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

mit 2,1% (2020: 1,0%). Im Gewerbebereich zeigen sich lt. Projektleiter **Jan Finke** zwei voneinander abweichende Entwicklungen. Auf der einen Seite geraten die Einzelhandelsmieten unter Druck. Auf der anderen Seite steigen Mieten und Grundstückspreise bei Büro- und Logistiknutzungen.

Finke sieht den deutschen **Wohnungsmarkt von hoher Nachfrage geprägt**. Das bestehende Angebot sei nicht ausreichend. Vor allem Kaufobjekte würden massiv nachgefragt. So seien die Kaufpreise für Reihenhäuser um 7,8%, die Grundstückspreise für Einfamilienhäuser um



7,6% und Neubau-Eigentumswohnungen um 6,4% gestiegen. Dagegen bleibe der durchschnittliche Mietanstieg bei Wohnungen im Neubau mit 3,6% und im Bestand mit 2,2% moderat.

Im Büromarkt steigen aktuell gegen alle Erfahrungen die Mieten trotz gleichzeitig zunehmender Leerstände. Das spricht aus „Der Immobilienbrief“-Sicht für zunehmende Spezialisierung bzw. Segmentierung der Büroflächennachfrage. Die durchschnittlichen Büromieten legten leicht um 1,9% zu. Preisanstiege werden vor allem in Neubauprojekten registriert, die derzeit deutlich erhöhte Baukosten aufwenden und überdurchschnittlichen Qualitätsansprüchen genügen müssen. Nutzerwünsche und ESG-Kriterien wirken sich aus. Dem gegenüber steht ein sich erst langsam erholender Flächenumsatz bei gleichzeitig deutlich erhöhtem Fertigstellungsvolumen (+10,2%) im Jahr 2021.

Im Kontext der sich verändernden Büroarbeitswelt mit Homeoffice, Flexible Workspace etc. stieg der Leerstand 2021 um mehr als 12% an. In vielen Märkten werden lt. Bulwiengesa aktuell nur notwendige

rohmermedien

Fluktuationsreserven im Bereich einer Leerstandsquote von 4 bis 5% frei. Hinzu kommt aus „Der Immobilienbrief“-Sicht, dass der Chart deutlich macht, dass der Index des deutschen Büromarktes bis etwa 2017 gebraucht hat, um nominal wieder auf das Niveau von 1993 zu kommen. Das zeigt auf der einen Seite die Risiken des Büromarktes in einem sich ändernden Umfeld, das auch heute nicht auszuschließen ist, aber zum anderen auch, dass die Belastungsgrenzen heute noch weit weniger ausgetestet sind als 1993, da ja seither wahrscheinlich ca. 40% Inflation den Rhein hinunter geflossen sind.

Dagegen bleibt der Einzelhandel im Transformationsprozess und habe besonders unter den Corona-Beschränkungen gelitten. Insgesamt sei der Einzelhandel dem 2. Jahr unter Pandemiebedingungen vergleichsweise stabil begegnet. Wie bereits im Vorjahr sanken 2021 die Mieten in allen Stadtkategorien. Vor allem die Spitzenmieten in den 1a-Lagen gaben mit -3,0% deutlich nach, während Neben- und Stadtteillagen mit einer Seitwärtsbewegung weniger betroffen sind. Dagegen weisen die Gewerbegrundstückspreise mit +7,4% die höchsten Steige-

rungraten auf. Bemerkenswert sei, dass mit München gefolgt von Rosenheim und Regensburg gleich drei bayerische Städte im Preissteigerungsranking bei Wohnen vorne liegen.

Für Ihre Akten haben wir Ihnen auch die Gesamttabelle der Entwicklung der letzten 46 Jahre beigelegt. Der Vergleich der beiden Perioden 1975/1990 und 1990/2021 dürften für viele Leser überraschend sein. Die Periode „Wohnen 1990/2021“ konnte sich, gehypt durch die letzte Dekade noch mit den demographisch und wirtschaftlich prosperierenden Jahren von 1975 bis 1990, die Deutschland zu einer der stärksten Nationen weltweit machten und die auch die Wiedervereinigung mit Billionenaufwand stemmen konnte, noch messen. Der Blick auf die Gewer-

Rangfolge der Ø-Veränderungsrate

seit 1975 - alle Segmente

Rang	Stadt	Ø p. a.
1	München	4,1 %
2	Rosenheim	3,5 %
3	Regensburg	3,4 %
4	Wiesbaden	3,3 %
5	Frankfurt (Main)	3,3 %
6	Mainz	3,3 %
7	Augsburg	3,2 %
8	Heidelberg	3,2 %
9	Stuttgart	3,1 %
10	Freiburg	3,0 %

Anmerkung: nur Städte in Westdeutschland



Foto: Thomas Stachelhaus, © RAG Montan Immobilien

Das **Calluna Quartier** in Oer-Erkenschwick: Einzelhandelszentrum, Wohnen, Gewerbe, Freizeit und Kultur auf dem ehemaligen Zecheareal Ewald-Fortsetzung.



Montan Immobilien

**FLÄCHEN ENTWICKELN,
ZUKUNFT GESTALTEN.**

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

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

Gebündelte Kompetenz hat einen Namen:



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

Personalien

Hamburg: **Thorsten Seher** (53) MRICS ist in die Geschäftsführung der **HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH** berufen worden. Zusammen mit **Tim Ruttman** und **Lutz Kohl** bildet er das Führungstrio des Tochterunternehmens der in Hamburg ansässigen **IMMAC group**.

Frankfurt: Zum 1. Februar wurde **Christina Neuper** (42) in die Geschäftsführung der **BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH** (BNPP REPM) berufen. Seit 2015 verantwortet sie als Regional Director die Immobilienmanagement-Aktivitäten von BNP Paribas Real Estate in Bayern und Baden-Württemberg. Zuvor war Neuper u.a. als Referentin Property Management Deutschland und später als Fachkoordinatorin Facility Management bei der **MEAG Munich Ergo Asset Management GmbH** tätig.

München: **COMFORT** hat **Jörg M. Schulz** (51) als Senior Consultant in München für den Bereich Investment engagiert. Der Immobilienkaufmann ist seit fast 30 Jahren in der Immobilienbranche tätig. Die letzten fünf Jahre war er selbstständig als Immobilienmakler tätig.

Hamburg: **Marc Drießen** (47) ist zum CEO bei **Engel & Völkers Capital** bestellt worden. Der fondsbekannte Drießen hatte zuletzt nach einer schnellen Kapitaleinwerbung sein Startup **Bloxxter** an **Quirion** verkauft.

Berlin: **Andrea Agrusow** ist ab 1. Februar 2022 CFO bei **Adina Hotels** in Europa. Zuvor war sie bei **AccorInvest** als COO tätig.

be-Indexentwicklung zeigt dagegen auf, dass 1990/2021 eine lange Agonie-Phase enthalten gewesen sein muss. Der Vorteil daran ist, dass das absolute Preisniveau die gewerblichen Belastungsgrenzen weit weniger austestet als in den frühen 90ern. Da ist noch Spiel. **Andererseits zeigt die letzte Spalte der kurzfristigen Entwicklung auf, wie abgehoben der Markt brandaktuell ist.** Das letzte Mal hat der Autor vergleich-

Mieten und Preise von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland

	DEUTSCHLAND-WEST inkl. Berlin (West)				DEUTSCHLAND GESAMT				
	Absolutwerte 1975	1990	Veränderungsraten 1975 - 1990	p. a.	Absolutwerte 1990	2021	Veränderungsraten 1990 - 2021	2020 - 2021	
(Euro/qm)			insgesamt				insgesamt	p. a.	
Eigentumswohnungen	1.313	2.053	56,3 %	3,0 %	2.026	5.289	161,0 %	3,1 %	6,4 %
Reihenhäuser (Euro)	128.310	212.295	65,5 %	3,4 %	206.087	510.628	147,8 %	3,0 %	7,8 %
Miete Erstbezug	4,12	6,81	65,3 %	3,4 %	6,79	13,07	92,5 %	2,1 %	3,6 %
Wiedervermietung	2,54	5,17	103,5 %	4,9 %	4,49	10,17	126,5 %	2,7 %	2,2 %
Eigenheimgrundstücke	106	235	121,5 %	5,4 %	152	415	172,2 %	3,3 %	7,6 %
Einzelhandel 1a-Lage	33,80	68,74	103,4 %	4,8 %	55,67	74,04	33,0 %	0,9 %	-3,0 %
Einzelhandel Nebenlage	10,74	18,39	71,2 %	3,7 %	16,47	14,67	-10,9 %	-0,4 %	0,0 %
Büromieten City	6,21	10,99	77,0 %	3,9 %	12,33	14,89	20,8 %	0,6 %	1,9 %
Gewerbegrundstück	69	123	79,3 %	4,0 %	106	200	88,5 %	2,1 %	7,4 %
bulwiengesa-Immobilienindex gesamt			80,3 %	4,0 %			92,4 %	2,1 %	4,6 %
			Wohnen	79,1 %	4,0 %		140,0 %	2,9 %	5,7 %
			Gewerbe	81,9 %	4,1 %		32,8 %	0,9 %	2,1 %

bares 2007/2008 in den USA gesehen, als wir nach dem Zahlenwerk immer noch von einer beherrschbaren Entwicklung ausgingen, aber die Statistik längst die letzten progressiven Auswüchse übersah. □

VICTOR PRIME OFFICE

Leichte Erholung zum Jahresende 2021

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

Der Victor Prime Office beschreibt die Performance erstklassiger Immobilien. Der Total Return aus Mieten und Wertänderungsrendite, die sich wieder multiplikativ aus modellhafter Multiplikatoren-Änderungen und Marktmietänderung ergibt, ist hier seit über 10 Jahren tendenziell zweistellig. Der Indikator beschreibt so die Wertentwicklung immer neuer, immer vollvermieteter Immobilien mit langer Vermietung. Die Differenz zu echten Entwicklungen z. B. Offener Fonds ist beachtlich. Der Index kann leicht zu Überinterpretation führen.

Im zweiten Jahr unter dem Einfluss der Covid-19-Pandemie notiert die laufende Jahresperformance des VICTOR Prime Office mit +5,4% leicht über dem Vorjahreswert (+4,7%) jedoch deutlich unter dem Jahreswachstum aus dem Jahr 2019 (+10,0%). Mit einem

Lage	Cash Flow Rendite (NIY) Q4 2020 - Q4 2021	Wertände- rungsrendite (YoY)	Total Return Q4 2021
Berlin	2,7 %	6,0 %	8,7 %
Düsseldorf	3,0 %	9,3 %	12,3 %
Frankfurt	2,8 %	3,4 %	6,2 %
Hamburg	2,7 %	3,3 %	6,0 %
München	2,7 %	5,9 %	8,6 %
Prime Office	2,8 %	5,4 %	8,2 %

Zuwachs von +1,7% weist der Index im vierten Quartal 2021 zugleich eine höhere Performance als im Vorquartal auf (+1,0%). Insgesamt notiert der Indikatorstand für die beobachteten Toplagen der deutschen Immobilienhochburgen Ende Dezember 2021 bei 233,2 Punkten und bestätigt damit sein hohes Niveau. Dafür sorgten vor allem München und Frankfurt, die mit ihrer guten Performance herausstachen.

„Analog zur wirtschaftlichen Erholung, die hinter den Erwartungen zurückbleibt, kommt auch die Performance-Entwicklung des VICTOR nur langsam in Schwung“, kommentiert **Ralf Kemper**, Head of Valuation & Transaction Advisory **JLL Germany**, die Zahlen. Das Transaktionsvolumen am Büroinvestmentmarkt über-

Personalien

Hamburg: **Dr. Reiner Brügge-
strat** (65) wurde zum neuen
Mitglied und Vorsitzender des
Aufsichtsrats bei der **Warburg
Bank** ernannt. Er folgt auf **Dr.
Bernd Thiemann**, der in bes-
tem Einvernehmen aus dem
Aufsichtsrat der Warburg Bank
ausgeschieden ist.

Auch im Vorstand der Bank gibt
es eine Neubesetzung: **Ste-
phan Schrameier** (48) wird
die Marktbereiche der Warburg
Bank führen. **Patrick Tessmann**
(61) scheidet zum 31. März
2022 auf eigenen Wunsch aus.

Frankfurt: **JLL** hat **Maximilian
Losgar** zum neuen Team Lea-
der Industrial Investment am
Standort Frankfurt ernannt.

Frankfurt: Die **pom+
Deutschland GmbH** hat ihre
Geschäftsführung um **Benedikt
Scholler** (39) erweitert.
Zusätzlich eröffnet er als
Standortleiter die neue Nieder-
lassung in Berlin.

Berlin: **Oliver Kupka** erweitert
die als geschäftsführender Ge-
sellschafter die Geschäftsfüh-
rung der **Primestar Holding
GmbH & Co KG**.

Kupka war zuletzt CEO der
avateramedical Gruppe.

Hamburg: **Luis Walther-Kraft**
(31) wird zum Geschäftsführer
(CIO) bei **Quest Development**
ernannt. Er ist damit für den
gesamten Investmentbereich
und die An- und Verkäufe an
den vier Standorten Hamburg,
Frankfurt, Berlin und München
verantwortlich.

Im Juni 2018 begann Walther-
Kraft als Investment Manager
bei QUEST.

traf den Wert aus 2020 um rund 10%. Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte kamen hochpreisige und großvolumige Deals zum Abschluss. In München und Frankfurt führte die große Nachfrage zu Preissteigerungen im vierten Quartal, was sich in höherem Druck auf die Spitzenrendite ausdrückte, berichtet Kemper. So stiegen die beiden Städte an die Spitze des quartalsweise erhobenen Performancewachstums des Victor. Die Ursachen sind allerdings unterschiedliche: In München haben neben der Renditekompression höherpreisige Vermietungen in der zweiten Jahreshälfte zu steigenden Mietpreisen in der Breite geführt.“

Im vierten Quartal war die Münchner Innenstadt mit einer Performance von +3,65 gegenüber dem Vorquartal, der Gewinner. Dies basierte sowohl auf einer Absenkung der Spitzenrendite um fünf Basispunkte als auch auf Mietpreisanstiegen. Der neue Indikatorstand notiert damit bei 243,9 Punkten. Auf dem zweiten Platz reiht sich die Frankfurter Bankenlage mit einer Quartalsperformance von +2,5% und einem neuen Indikatorstand von 218,9 Punkten ein. Berlin bleibt mit +0,5% Wachstum auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorquartal und erzielt damit weiterhin den höchsten Indikatorstand von nun 256,1 Punkten. Die Düsseldorfer Bankenlage führt zwar bezüglich der Jahresperformance, im Schlussquartal schwächelt sie allerdings mit +0,4% auf 207,1 Punkte. Auf dem letzten Platz landet Hamburg mit +0,3% auf den neuen Indikatorstand von 251,3 Punkten. Trotz des schwachen vierten Quartals liegt die Düsseldorfer Toplage bezüglich der Jahresperformance mit +9,3% auf dem ersten Platz unter den betrachteten Lagen – im Vorjahr bildete sie noch mit +1,8% das Schlusslicht. Haupttreiber war die in den ersten drei Quartalen deutlich gesunkene Spitzenrendite. Auch die Berliner Spitzenlagen zeigen mit +6,0% ein höheres Jahreswachstum als im Vorjahr (+2,5%), ebenso wie die Münchner Innenstadt mit +5,9%(2020: +4,0 %). Die letzten Ränge belegen Frankfurt mit +3,4% sowie Hamburg mit +3,3%.

Lt. Ralf Kemper zeichne es sich ab, dass der Büroflächenbedarf auch in Zukunft hoch bleiben und nicht, wie zu Beginn der Pandemie befürchtet, deutlich sinken werde. Dies gilt insbesondere für die besten Flächen in den Premiulagen, wie Ende 2021 bereits an den Vermietungsmärkten wieder beobachtet werden konnte. Bezogen auf den Investmentmarkt würden Lockerungen der pandemiebedingten Reisebeschränkungen auch internationale Investoren verstärkt auf den deutschen Immobilienmarkt zurückführen, nachdem deren Anteil am gesamten Büroimmobilieninvestitionsvolumen 2020 und 2021 mit jeweils rund 30% deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt war. Der Anlagedruck von nationalem und internationalem Kapital und die Fokussierung auf Core-Investitionen wird den Druck in Bieterverfahren weiter erhöhen, so dass im Jahr 2022 weitere Preissteigerungen von Spitzenimmobilien in Premiulagen zu erwarten seien. □

PREISANSTIEG BEI BAULEISTUNGEN SETZT SICH FORT vdpResearch erwartet für das Jahr 2022 Teuerung in Höhe von 8%

vdpResearch prognostiziert weiterhin steigende Preise bei Bauleistungen, wie aus einer aktuellen Analyse hervorgeht, die im Rahmen der Publikationsserie „Marktaspekte“ erschienen ist. Nachdem die Baupreise im Jahr 2021 bereits sehr kräftig angezogen haben, rechnen die Expert:innen für das laufende Jahr mit einem durchschnittlichen Anstieg der Baupreise für Wohn- und Gewerbeimmobilien um rund 8%.

Im vergangenen Jahr kam es bereits zu starken Preissteigerungen bei Bauleistungen. Über das Gesamtjahr 2021 gesehen betrug die Teuerung für Wohngebäude 9,1%, für Bürogebäude und gewerbliche Betriebsgebäude 9,2% respektive 9,6%. Ausschlagge-

bend dafür waren die hohe Nachfrage nach Bauleistungen sowie stark gestiegene Preise für Baumaterialien. Beispielsweise legten die Preise für Holzarbeiten im Jahresdurchschnitt mit einem Plus von 30% kräftig zu. Hinzu kam die Rückkehr zum normalen Satz der Umsatzsteuer von 16% auf 19%, dies sorgte für einen einmaligen Basiseffekt.

Anders als im vergangenen Jahr werde die Umsatzsteuer 2022 keinen Einfluss auf den Preisverlauf nehmen. Aber die hohe Auslastung der Baukapazitäten gepaart mit einem Arbeitskräftemangel sowie steigende Material- und Energiepreise übten weiterhin einen erheblichen Druck aus, erklärte **Dr. Franz Eilers**, Leiter Immobilienmarktforschung **vdpResearch**. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass sich die Energiepreise mittelfristig auf das aktuell erreichte Niveau einpendeln dürften. Der Anstieg der Materialpreise wird voraussichtlich vermindert anhalten. Zudem habe der Auftragsbestand im dritten Quartal 2021 im Hochbau deutlich über dem entsprechenden Vorjahreswert gelegen. Das lasse alles in allem erwarten, dass sich die Bauleistungen auch im laufenden Jahr deutlich verteuern würden, wenn auch nicht ganz so stark wie im Jahr 2021, erwartet Eilers. □

GESCHLOSSENE FONDS 2021 MIT +7% GUT PLATZIERT

2022 kommt mit neuen Jamestown-Fonds gutes Angebot auf den Markt

Anleger haben im vergangenen Jahr rund 1,29 Mrd. Euro (+7%) in geschlossene Publikums-AIF als platziertes Eigenkapitalvolumen investiert. Das berichtet die aktuelle Studie 2021 für geschlossene Publikums-AIF des Analysehauses Scope.

Die Assetklasse Immobilien machte mit 872 Mio. Euro rund 68% des 2021 platzierten Eigenkapitals aus. Private Equity mit 276 Mio. Euro (21%) und Erneuerbare Energien folgten mit 78 Mio. Euro (6%) abgeschlagen auf den Plätzen. Schiffe machten nur im Zweitmarkt von sich reden. Nur die 3 Anbieter **Jamestown** mit 258 Mio. Euro, **Wealthcap** mit 152 Mio. Euro und **DF Deutsche Finance** mit 142 Mio. Euro konnten jeweils mehr als 100 Mio. Euro Eigenkapital platzieren und erreichten zusammen 43% Marktanteil, wobei Jamestown alleine fast die Hälfte ausmachte. ►

Praxispartner gesucht!

Duales Studium: Betriebswirtschaft/ Immobilienbewertung (B.A.)

Im Wettbewerb um Fachkräfte setzen Banken und Bewertungsunternehmen zunehmend darauf, eigenen Nachwuchs auszubilden. Ein neuer dualer Studiengang, den die HypZert gemeinsam mit der Hochschule Anhalt entwickelt hat, soll nun bereits Abiturienten und Studieninteressierten eine Perspektive im Bereich der Immobilienbewertung bieten.

Werden Sie Praxispartner!

Weitere Informationen:
www.hypzert.de/de/duales_studium

Deals

Niederlande: Die **Catella Real Estate AG** hat für den "Catella Logistik Deutschland Plus Fonds" das Hauptverteilzentrum und den Hauptsitz der **Potmaat Gruppe** in Uden erworben. Die Transaktion wurde als Sale & Leaseback strukturiert, wobei **Adezz B.V.** einen unkündbaren ROZ-Triple-Netto-Mietvertrag für 100% der Immobilie bis 2036 unterzeichnete. Die Logistikimmobilie verfügt über eine vermietbare Fläche von insgesamt 23.758 qm, davon 21.437 qm Lager- und Logistikfläche, 884 qm Ausstellungsfläche und 1.437 qm Bürofläche.

Die Immobilie befindet sich auf einem rund 16.450 qm großen Grundstück. Verkäufer ist **Potmaat B.V.**, eine niederländische Holdinggesellschaft mit drei operativen Unternehmen, **ADEZZ B.V.**, **FURNS B.V.** und **SENZZO B.V.**

Catella wurde von **Osborne Clarke, KPMG** sowie **Bremen Bouwadviseurs** beraten. Der Verkäufer und zukünftige Mieter wurde von **Houthoff** unterstützt.

Dreieich: **Corestate** hat das als "Neue Mitte" bekannte Prestige-Projekt "Fünf-Häuser-Quartier" im Zentrum des Stadtteils Sprendlingen für seinen offenen Spezial-AIF "Stadtquartiere I" für rund 43 Mio. Euro erworben. Verkäufer und Projektentwickler ist die **Schoofs Immobilien GmbH**. Das Quartier umfasst rund 8.200 qm an Wohn- und Gewerbemietflächen mit einem guten Mix aus 53 Apartments, Nahversorgungsflächen, Büros, Praxen und Gastronomieangeboten. **Blank Real Estate** hat die Transaktion vermittelt. Auf der Käuferseite hat **LPA-GGV** beraten.

Das prospektierte Angebotsvolumen geschlossener Publikums-AIF lag 2021 mit 764 Mio. Euro unter dem Vorjahr mit rund 839 Mio. Euro. Insgesamt wurden 24 Publikums-AIF (Vj.: 16) von der BaFin genehmigt. Die weiter gestiegenen Asset-Preise hätten die Strukturierung von Produkten erschwert, berichtet die Branche. Für das laufende Jahr rechnet **Scope** mehr als eine Milliarde Euro, da Jamestown im Q3 einen großen US-Fonds auflegen werde. Das Platzierungsvolumen werde ungefähr auf dem Niveau des Jahres 2021 liegen. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach ESG-Produkten würden zunehmend nach Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung klassifizierte Produkte auf den Markt kommen. □

REALMATHEMATIK HOLT HABECK EIN KFW-Förderung für energieeffiziente Gebäude gestoppt

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

Wer sich von einem grün geführten Klimaschutzministerium Verlässlichkeit und Förderung energetischer Maßnahmen erhofft hatte, wurde binnen Wochenfrist mehrfach enttäuscht. Was vor eine Woche noch Entsetzen auslöste, könnte zu erneutem Rückrudern führen.

Das grüne Atom- und Gasgezappel der Regierung auf die EU-Beschlüsse regte eher zum Schmunzeln an. Chancen des deutschen Sonderweges gab es sowieso nicht. Reale Verbrauchs- und Erzeugungsdaten haben Europas Regierungen und auch viele Grüne schon eingeholt. Wenn mit der Gasversorgungssicherheit Zugeständnisse an Russlands regionalem Sammeltrieb verbunden sind, ist das aber schon nachdenkenswert. Aber ohne russisches Gas könnte es dunkel werden. Mit ein paar privatwirtschaftlich umgeleiteten US-Frachtern dürfte die Hälfte des deutschen Erdgases, die bei einem heimischen Verbrauch von 87 Mrd. Kubikmetern nicht unbedeutend sind, bei gleichzeitiger Abschaltung der Atomkraft wohl nicht ersetzbar sein. Die Speicher leeren sich schon sichtlich. Der Russland-Anteil am deutschen Primärenergieverbrauch macht bei Öl 33%, bei Gas über 50% und bei Kohle 20% aus. Übrigens deckt die Windkraft lediglich 3,9%. Steinkohle, deren Produktion wir eingestellt haben, kommt aber noch auf 8,6%.

Jetzt kommt neu der Schock für Bauherren, die entweder ganz plangemäß ihre Anträge eingereicht haben oder das bis Ende Januar tun wollten oder die noch schnell auf den Zug des Ende Januar auslaufenden Effizienzhaus 55 aufspringen wollten oder normale Anträge nach EH40 oder für energetische Sanierung stellen wollten und dies in ihren Planungen berücksichtigten. Es können per sofort keine Anträge mehr eingereicht werden. Allein in den letzten 8 Wochen seit der November Ankündigung sind Anträge über 20 Mrd. Euro Fördervolumen eingegangen, die die bereit gestellten Mittel um ein Mehrfaches überstiegen. Das habe zu der Notbremse geführt. Eine 15-Mrd. Differenz zu Lasten von Steuergeldern (hier gibt es aber unterschiedliche Zahlenangaben), deren Höhe ja sonst leicht einer großen, „nicht finanzierbaren Steuerreform“ entsprechen, dürfte wohl aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ nicht „mal eben“ kulant bereitzustellen sein. Andererseits hört man aber auch locker, dass die Energiewende über Jahrzehnte wohl 60 Mrd. Euro oder mehr p.a. kosten soll. Warum nicht neu nachdenken? Wir haben's ja. Wir haben ja Kredit!

Über die rationale Fehlsteuerungsargumentation des Habeck-Ministeriums, die Programme würden doch nur heute sowieso angewendete Standards erfüllen, kann man sicherlich diskutieren. Das Problem im aktuellen Bauboom ist eher die Verlässlichkeit. Wer bis Ende Januar den Antrag einreichen wollte, schaut definitiv in die Röhre. Was mit den bereits eingereichten Anträgen geschieht, ist unklar. Wie auf diese Art

Deals

Offenbach: **Quadoro Investment GmbH** hat ein Bürogebäude in Zaandam, Niederlande für den offenen Spezialfonds **Quadoro Sustainable Real Estate Europe** erworben. Verkäufer war ein niederländisches Bauunternehmen. Die Büroimmobilie umfasst mehr als 5.100 qm Mietfläche mit 30 dazugehörigen Parkplätzen. Das Gebäude ist langfristig an einen Hersteller und Lieferanten von nachhaltigen pflanzlichen Ölen für die Lebensmittelindustrie sowie ein niederländisches Zeitarbeitsunternehmen vermietet.

Regensburg: Die **KGAL Investment Management GmbH & Co. KG** hat für ihren Fonds **KGAL Wohnen Core 3** die Quartiersentwicklung „KönigsTOR“ erworben. Das bis zu 12-stöckige Gebäude besteht aus 392 modernen Wohnungen sowie sechs Gewerbeeinheiten mit Fokus auf Nahversorgung. Das Objekt soll bis Mitte 2023 komplett fertiggestellt werden. Das Wohnquartier „KönigsTOR“ ist unterteilt in sechs zusammenhängende Baukörper. Die 392 Neubauwohnungen mit einer Gesamtmietfläche von 19.442 qm bestehen aus 337 frei finanzierten und 55 geförderten Einheiten. Von den sechs Gewerbeeinheiten im Sockelgeschoss mit einer Gesamtfläche von 6.431 qm sind drei langfristig an die **Sparkasse Regensburg, Rewe** und **Netto** vermietet. Die Tiefgarage unter dem Quartierszentrum bietet 640 Stellplätze. In den Freianlagen entstehen ein großzügiger Quartiersplatz und ein Kinderspielplatz.

und Weise 400.000 jährliche Neubauwohnungen entstehen sollen, wird „Der Immobilienbrief“ immer schleierhafter. Die 400.000er Regierungsversprechen hatte unter erfahrenen Verwaltungs-Insidern sowieso zu Kopfschütteln geführt. Zum einen gibt es die Baukapazitäten nicht. Zum anderen kann der Bund gar nicht bauen, sondern nur Förderungen nach einem festen Schlüssel vergeben, die dann Meck-Pom genauso erreichen wie Bayern. Der Umgang der Regierung mit der Realmathematik belastbarer Zahlen und des tradierten politischen Umfeldes dürfte für die nächsten Monate noch Anlass zum Schmunzeln geben. Schade ist nur, dass ausgerechnet die Klimapolitik sich selbst torpediert. Vertreter der Wirtschaft und Verbände jedenfalls äußern unisono Unverständnis.

GEWD ZEIGT PRAXISBEISPIELE ZUM KFW-FÖRDERSTOPP

Die Gesellschaft zur Ermittlung **von Wohnungsmarktdaten e.V.** (GEWD e.V.) hat Praxisbeispiele gesammelt zur unvermittelten Stornierung jeglicher energetischen Förderung durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz. Die Auswirkungen sind dramatisch in vielerlei Hinsicht. Ausgerechnet jene Bauherren, die sich dem Klimaschutz verpflichtet fühlen, werden weitreichenden Belastungen ausgesetzt und die Maßnahme führt unweigerlich zu einem weiteren Preisanstieg, sowohl bei den Mieten als auch bei den Eigentumswohnungspreisen.

Der **GEWD** Gesellschaft zur Ermittlung **von Wohnungsmarktdaten e.V.** hat in einer Blitz-Umfrage einige Beispiel mit konkreten Zahlen zu den Konsequenzen des Förderstopps zusammengetragen:

Klaus Franken, Catella Project Management GmbH: „Wir realisieren die beiden größten, vom Land zertifizierten **Klimaschutzsiedlungen** in NRW mit ca. 3.000 neuen Wohnungen, die sind natürlich auf die energetische Förderung ausgelegt. Nach der Stornierung jeglicher Förderung ist die gesamte Projektkalkulation über den Haufen geworfen. Wir haben zusätzliche Ausgaben initiiert, um den komplizierten Förderbedingungen gerecht zu werden und jetzt stehen wir vor einem **Schaden in zweistelliger Millionenhöhe**, allein bezogen auf die laufenden Bauabschnitte. Das hat zwei Auswirkungen: Die höheren Kosten müssen wir auf die Mieten umlegen und neue Bauabschnitte liegen einstweilen auf Eis – ausgebremst wird ausgerechnet, was man seitens der Regierung fordert – bezahlbarer und energetisch optimierter Wohnungsbau!“.

Dr. Wulff Aengevelt, Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG: „Die Streichung der KfW-Förderprogramme ist ein weiterer Sargnagel für den Wohnungsbau. Die Bauherren von rund 50.000 Wohneinheiten haben die Förderung bereits in ihren Planungen und Wirtschaftlichkeitsrechnungen einkalkuliert und gehen jetzt leer aus. Aber der Schaden ist weit größer als das. Wer in den Wohnungsbau investiert, braucht verlässliche Rahmenbedingungen. Wer aber Mietpreisbremsen für den Wohnungsbestand einführt, wer zugesagte Förderprogramme unvermittelt streicht, erschüttert das Vertrauen der Investoren in die Verlässlichkeit der politischen Rahmenbedingungen – eine frühere Stärke der Bundesrepublik, die durch solche überstürzten Entscheidungen zunichte gemacht wird. Wie wollen wir den Wohnungsmangel abbauen, wenn die kärglichen Fördermittel, die es überhaupt noch gegeben hat, auch noch gestrichen werden? Wir kennen viele Fallbeispiele, in denen Energiesparmaßnahmen nicht durchgeführt worden wären, wenn es nicht die KfW-Förderung gegeben hätte. Solche Projekte fallen nun weg. Und auch im Gewerbebau brauchen wir die Förderung, denn soll der Mensch, der sieben Wochentage in deiner energieeffizienten Wohnung verbringt, fünf Tage in einem klimaschädlichen Büro sitzen? □

Wir haben Ihnen ab Seite 27 noch eine Reihe von weiteren Stimmen aus der Branche eingeholt.

LADENVERMIETUNG AUF AUFHOLKURS

In Metropolen stabilisieren sich Handels-Spitzenmieten

Mit einem Flächenumsatz von knapp 465.000 qm liegt das Einzelhandel-Vermietungsergebnis zwar weiterhin fast ein Viertel unter 2019, jedoch konnte das Vorjahr um rund 12% gesteigert werden. Auf jeden Fall scheint die Stimmungslage auf dem Retailmarkt im zweiten Corona-Jahr wieder deutlich besser zu sein als noch 2020, fasst BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) zusammen. Auch aus Sicht von JLL stabilisieren sich in den Metropolen die Spitzenmieten im Handel.

Es zeige sich eine gestiegene Zuversicht von Retailern, das Risiko mittel- oder langfristiger Mietentscheidungen jetzt wieder etwas besser abschätzen zu können, berichtet BNP Paribas Real Estate (BNPPRE). Wichtiger Trend sei eine weitere zunehmende Fokussierung auf die Top-Märkte. A-Städte, die 2013-2020 im Schnitt rund 24% Marktanteil am Flächenumsatz hatten, kamen 2021 auf ein Drittel. Wieviel davon Corona oder einfach der fortschreitenden E-Commerce-Entwicklung geschuldet ist, ist für „Der Immobilienbrief“ noch offen. Der Trend betraf alle Standorte, die ausnahmslos ihre Flächenumsätze aus 2020 und teilweise sogar ihre Durchschnittswerte der vergangenen 5 Jahre übertreffen konnten.

B-Städte waren mit einem Anteil von rund 23% ebenfalls überdurchschnittlich beteiligt. Verlierer sind demnach die Kleinstädte, in denen aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ der hohe Mittelständleranteil immer weniger in der Lage ist, ein attraktives Angebot im Laden vorzuhalten oder alternativ preislich mit dem E-Commerce mitzuhalten. Das wäre aber eher die Fortsetzung bestehender Entwick-



lungen und weniger Corona geschuldet. Zugute käme den B-Städten, dass sich unter ihnen zahlreiche Studentenstädte befinden, deren junge Bevölkerungsstruktur den auf Socializing ausgerichteten Konzepten in die Karten spiele. Zum anderen weiteten Systemgastronomen wie **Five Guys** und **Peter Pane**, die ihr Filialnetz in den Top-Städten bereits verdichtet hätten, ihre Expansionspläne auf B-Städte aus. ►

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

IMMAC erwirbt 5 weitere Immobilien im 4. Quartal

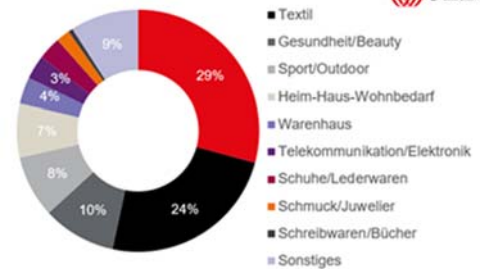
Hamburg: Das **Healthcare-Portfolio** der **IMMAC group** erweitert sich um 250 vollstationäre Pflegeplätze und 130 Einheiten für betreutes Wohnen. Gleich fünf Transaktionen konnte das **IMMAC Einkaufsteam** im 4. Quartal 2021 finalisieren. Neu im Portfolio der Gruppe sind seit dem 1. Dezember 2021 das Seniorenhaus Lindenberg in Kassel mit 103 vollstationären Pflegeplätzen, die Servicewohnanlage „Amalie“ in Halle mit 77 Wohneinheiten und die Seniorenresidenz „Küstendomicil“ in Elmenhorst, ebenfalls eine Anlage des betreuten Wohnens mit 49 Wohneinheiten. Das Investitionsvolumen der fünf Transaktionen beläuft sich auf rund 40 Mio. Euro.

Für den Betrieb der Einrichtungen konnten renommierte Betreibergruppen gewonnen werden. Das sind zum einen die **Convivo-Tochter SWA Kassel** für das Pflegeheim in Kassel, die **Amalie Verwaltungsgesellschaft mbH** für die Servicewohnanlage in Halle und die **CFA Verwaltungsgesellschaft mbH**, die den Betrieb der Seniorenresidenz „Küstendomicil“ in Elmenhorst auch nach dem erfolgten Verkauf fortführen wird. Ebenfalls zum 1. Dezember 2021 hat **IMMAC** neben den klassischen Pflegeimmobilien zwei Therapiezentren in den Bestand genommen, die an den Standorten Bayreuth und Furth insgesamt 144 Wohneinheiten für soziotherapeutische Langzeitpflege anbieten. Als Betreiber beider Einrichtungen wird die **Sozialteam-Gruppe** aus Regensburg fungieren.

Auch aus Sicht von **JLL** stabilisieren sich in den Metropolen die Spitzenmieten im Handel. Nachdem die Spitzenmieten im deutschen Einzelhandelsmarkt im ersten Halbjahr 2021 für die Big-10-Standorte zwischen 4% und 8% nachgaben, hat **JLL** zum zweiten Halbjahr stabile Mieten verzeichnet. Auch in den kleineren und mittelgroßen Städten blieben die Werte konstant. Unter den begehrtesten Einkaufslagen führen Münchens Kaufingerstraße und Neuhäuser Straße (340 Euro) nach wie vor die Rangliste vor Berlins Tauentzien (310 Euro) und der Frankfurter Zeil (290 Euro) an. Dahinter liegen die Königsallee in Düsseldorf (275 Euro), Hamburgs Spitalerstraße (265 Euro) und die Königstraße in Stuttgart (260 Euro). Dann folgen mit Abstand Kölns Schildergasse (235 Euro), Hannovers Georgstraße (175 Euro), die Nürnberger Karolinenstraße (150 Euro) und Leipzigs Petersstraße (110 Euro).

Flächenumsatz nach Branchen

Basis: 434.600 m², Q1-4 2021



Nach schwierigem Jahresbeginn haben vor allem die Metropolen in der zweiten Jahreshälfte stark aufgeholt. Die Big 10 erzielten einen Vermietungsumsatz von 158 800 qm (386 Deals) und liegen damit rund 26% über dem Vorjahresergebnis. Acht der zehn Metropolen übertreffen teilweise ihren Vorjahreswert deutlich. Die Spitzengruppe wird von Berlin (42 800 qm) vor Düsseldorf (28 800 qm) und Hamburg (21 500 qm) angeführt. Auch im zweiten Pandemiejahr konnte sich die Gastronomie/Foodbranche beim Flächenumsatz mit rund 127.000 qm angemieteter Fläche gegenüber der Textilbranche mit 105.000 qm klar absetzen. Gut 60% der Topbranche entfällt auf die Sparte Lebensmittel. Gesundheit/Beauty (42 400 qm) erreicht wieder den mittlerweile gewohnten dritten Rang. □

RETAIL-INVESTMENTMARKT BLEIBT TROTZ SOLIDEM

2. HJ SCHWACH

2022 stabil auf niedrigem Niveau erwartet

Wie schon in der allgemeinen Berichterstattung der letzten Wochen deutlich wurde, hat der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien 2021 einen Dämpfer hinnehmen müssen. Das 2. HJ sorgte mit soliden 5,3 Mrd. Euro noch für ein Gesamttransaktionsvolumen von 8,5 Mrd. Euro. Das lag aber nochmals 18% unter dem schon Corona-gebeutelten Vorjahr mit 10,4 Mrd. Euro.

Insgesamt ging die Zahl der Transaktionen von 283 im Jahr 2020 auf 266 zurück. Dabei haben sich die Großtransaktionen von 20 auf 11 fast halbiert. Bei gesuchten Fachmarktprodukten sei das Angebot limitiert. Die hohe Nachfrage spiegele sich lediglich im Preis. Da der Investmentmarkt aber sehr liquide sei, bleibt **Sarah Hoffmann**, Head Retail Investment **JLL** optimistisch und erwartet für das Jahr 2022 mindestens stabile Transaktionsumsätze.

Entwicklung des Transaktionsvolumens

Transaktionsvolumen (Einzelhandelsimmobilien) in Deutschland



Als E-Commerce resilient angenommene Fachmarktprodukte waren begehrt und kamen zusammengenommen auf 71% Marktanteil. Fachmarktzentren liegen dabei mit 30% leicht vor Fach-

märkten mit 25% und Supermärkten mit 16%. Geschäftshäuser erzielen mit 20% noch einen zweistelligen Anteil. Mau sieht es bei Shopping-Centern mit 6% und Warenhäusern 3% aus. Die Entwicklung bei Shopping Centern macht durchaus Sorge mit Blick auf manche Kapitalsammelstelle und große Investoren. Schließlich hatten die noch vor wenigen Jahren hohe dreistellige Millionenbeträge bei schon im ersten Jahrtausend-Hype bis zur Finanzkrise von „Der Immobilienbrief“ monierten lächerlichen Renditen in Shopping Centern „wegpacken“ konnten, Der mit Abstand größte Deal im abgelaufenen Jahr war die Übernahme von 34 ehemaligen **Real**-Märkten mit 425.000 qm durch das Immobilienunternehmen **x+bricks** vom Investmentunternehmen **SCP**.

Deutlich stärker als in den Vorjahren waren mit 72% Marktanteil deutsche Investoren sowohl auf der Käufer- wie auf der Verkäuferseite aktiv. Besser als in den vergangenen Jahren präsentierten sich Value Add-Objekte mit 34% fast gleichauf mit Core-Produkten mit 35%, was immer „Core“ bei Einzelhandel heute heißen mag. Konstant blieben vor diesem Hintergrund die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in den Toplagen. Hier führt weiterhin München mit 2,40% das Feld vor Berlin mit 2,60%, Hamburg mit 2,80% und Frankfurt mit 2,90% an. Düssel-

dorf folgt mit 3,10% vor Köln und Stuttgart mit jeweils 3,30%. Aufgrund der hohen Nachfrage setzte sich auch die Renditekompression bei den Fachmarktprodukten fort. Einzelne Fachmärkte gaben zehn Basispunkte auf 4,5% ab, bei Fachmarktzentren waren es sogar 40 Basispunkte auf 3,5%. □

WOHNUNGSMIETEN FÜR ALTBAUTEN SINKEN IM JAHR 2021

Dr. Stefan Fahrländer, Fahrländer Partner

Die Wohnungsmieten in der Schweiz bleiben im 4. Quartal 2021 stabil, wobei es regionale Unterschiede gibt.

Im Gesamtjahr 2021 verzeichnen hingegen alle Regionen im Altbausegment sinkende Mietpreise, während sich die Neubau-Mieten wenig verändern. Die Büromieten legen zu. Im 4. Quartal 2021 legen in der Schweiz sowohl die Marktmieten für Neubauwohnungen (+0,4%) als auch für Altbauwohnungen (+0,7%) geringfügig zu, nachdem es im Vorquartal noch leicht in die andere Richtung ging. ►

MIT IHRER INVESTITION EINE BESSERE ZUKUNFT GESTALTEN.

Unsere Investmentvehikel werden auf allen Ebenen ESG-konform auf- und umgesetzt: angefangen bei den Vorgaben der Fondsgesellschaft, über das Assetmanagement bis hin zum Einzelobjekt im Portfolio. So schaffen wir nachhaltig Werte – und das zahlt sich auch für Sie aus.

garbe-industrial.de

GARBE.
Industrial Real Estate

Deals

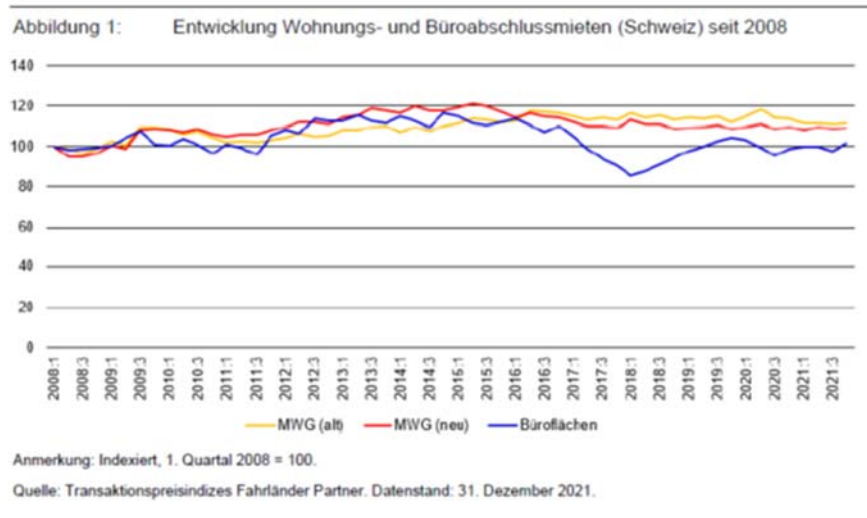
Paris: Die **Catella Real Estate AG** kauft von **Amundi Real Estate** das rund 4.415 qm große Bürogebäude „Le Malraux“ in Levallois Perret für den Nachhaltigkeitsfonds „**Sarasin Sustainable Properties – European Cities**“ (SSP).

Das Gebäude ist vollständig vermietet. Der größte Mieter **Alliance Automotive Europe** hält über 75% der Fläche. Catella wurde von **Arkea Real Estate** beraten, das auch die Vermögensverwaltung der Immobilie übernehmen wird. AMUNDI wurde, im Namen seines öffentlichen Fonds **OPCIMMO**, von **Cushman & Wakefield** und **Thibierge Notaires** beraten.

Bonn: Die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** (BImA) hat eine rund 18.700 qm große Single-Tenant-Immobilie in der Friedrich-Ebert-Allee 114-116 angemietet. Genutzt werden soll die Fläche, die in den nächsten Monaten umfassend saniert wird, von einem Bundesinstitut, das das Gebäude im Jahr 2023 beziehen wird. Die Mietlaufzeit beträgt 15 Jahre. Eigentümer des Objekts ist die **PL-Immo-Verwaltungs-GmbH & Co. KG**. **Savills** war sowohl für den Eigentümer als auch den Mieter beratend und vermittelnd tätig, die rechtliche Beratung übernahm **ADVANT Beiten**.

München: **Euramco** vermietet 9.430 qm Fläche an die **GMG Generalmietgesellschaft mbH**, eine 100%ige Tochter der **Deutschen Telekom AG**. Die Büroimmobilie befindet sich am Schatzbogen und gehört zu einem geschlossenen Immobilienfonds.

Über das ganze Jahr 2021 betrachtet bleiben die Neubau-Mieten praktisch unverändert (-0,3%), während es im Altbausegment etwas stärker abwärts geht (-1,7%). Am deutlichsten gesunken sind 2021 die Altbau-Mieten in den Regionen



Zürich (-2,4%) und Jura (-2,3%), während der Rückgang in den Regionen Ostschweiz (-0,9%) und Genfersee (-1,0%) am geringsten ausfällt. Im Neubau-Segment weisen nur Zürich (-1,4%) und der Alpenraum (-0,6%) sinkende Mieten auf. Altbau-Mieten bleiben unter Druck Vor dem Hintergrund der konjunkturellen Erholung rechnet **FPRE** mittelfristig insgesamt mit einem leichten Anstieg der Mieten, wobei die Impulse hauptsächlich aus dem mittleren Neubau-Segment kommen dürften. Die Altbau-Mieten bleiben weiterhin unter Druck, und auch im gehobenen Neubau-Segment ist nicht mit viel Bewegung zu rechnen.

Dabei könnte es zu regional unterschiedlichen Entwicklungen kommen: «Die erwartete Zusatznachfrage dürfte sich insbesondere in den Zentren und inneren Agglomerationsgemeinden mit guter ÖV-Erschließung manifestieren. Die räumliche Verteilung der zukünftigen Nachfrage ist hingegen vor allem für jene Regionen problematisch, die heute hohe Leerstände aufweisen. Zu nennen sind hier beispielsweise die MS-Regionen Mendrisio, Thal, Berner Jura und Martigny, die Mitte 2021 im Mietwohnungssegment Leerstandsquoten von über 7 Prozent aufwiesen», sagt **Stefan Fahrländer**, Partner bei **FPRE**. Leichte Erholung auf dem Büromarkt Im Büromarkt sind die Vertragsmieten bei Neuabschlüssen im Jahr 2021 schweizweit um 2,7 Prozent angestiegen, nachdem es im Jahr zuvor noch um deutliche 5,1 Prozent abwärts ging. 2021 weisen die Regionen Ostschweiz (+5,2%) und Zürich (+3,6%) die stärksten Mietanstiege bei Büroflächen auf. Weniger deutlich ist der Anstieg in der Region Basel (+1,4), während im Mittelland gar ein leichter Rückgang beobachtet werden konnte (-0,5%). 2 Fahrländer Partner AG Raumentwicklung

Entwicklung Mieten von Neuabschlüssen von Büroflächen, 4. Quartal 2021

	Büroflächen Neubau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	3.0%	5.0%
Mittelland	-0.5%	4.5%
Basel	1.4%	3.2%
Zürich	3.6%	4.2%
Ostschweiz	5.2%	2.0%
Südschweiz	1.9%	5.0%
Schweiz	2.7%	4.2%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner.

Bei Büroimmobilien – dieser Markt hatte über die letzten Jahre mit rückläufigen Mieterträgen und steigenden Leerständen zu kämpfen – geht **FPRE** von Preisrückgängen abseits der Toplagen aus, während sich die Marktwerte bei guten Lagen in den kom-

menden Monaten seitwärts bewegen dürften. Marktmieten- und Baulandpreisindizes von Renditeimmobilien: Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) veröffentlicht quartalsweise qualitätsbereinigte Indizes auf der Basis von neu abgeschlossenen Mietverträgen. Es liegen Indizes für Mietwohnungen (Altbau und Neubau), Büroflächen (Neubau) sowie Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG und Bürohäuser vor. □

BÜROMARKT TROTZT CORONA

Prof. Dr. Günter Vornholz, EBZ Business School

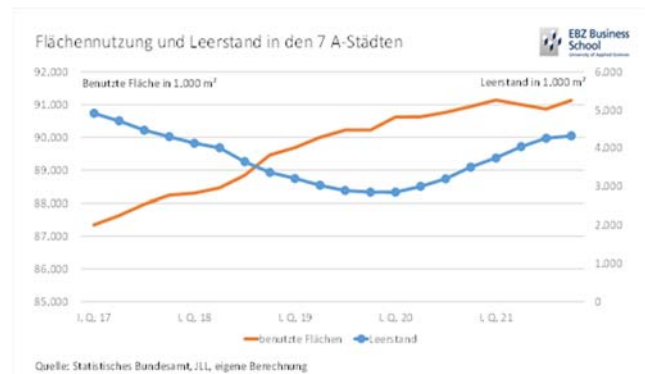
Die Büroimmobilienmärkte in den 7 A-Städten zeigten im vergangenen Jahr zwar leichte Brems Spuren, aber der befürchtete Einbruch blieb aus.



Dabei prägten zwei gegensätzliche Trends die Entwicklung der Büro-märkte an den Topstandorten. Einerseits kamen positive Impulse von der wirtschaftlichen Entwicklung. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs im Jahr 2021 um 2,7% nach dem deutlichen Einbruch um 4,6% im Jahr 2020. Da für eine höhere Produktion auch mittelfristig mehr Bürobeschäftigte benötigt werden, ist hier mit mehr Nachfrage

nach Bürofläche zu rechnen. Andererseits wollen die Unternehmen die vermehrte Möglichkeit von Homeoffice nutzen, um die Büronutzung effizienter zu gestalten. Die Unternehmen wollen durch weniger Bürofläche ihre Kosten senken. Jedoch setzt dieses üblicherweise voraus, dass Formen von Desk Sharing eingeführt werden müssen. Ansonsten kann auch keine Fläche reduziert werden. In der Regel halten Unternehmen weiterhin Arbeitsplätze im Büro auch dann vor, wenn Mitarbeiter teilweise von zu Hause aus arbeiten.

Das bisherige Ergebnis der beiden gegenläufigen Trends kann anhand verschiedener Indikatoren aus dem



Jahr 2021 gezeigt werden. Die Nettoabsorption ist die Nachfrageveränderung der Unternehmen nach Bürofläche. Dabei wird die von den Unternehmen genutzte Büro-

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 Mietpreismittlung 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

Leipzig: Die HFS hat ein hochwertiges Neubau-Wohnportfolio mit Gewerbeanteil und einer Gesamtmielfläche von 22.900 qm für einen dreistelligen Millionenbetrag an den institutionellen Fonds **KGAL Wohnen Core 3** der **KGAL Investment Management GmbH** verkauft. Das Portfolio besteht aus vier Neubau-Wohnanlagen an attraktiven Leipziger Standorten mit insgesamt sieben Gebäuden mit 227 Wohn- sowie 15 Gewerbeeinheiten, die zwischen 2018 und 2020 fertiggestellt worden waren.

Für die Verkäuferseite führte **BNP Paribas Real Estate** das Verkaufsverfahren durch. Die HFS wurde durch die **Kanzlei Bornheim** beraten.

Berlin: **Ampega** vermietet über 8.000 qm Fläche an die **Concentrix Global Service GmbH** in der Andreasstraße. Damit passt das Unternehmen perfekt in das 10east Berlin. Begleitet wurde der Vertragsabschluss für den Eigentümer durch **BNP Paribas Real Estate GmbH** und **CBRE**. Der Mieter wurde von **JLL** begleitet.

Regensburg: Die **Aurelis Real Estate** erwarb im Gewerbegebiet Neutraubling ein knapp 12.000 qm großes Gewerbegrundstück. Auf dem Gelände befindet sich ein Bestandsgebäude mit Verwaltungstrakt und einer BGF von rund 12.500 qm. Verkäufer ist eine private Vermögensverwaltung. Vermitteltätig war die **Sparkassen-Immobilien-Service GmbH**. Rechtlich beraten wurde Aurelis durch die Anwaltskanzlei **GSK Stockmann**.

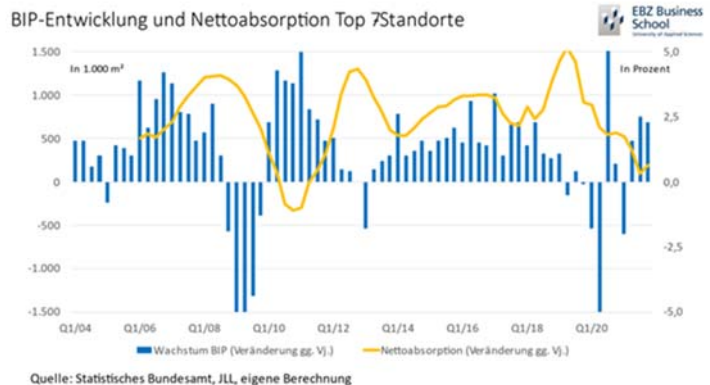
fläche (Flächenbestand minus Leerstand) im Zeitablauf verglichen. Im Vorjahresvergleich nahm in jedem Quartal von 2021 die benutzte Fläche zu, wenn auch nicht in dem Ausmaß der vorangegangenen Jahre. Während im Jahr 2020 noch die Nachfrage um insgesamt gut 700.000 qm anstieg, waren es im Jahr 2021 nur noch knapp 200.000 qm. Dabei kam es im Jahresverlauf sogar zu einem zwischenzeitlichen Rückgang im Vorquartalsvergleich.

Trotz der positiven Nachfrageentwicklung nahm aber gleichzeitig der Büro-leerstand in den 7 a-Städten zu. Dies ist aber vornehmlich darauf zurückzuführen, dass sehr viele Büros im Jahr 2021 gebaut wurden. Es wurde ein zehnjähriger Spitzenwert bei den Fertigstellungen realisiert. Diese mehr angebotenen Flächen konnten dann aber nicht vom Markt absorbiert werden. Der Leerstand nahm dementsprechend um mehr als 25% gegenüber dem Vorjahr zu, auch wenn die Leerstandsquote noch auf einem relativ niedrigen Niveau verharrt.

Trotz der Leerstandsentwicklung stiegen die Spitzenmieten in den 7 A-Städten im Schnitt um rund 2% gegenüber dem Vorjahr an. In fünf der 7 Städte wuchsen die Mieten leicht, während sie nach den Daten von **JLL** in den beiden anderen Standorten stagnierten.

Bei den Investoren waren Büroimmobilien weiterhin die beliebteste Assetklasse. Büroimmobilien machten bei den Gewerbeimmobilien

einen Anteil von fast der Hälfte aller Investments aus. Sowohl absolut als auch beim Anteil gab es im letzten Jahr Zuwächse. Trotz der starken Bedenken, dass Homeoffice zu einer rückläufigen Nachfrage nach Bürofläche führt, waren die Anleger sogar bereit höhere Preise zu bezahlen. Die Preise stiegen in den Toplagen um gut 5% an. Trotz der leicht steigenden Mieten kam es zu einem weiteren, wenn auch leichten Rückgang der Renditen. □



IMMOBILIEN UND DEKARBONISIERUNG

Viele Wege in Europa

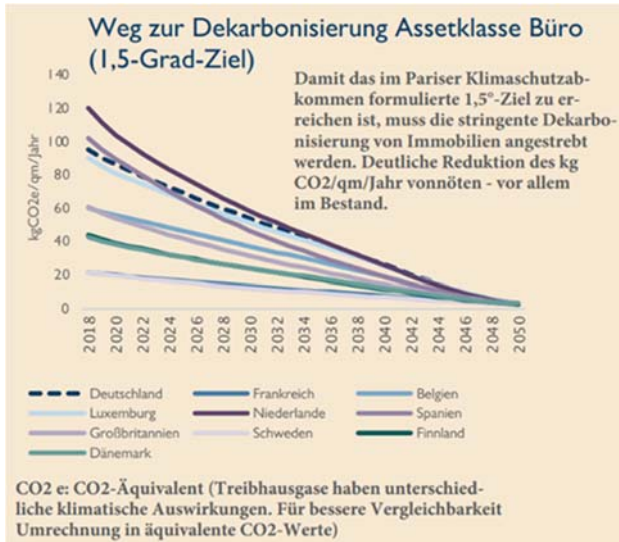
Prof. Dr. Thomas Beyerle, Group Head Catella Research



Sie kennen das vielleicht aus Sitzungen der Geschäftsbereiche: Das Ziel ist klar definiert, doch der Weg diffus – voller Risiken, sagen die Einen, aber mit jeder Menge Chancen, die Anderen. Mehr noch. Wenn man nicht auf Erfahrungsroutinen zurückgreifen kann, wird klar: Gebäude-Zertifikate leisten dabei lediglich einen sehr kleinen Beitrag, wie die Immobilienbranche sich mittlerweile eingestehen muss. „Grüner Beton“ – noch im Forschungsstadium und auch der aktuelle „Run auf die Holzhybridbauweise“ lässt keine wirkliche Skalierung einer CO2-Reduktion im Gebäudebestand zu. Deshalb sind viele Schritte „learning by doing“. Und wenn das Ganze noch die Dimension „Umbau der Ökonomie in Richtung

Dekarbonisierung“ einnimmt, dann wird klar: ein dickes Bewertungsbrett, welches zu bohren gilt, und nicht bei der Frage stoppt, ob Atomenergie eine „grüne Technologie“ ist.

Spätestens an der Stelle merken wir, dass im aktuellen Hype um ESG & Co. die Zielvorgaben sehr spezifisch definiert sind (1,5-Grad-Ziel), danach aber auf der



europäischen ökonomischen Ebene der EU-Taxonomie – um nur eine relevante für Immobilieninvestoren zu benennen – die Diffusität anfängt. Es folgen die EU-Offenlegungsverordnung und EU-Aktionsplan Sustainable Finance.

Das Ganze ist auch für uns eine Herausforderung, wenn man etliche pan-europäische Immobilienportfolien verwaltet. Der Kunde hat berechtigterweise Fragen, da er selbst Teil eines Evolutionsprozesses der Messbarkeit zwischen GRESB, INREV oder Ecore Ratingsystemen ist – welche reporting requirements werden sich als Marktstandard etablieren? Auch hier ein dynamischer Prozess: NFRD (Non-Financial Reporting Directive) und CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), welches NFRD voraussichtlich 2023 ersetzt – welches gilt demnächst? Warum nicht gleich sich auf den CO₂-Fußabdruck fokussieren, der Objekte – länderübergreifend – vergleichbar macht? Die jeweiligen nationalen ESG-Vorgaben werden hier selbstredend eingehalten und erfüllt, doch die Konsolidierung auf internationaler Ebene gestaltet sich herausfordernder. ▶

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

Düsseldorf: Die Commerzbank AG vergrößert sich am Seestern und mietete gut 2.100 qm Bürofläche verteilt auf zwei Geschosse im SEASAR Office. **BNP Paribas Real Estate** vermittelte die Fläche. Eigentümer ist ein Joint Venture des von **Tristan Capital Partners** verwalteten **EPISO 4 Fonds** und der **FREO Group**. Das Finanzinstitut bezog bereits im vierten Quartal 2020 mit Back-Office-Einheiten eine Fläche von rund 15.000 qm im Bürogebäude am Seestern 1, direkt gegenüber der neuen Fläche.

Rostock: Die **HIH Invest Real Estate** hat den „Warnow Park“ für ein Individualmandat eines institutionellen Investors erworben. Verkäufer des Objekts an der Rigaer Straße 5 ist der von **Corestate** gemanagte Einzelhandelsfonds „**Highstreet VIII**“. Der 40.470 qm NGF umfassende Park gliedert sich in ca. 26.000 qm Einzelhandelsfläche im Erd- und ersten Obergeschoss, drei Parkebenen ab dem ersten Obergeschoss mit über 1.000 Stellplätzen sowie Technik- und Lagerflächen im Keller. Hinzu kommen auf ca. 2.300 qm rund 30 Maisonette-Wohnungen im zweiten und dritten Obergeschoss sowie 1.125 qm Bürofläche. Langfristiger Generalmieter des Objekts ist die **Edeka Nord** auf 8.224 qm.

HIH Invest wurde von der **Baker Tilly Rechtsanwalts-gesellschaft mbH** beraten. Die technische Due Diligence hat die **C.P.H. Projekt- und Baumanagement GmbH** durchgeführt. Vermittelnd als Makler war **Bechtolsheim Real Estate** tätig.

In unserer aktuellen Infografik „Immobilien und Dekarbonisierung – viele Wege in Europa“ haben wir deshalb einige länderspezifische Wege und Ziele gegenübergestellt, um diesen Spannungsbogen exemplarisch aufzuzeigen. Dabei lassen sich einige Aspekte aufzeigen, um die Dekarbonisierung der Immobilienwirtschaft voranzutreiben:

- Es geht primär um den Gebäudebestand, der Neubaubestand hat bereits eine sehr hohe Effizienzquote
- Verkehrswertanpassungen werden am Immobilienmarkt stattfinden – Stichwort: „Stranded Asset“-
- Die Kategorisierung der regulierten Immobilienfonds wird am schnellsten abgeschlossen sein.

Sie sehen, dass der Druck aus verschiedenen Richtungen kommt, Immobilien zu dekarbonisieren, sei es via Gesetz oder durch Erwartung von Investoren, um als Unternehmen/Fonds konkurrenzfähig zu bleiben. Das ist zweifelsfrei ein guter Weg, aber eben primär ein Prozess, und erst dann ein Produkt. □

IMMOBILIENMÄRKTE IM ZEICHEN DER TRANSFORMATION Nachhaltigkeit setzt Zeichen

Zuerst erschienen am 29.1.2021 in DFPA News

Die nachhaltige Transformation des Immobilienbestands steht ganz oben auf der Agenda institutioneller Immobilien-Investoren in Europa. Auf den zunehmenden Druck seitens der europäischen, aber auch nationalen und lokalen Regulierungen, den Immobilienbestand nachhaltig auszurichten, reagiert die Mehrheit vor allem mit Investitionen in die nachhaltige Sanierung ihres Bestands. Das geht aus der Investitionsklima-Studie von Union Investment hervor, für die der Asset Manager 150 Immobilienunternehmen in den drei größten europäischen Volkswirtschaften Großbritannien, Frankreich und Deutschland befragt hat.

Laut Investitionsklima-Studie von **Union Investment** setzten in Deutschland mit 73% die meisten Befragten auf die nachhaltige Transformation, in Frankreich sind es 72%. Den Schnitt nach unten ziehen die Investoren in Großbritannien, wo nur 57% vor allem in die nachhaltige Sanierung ihrer Bestände investieren wollen. Über zwei Drittel (70%) der befragten britischen Immobilien-Investoren achten derzeit vor allem darauf, dass die Immobilien das lokal relevante Nachhaltigkeitszertifikat aufweisen. In Frankreich legen sogar 79% der Befragten Wert auf die passende Zertifizierung, in Deutschland sind es 60%. Ebenfalls 79% der in Frankreich Befragten achten zunehmend darauf, dass die Objekte Taxonomie-konform sind, in Großbritannien 68% und in Deutschland 53%. Insgesamt 83% der befragten Investoren gehen davon aus, dass nachhaltige Immobilien künftig mit einem Preisaufschlag gehandelt werden. In Großbritannien sind es 96%, in Deutschland 87% und in Frankreich rechnen 65% mit einer Verteuerung.

Bei der Frage nach den Investitionsschwerpunkten der kommenden zwölf Monate liegen nach wie vor die Nutzungsarten Büro und Wohnen auf den ersten beiden Plätzen. Insgesamt 35% der Umfrageteilnehmer wollen primär in Büros investieren, 30% in Wohnungen. In Deutschland haben Wohnungen die höchste Priorität - 45% wollen in die Assetklasse investieren.

Trotz der aktuellen Omikron-Welle bleiben die europäischen Immobilien-Investoren vergleichsweise zuversichtlich. So liegt der von Union Investment ermittelte Immobilien-Investitionsklimaindex in Deutschland, Frankreich und Großbritannien wei-

terhin auf oder über dem Vor-Corona-Niveau. In Frankreich steigt der Index um 1,9 auf 69,1 Punkte und damit um 1,5 Punkte über das Vor-Corona-Niveau im zweiten Halbjahr 2019. In Großbritannien klettert der nationale Index um 0,1 auf 68,8 Punkte und liegt 4,4 Punkte über dem Vor-Corona-Niveau. Nur in Deutschland sinkt der nationale Index um 2,7 auf 64,0 Punkte. Damit liegt er aber immer noch 0,8 Punkte über dem Vor-Corona-Niveau.

„Die Stimmung der deutschen Investoren ist immer noch gut, nur die Euphorie aus der letzten Befragung ist verschwunden. Ihnen ist nun klar, dass uns die Corona-Pandemie länger als erwartet begleiten wird, und dass das Wirtschaftswachstum in Deutschland im laufenden Jahr unterhalb der noch zur Jahresmitte 2021 prognostizierten Werte liegen wird“, so Olaf Janßen, Leiter Immobilien-Research bei Union Investment. Dementsprechend sind vor allem die Erwartungen der deutschen Investoren gesunken: Der Teilindikator ist im zweiten Halbjahr 2021 um 8,5 auf 51,1 Punkte gefallen. Trotzdem liegt er immer noch 0,5 Punkte über dem Ergebnis vor der Pandemie. In Großbritannien und Frankreich ist der Erwartungsindex hinge-

gen leicht gestiegen: In Großbritannien (60,5) um 3,3 Punkte und damit auf 13,9 Punkte über das Vor-Corona-Niveau, in Frankreich (59,9) um 0,3 Punkte – 2,3 Punkte über den Stand vor der Pandemie. (DFPA/JF1) □

LOGISTIKMÄRKTE WEITER AUF REKORDKURS

Daniela Fischer, DekaBank

Die Logistikbranche boomt, und das nicht erst seit Corona. Die Pandemie hat sich jedoch als massiver Verstärker erwiesen. Der Digitalisierungsschub infolge der weltweiten Gesundheitskrise und Lockdown-Maßnahmen beflügeln den Online-Boom, den seit Jahren wichtigsten Markttreiber. Durch die Krisenresilienz der Logistik hat sich auch das Anlegerspektrum stark erweitert. Der Investmentumsatz legte 2021 um 48% gegenüber dem Vorjahr zu auf 62 Mrd. Euro. Der Anteil der Logistik am Gesamtumsatz mit Gewerbeimmobilien (ohne Wohnen) erreichte



PROJECT
Investment

Werte für Generationen

Werbemitteilung

PROJECT Immobilienentwicklung Eschollbrücker 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 · 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 in
mindestens 10 Immobilienentwicklungen
- ✓ Laufzeitende: 30.06.2030 (Kapitalrückzahlungen ab
01.06.2028 durch Desinvestitionskonzept möglich)
- ✓ Entnahmoption: 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.

Deals

Nürnberg: Die **Catella Real Estate AG** hat für ihren Spezial-AIF „**KCD-Catella Immobilien mit sozialer Verantwortung**“ zwei Bürobestandsgebäude mit sozialem Nutzungsfokus erworben.

Es handelt sich um ein ca. 2.219 qm großes Grundstück, welches mit zwei Bürogebäuden mit insgesamt 1.594 qm Mietfläche sowie 18 Außenstellplätzen bebaut ist. Das Büroensemble ist zu ca. 59% an die **KIKU Services GmbH** und zu ca. 41% an die **KIKU Akademie GmbH** vermietet. Die beiden Bürogebäude werden von den beiden Mietern über einen Zeitraum von jeweils 20 Jahren angemietet.

Verkäufer ist eine Privatperson. **BNPRE** war vermittelnd. Auf Käuferseite waren **Stock + Partner**, die **WTS Steuerberatungsgesellschaft mbH** sowie **ARCADIS Germany GmbH** beratend tätig.

Frankfurt: **Savills Investment Management** hat für seinen **Nordic Logistics Club Deal Fonds** ein Logistikportfolio mit vier Objekten in Kolding und Greve nahe Kopenhagen veräußert. Käufer ist **Macquarie Asset Management**, der die Objekte für das Portfolio seines europäischen Logistik-Immobilienfonds erworben hat. Die Objekte verfügen über eine Gesamtmietfläche von ca. 77.500 qm und sind vollständig an die dänische **DSV Prime Cargo** vermietet. Savills IM wurde von **Bruun & Hjejle** und **CBRE** beraten.

Köln: Die **Minimax GmbH** mietet rd. 3.200 qm Werkstatt- und Bürofläche in der Von-Hünefeld-Str. 2 über **Logivest**.

hohe 24%, die Renditen neue Tiefststände. Der Renditeaufschlag der Logistik auf Bürogebäude ist im europaweiten Mittel bis zum dritten Quartal nochmal stark gesunken, in einigen Märkten liegen die Logistikkredite mittlerweile signifikant unterhalb der Niveaus von Bürogebäuden.

Auf der Angebotsseite dürfte die hohe Nachfrage durch Investoren und insbesondere Nutzer den europaweiten Fertigstellungen 2021 mit bis zu 20 Mio. qm ein neues Allzeithoch beschert haben. Auch wenn Projekte für Eigennutzer und Vorvermietungen weiterhin dominieren, ist der spekulative Anteil von Jahr zu Jahr gestiegen. Trotz der hohen Fertigstellungszahlen sorgte der ebenfalls rekordträchtige Flächenumsatz für einen neuen Tiefstand der europaweiten Leerstandsquote.

Das Thema Nachhaltigkeit bleibt herausfordernd. Wegen der Größe von Logistikzentren ist bei neuen Projekten vor dem Hintergrund der Versiegelungsproblematik und der knappen Landreserven der Flächenverbrauch aber auch der Energieverbrauch im Betrieb von hoher Relevanz. Der Trend zur Umnutzung ehemaliger Industrieareale verfestigt sich. Im Bestand gewinnt vor dem Hintergrund von ESG die klimaschonende Umrüstung in den kommenden Jahren stark an Bedeutung. Problematisch bleibt die Verteilung des hohen Paketaufkommens an den Endkunden und damit verbundene Verkehrsströme.

Angesichts höherer Grundstückspreise und der Konkurrenz durch andere Nutzungen verzeichneten Objekte für die Letzte Meile in den vergangenen Jahren stärkere Mietanstiege als große Logistikeinheiten. 2020 stiegen die Mieten in der Citylogistik weiter an. 2021 setzten auch die Spitzenmieten für klassische Logistikflächen ihren Aufwärtstrend fort. Für die kommenden Jahre erwarten wir weiteres Mietwachstum. Gleichzeitig hält kurzfristig der Abwärtsdruck auf die Anfangsrenditen an vor dem Hintergrund des Niedrigzinsumfelds, was die Gesamterträge im laufenden Jahr erneut beflügeln dürfte. In den Folgejahren schwächen sich die Ertragsperspektiven jedoch kontinuierlich ab angesichts der erwarteten Bodenbildung der mittlerweile sehr niedrigen Renditen bzw. moderaten Anstiegen gegen Ende des Prognosezeitraums. Langsam muss auch das Risiko von Übertreibungen gewichtet werden: Extrem hohe Bewertungen sind ein Risiko mit Blick auf die Zinswende, die sich vor dem Hintergrund hartnäckiger Inflation immer deutlicher abzeichnet. □

AUS UNSERER MEDIENKOOPERATION MIT „MARKT 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 02/22 | Düsseldorf, 26. Januar 2022 | 32. Jahrgang | ISSN 1431-1275

▪ **Erbbaurecht löst Steuerpflicht aus!** ▪ **Strategien zur Rückabwicklung eines Grundstückskaufvertrags** ▪ **Aus der Praxis: Sofortabzug von Abbruchkosten** ▪ **BGH entscheidet zur Mietkürzung bei Corona-Geschäftsschließung** ▪ **Corona-Pandemie rechtfertigt keine Zutrittsverweigerung** ▪ **Beilage: Die nächste Instanz 2022** ▪ **Doch zuerst, liebe Leserin, lieber Leser, geht es um die Neubewertung von rd. 35 Millionen Immobilien:**

Hauptfeststellung für Reform der Grundsteuer beginnt ▶

Mit Beginn des Jahres 2022 nimmt die Reform der Grundsteuer an Fahrt auf. Das Grundsteuer-Reformgesetz sieht vor, dass alle Grundstücke einschließlich der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft nach den steuerlichen Verhältnissen zum 1.1.2022 neu zu bewerten sind. Statt der bisherigen Einheitswerte zum 1.1.1964 (alte Bundesländer) bzw. 1.1.1935 (neue Bundesländer) werden dann neue Grundsteuerwerte der Besteuerung zugrunde gelegt. Dabei wird das bisherige dreistufige Verfahren mit der Arbeitsteilung zwischen Finanzämtern und Kommunen zur Ermittlung der Grundsteuer beibehalten: Ermittlung des Grundsteuerwerts und Festsetzung des Grundsteuermessbetrags durch die Finanzämter sowie anschließende Festsetzung der Grundsteuer durch die Kommunen als Steuergläubiger.

Damit die Finanzämter ausreichend Zeit haben, die Grundsteuerwerte zu berechnen, sollen die Steuerklärungen in den Bundesländern, in denen die neuen Grundstückswerte maßgeblich sind, bereits vom 1. Juli bis Ende Oktober 2022 abgegeben werden. Die Erklärungen müssen dem Finanzamt elektronisch per ELSTER übermittelt werden. Danach erhalten Sie – wie bisher – drei Bescheide: 1. Grundsteuerwertbescheid (das Finanzamt stellt auf Basis Ihrer Angaben den neuen Grundsteuerwert fest) 2. Grundsteuermessbescheid (zusätzlich erhalten Sie vom Finanzamt einen Grundsteuermessbescheid, der vom Grundsteuerwert abhängt). 3. Grundsteuerbescheid (die Kommune erteilt ab dem Kalenderjahr 2025 den Grund-

steuerbescheid unter Berücksichtigung des neuen Grundsteuermessbescheids).

Sind Sie bei ELSTER noch nicht registriert, sollten Sie dies rechtzeitig veranlassen, da die Registrierung bis zu zwei Wochen in Anspruch nimmt (<https://www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl>). Eine persönliche Aufforderung zur Abgabe der Steuererklärung werden Sie nicht erhalten. Die Aufforderung wird durch eine öffentliche Bekanntmachung erfolgen. Die nächste Hauptfeststellung findet nach sieben Jahren auf den 1.1.2029 statt. Die neuen Grundsteuerwerte, die an die Stelle der bisherigen Einheitswerte treten, werden den Grundsteuerfestsetzungen durch die Kommunen ab dem Jahr 2025 zugrunde gelegt. Die Bewertung des Grund und Bodens erfolgt anhand der Bodenrichtwerte. Wohngrundstücke werden im Ertragswertverfahren bewertet. Dabei wird nicht an die tatsächlich vereinbarten Mieten, sondern an die aus dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes abgeleiteten durchschnittlichen Nettokaltmieten angeknüpft. Gemischt genutzte Grundstücke, Geschäftsgrundstücke, sonstige bebaute Grundstücke sowie das Teileigentum werden in einem vereinfachten Sachwertverfahren bewertet.

'immo'-Hinweis: Die betroffenen Eigentümer sollen Mitte des 2. Quartals ein Schreiben der Finanzverwaltung einschließlich einer Ausfüllhilfe erhalten. Wir werden Sie schon vorher in einer Spezial-Beilage zu diesem Thema ausführlich informieren. □

TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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

EMPIRA

REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

Deals

Magdeburg: Rund 90.000 qm Logistikfläche konnte die **Logivest** den Batterieexperten **CATL** im VGP Park Magdeburg vermitteln. Die insgesamt neun Units verteilen sich auf zwei Hallen und umfassen circa 88.000 qm Lager- und knapp 2.500 qm Bürofläche. Beide Gebäude befinden sich derzeit noch im Bau.

Witten: Die **VALUES Real Estate** hat das „Centrovital“ erworben. Das Ensemble besteht aus zwei Gebäuden, die über rd. 5.000 qm Mietfläche und 98 Außenstellplätze verfügen. Unter den 13 verschiedenen Ärzten sowie einer Apotheke, einem Sanitätshaus und einem Hörgeräteakustiker stellt die Radiologie den Ankermieter vor Ort. Die **Hackenberg & Co. GmbH** und **Daniel Gewerbeimmobilien** waren bei der Transaktion beratend tätig.

Wien: Die **HIH Invest Real Estate** hat den Pachtvertrag mit ihrem Ankermieter **IntercityHotel GmbH** in der Mariahilfer Straße 122 langfristig verlängert: Das IntercityHotel mit 179 Zimmern auf mehr als 6.000 qm Mietfläche bleibt seinem Standort in Wien für mindestens weitere 25 Jahre treu. HIH Invest wurde von **KPMG** beraten. IntercityHotel wurde von der **Anwaltskanzlei Monlaw** begleitet.

Frankfurt: Die **Dekra Automotive Solutions Germany GmbH** mietet rd. 1.000 qm Bürofläche am Lyoner Stern, Hahnstraße 68-70. Vermieter ist die **Montano Real Estate GmbH. Colliers** war beratend und vermittelnd tätig.

LOGISTIKTREND LÄSST AUCH EUROPAWEIT MULTIPLIKATOREN STEIGEN

Deutschland teuerster Standort

Europaweit zeigt sich die gleiche Preisentwicklung bei Logistik wie in Deutschland. Das Research des Hamburger Logistik-Spezialisten Garbe sieht die Spitzenrenditen des Logistikmarktes in Europa im Durchschnitt um rund 7,1% sinken. Die Mieten stiegen um 2,2%. Das multipliziert sich zu einer rechnerischen Preissteigerung von 9,5%.

Die Renditen- und Mietenkarte GARBE PYRAMID 2022 für die 122 wichtigsten europäischen Teilmärkte für Logistikimmobilien sieht insbesondere in den Niederlanden und Deutschland stark sinkende Nettoanfangsrenditen. Diese seien beispielsweise in Rotterdam in einem Jahr von 4,0 auf 3,3% bzw. von der 25-fachen Jahresmiete auf die 30-fache gefallen. Gleichzeitig seien die Mieten um 6,9% von 5,80 auf 6,20 Euro gestiegen. Ähnliches gelte für Amsterdam und Venlo sowie Berlin, Bremen und Frankfurt.

TOP-15-Europa Renditekompression		Spitzen-Nettoanfangsrendite in %		Veränderung gegenüber in %
Land	Region/Stadt	Q4 2020	Q4 2021	Q4 2020
Niederlande	Rotterdam	4,0	3,3	-17,5
Italien	Turin	6,4	5,4	-15,6
Polen	Warschau	5,2	4,4	-15,4
Niederlande	Amsterdam / Schiphol	4,0	3,4	-15,0
Deutschland	Berlin	3,5	3,0	-14,3
Niederlande	West-Brabant	4,2	3,6	-14,3
Finnland	Helsinki	5,0	4,3	-14,0
Deutschland	Frankfurt	3,7	3,2	-13,5
Deutschland	Bremen	4,5	3,9	-13,3
Niederlande	Amsterdam Hafen	4,6	4,0	-13,0
Niederlande	Venlo	3,9	3,4	-12,8
Irland	Dublin	4,7	4,1	-12,8
Österreich	Linz	6,3	5,5	-12,7
Niederlande	Rotterdam Distriport	4,2	3,7	-11,9
Vereinigtes Königreich	Birmingham	4,2	3,7	-11,9

Quelle: GARBE PYRAMID 2022

Garbe GF Jan-Dietrich Hempel zählt neben den Metropolen vor allem Städte an Transportknotenpunkten mit direkter Anbindung an Häfen, Flughäfen und Autobahnen zu den attraktivsten Investitionsstandorten. Unter den zehn Städten mit den höchsten Mietanstiegen innerhalb eines Jahres seien mit Eindhoven (+8,3%), Utrecht (+7,0%), Rotterdam (+6,9%) und Venlo (+6,5%) gleich vier Städte aus den Niederlanden. Hier sind die Renditen zwischen 5,0 und 17,5% gesunken. Spitzenreiter bei den Mietanstiegen ist Prag (12,2%). □

LOGISTIKNUTZER STÜTZEN INVESTOREN-OPTIMISMUS

Lieferkettenverkürzung sorgt für Nachfrage

Marion Götza, „Der Immobilienbrief“

„Der Immobilienbrief“ zeigte Ihnen in den letzten Ausgaben die Preisentwicklung von Logistikinvestments in Deutschland und Europa, die manche alte Matadore den Kopf schütteln lässt. Andererseits stützt die Flächennachfrage durchaus den Investorenoptimismus. „Der Immobilienbrief“ weist aber regelmäßig auf die Frage hin, ob die auch gehypte Investmentnachfrage nach klassischen Logistikflächen auch einer zukunftsorientierten Nutzernachfrage nach zukünftigen Flächen entspricht. Der Logistikmarkt dürfte sich noch ausdifferenzieren

Im Vergleich der letzten drei Jahre verzeichnen alle TOP 8 Standorte ein Umsatzplus. Die Logistikregion Rhein-Main/Frankfurt erzielte mit 705.700 qm (+ 42%) die höchsten Flächenumsätze unter den TOP 8 Standorten. Auf Platz 2 zeigte sich die Logistikregi-

Fonds-News

München: Die **BVT Unternehmensgruppe** hat den von ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft **derigo GmbH & Co. KG** verwalteten Spezial-AIF „**BVT Ertragswertfonds Nr. 8 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG**“ (Ertragswertfonds 8) erfolgreich platziert. Dieser Fonds wurde exklusiv für die Privatbank **Bethmann Bank AG** konzipiert und investiert in ein neu errichtetes, vollvermietetes Ärztehaus am neu geschaffenen PHOENIX See in Dortmund. Professionelle und semi-professionelle Anleger haben insgesamt 17 Mio. Euro zum Fondsvolumen von 32,4 Mio. Euro beigetragen. Insgesamt umfasst das im III. Quartal 2021 fertiggestellte Fondsobjekt eine Fläche von etwa 5.680 qm und ist bereits komplett an renommierte Fachärzte und paramedizinische Einrichtungen sowie eine Apotheke vermietet.

Hamburg: Die **IMMAC Immobilienfonds GmbH** hat den durch die **HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH** aufgelegten Spezial-AIF „**IMMAC Sozialimmobilien 113. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**“ in kürzester Zeit platziert. Der Fonds hat eine Laufzeit von 15 Jahren und investiert in eine Seniorenresidenz im niedersächsischen Bad Bevensen. Das Investitionsvolumen beträgt rund 13,7 Mio. Euro, davon entfallen auf das Kommanditkapital rund 6,7 Mio. Euro. Parallel zur Übernahme durch IMMAC im Mai 2021 wurde ein Pachtvertrag mit der **Convivo Park Bad Bevensen GmbH & Co. KG** als neue Betreiberin abgeschlossen.

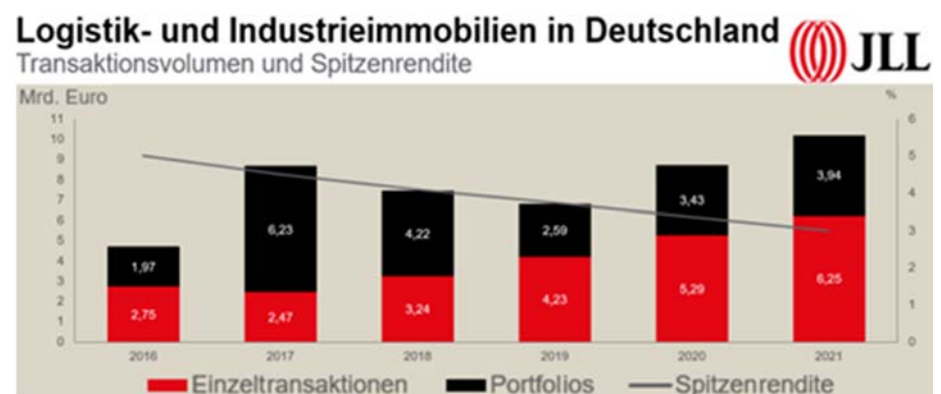
on Hamburg mit 635.900 qm. Lt. **Colliers** ist es bemerkenswert, dass sich die Anzahl der Abschlüsse auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr befand, aber rund 32% mehr Hallenfläche umgesetzt wurde. Insgesamt fanden rund 40% aller Abschlüsse im Flächensegment ab 5.000 qm statt, während in 2020 ihr Anteil mit rund 23% deutlich geringer ausfiel. Zu den bedeutendsten Vermietungsabschlüssen gehörte die Anmietung einer rund 50.000 qm großen, im Bau befindlichen, Halle durch eine Tochtergesellschaft von **Airbus SE**.

Die Logistikregion Berlin folgte mit rund 603.700 qm Flächenumsatz auf Platz 3 der TOP 8. Dabei wurde sowohl der Vorjahreswert als auch der Dreijahresdurchschnitt um jeweils rund 35% übertroffen. Da die geplante **Lidl**-Neubauentwicklung (ca. 30.300 qm Hallenfläche in Ludwigsfelde) und Eröffnung der **Tesla**-Fabrik in das Jahr 2022 verschoben wurde, konnte der durchschnittliche Eigennutzeranteil nicht erzielt werden.

Auf den weiteren Plätzen folgten Leipzig mit 540.600 qm (+ 15%), Stuttgart 323.800 qm (+ 154%), Köln 322.700 qm (+7%), München 282.900 qm (-23%) und Düsseldorf 252.800 qm (+58%). Düsseldorf generierte trotz eines Umsatzplus den niedrigsten Flächenumsatz. Aufgrund der vorherrschenden Grundstücksknappheit kann der Markt nicht an die Ergebnisse aus den Boomjahren 2016 und 2017 anknüpfen und verzeichnet seit Jahren einen rückläufigen Trend bei den Flächenumsätzen. Das Rekordplus in Stuttgart kann hauptsächlich durch einige Eigennutzer-Neubauprojekte erklärt werden, die im Vorjahr aufgrund des Grundstücks mangels komplett gefehlt haben.

Die einzige Logistikregion, die einen rückläufigen Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet, ist München. Dies lag an der Sonderanmietung in 2020 von **KraussMaffei**, die für rd. 38% des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich war. Im Dreijahresdurchschnitt verzeichnete der Flächenumsatz der Logistikregion München im Jahr 2021 ein Umsatzplus von 7%.

Die Zahl der Transaktionen erreichte lt. **JLL** im zweiten Halbjahr mit 171 einen Höchstwert für die vergangenen fünf Jahre. Insgesamt gab es 2021 exakt 316 Trans-



aktionen nach 262 im Jahr davor. Die Zahl der Großabschlüsse mit mehr als 100 Mio. Euro stieg von 21 auf 23 nochmals leicht an.

Den eigenen Zehnjahreschnitt hat das Investmentjahr 2021 mit einem Plus von 107% mehr als verdoppelt. **Diana Schumann**, Co-Head of Industrial Investment **JLL Germany**, blickt optimistisch auf die kommenden Monate: „Die Pipeline für Logistikinvestments ist weiter sehr gut gefüllt. Spannend wird die Frage sein, wie stark die ESG-Kriterien die Entscheidungen bereits prägen werden.“ ▶

Unter den größten Deals des Jahres finden sich vor allem Portfolios: Allen voran das Exeter Portfolio, das vom Asset/Fonds-Manager **EQT Exeter** an Singapurs Staatsfonds **GIC** ging. Vor allem Core-Plus-Objekte wurden gehandelt und erzielten einen Anteil am Gesamttransaktionsvolumen von 41%. Dahinter folgen Value-Add-Produkte mit 26% vor Core mit 24%. Opportunistische Objekte kamen nur auf 8%. Der Markt für Logistik-Investments profitiert vor allem vom weiterwachsenden E-Commerce, der auch zum Beginn des dritten Pandemiejahres konstant Stärke beweist. Die große Nachfrage nach Lebensmittellogistik machte Kühllager als gefragte Investmentprodukte marktfähig, wie unter anderem am Verkauf des Sonic Portfolios an die **Swiss Life** zu beobachten war.

Auf Käuferseite waren Asset/Fonds Manager mit 43% besonders sichtbar, während Spezialfonds mit 11% erst mit Abstand folgen. Auch auf der Verkäuferseite sind Asset/Fonds Manager mit 30% vorne, haben aber mit Corporates (23%) und Entwicklern (19%) zumindest zwei starke Verfolger. Bei Entwicklern ist zu beobachten, dass sie vermehrt Bestände mit längeren Mietlaufzeiten in Betracht ziehen, wie der von JLL auf Verkäuferseite begleitete Ankauf des Siemens-Areals in Nürnberg durch die **VGP-Gruppe** zeigt.

Großen Einfluss auf das deutsche Marktgeschehen hatten 2021 erneute ausländische Investoren. 52% der Investitionssumme stammt aus internationalen Kapitalquellen. Auf Verkäuferseite sind internationale Akteure dagegen nur zu 34% des Transaktionsvolumens vertreten, was den Trend zu Buy&Hold der vergangenen Quartale belegt. 2021 haben ausländische Investoren per Saldo so fast zusätzliche 1,8 Mrd. Euro in Logistik-Assets aufgebaut.

Aktuell scheint es, als könne nur der Angebotsmangel den Markt bremsen. Dass die Nachfrage längst nicht mehr bedient werden kann, belegt die erneut starke Renditekompression: „In allen Standorten der Big 7 gab die Rendite 35 Basispunkte binnen eines Jahres nach. Köln und Stuttgart liegen nun bei 3,10 Prozent, alle anderen bei 3,00 Prozent. Es ist bereits absehbar, dass sich der Trend fortsetzen wird“, gibt **Diana Schumann** einen Ausblick auf das laufende Jahr.

Nicolas Roy, Head of Industrial & Logistics Germany bei **Colliers**: „Trotz des Rekordergebnisses bei den Flächenumsätzen registrieren wir weiterhin einen steigenden Grundstücksangel an allen TOP 8 Standorten. Aufgrund dessen konnten wir einen Anstieg an Vorvermietungen im Jahr 2021 beobachten. □

DIC

über 11 Mrd. EUR
Assets under Management

20 Jahre
Erfahrung am deutschen
Immobilienmarkt

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

www.dic-asset.de

dynamic
performance

Deals

Kiel: **Corestate** hat im Neubauquartier "Am alten Bootshafen" für den Spezial-AIF "Residential Germany Fund II" zwei Gebäude mit 114 Wohn- und drei gastronomischen Gewerbeinheiten erworben. Das Quartier wurde von der **Ten Brinke Group B.V.** entwickelt und befindet sich in bester Innenstadtlage. Die beiden Gebäudeteile bieten sechs bzw. sieben Vollgeschosse mit 9.680 qm Wohn- und 784 qm Gewerbefläche sowie eine Tiefgarage mit 44 Stellplätzen.

Bispingen: **Garbe Industrial Real Estate** erwirbt für den offenen Spezialfonds **GARBE Logistikimmobilien Fonds Plus II** eine Light-Industrial-Immobilie. Das Objekt befindet sich in der Conrad-Röntgen-Straße 4 und ist langfristig für 18 Jahre an das Technologieunternehmen **Oerlikon Metaplas** vermietet. Die Grundstücksgröße beträgt rund 13.900 qm, die Gesamtmietfläche rund 6.700 qm. Verkäufer ist die **property team AG**. **GARBE** wurde von **trüon Rechtsanwälte PartmbB** und **COUNSEL Treuhand GmbH** begleitet, die technische Due Diligence hat **WSP Deutschland AG** übernommen.

Hannover: **Verifort Capital** hat für seinen Alternativen Investmentfonds **Verifort Capital HC1** eine Pflegeimmobilie im Stadtteil Ricklingen, die auf einer Gesamtmietfläche von 2.902 qm auf vier Stockwerke verteilt 81 Pflegeplätze bietet, erworben. **GvW** hat Verifort bei dieser Transaktion beraten.

VERÄNDERUNGEN DER LIEFERKETTEN

Savills European Real Estate Logistics Census

Eine Erhebung von Savills und Tritax belegen, dass Nutzer von Lager- und Logistikflächen vermehrt auf die Verkürzung von Lieferketten setzen, um wirtschaftliche Risiken zu vermeiden, setzen. (MG)

Aufgrund von Lieferverzögerungen, Arbeitskräftemangel und steigenden Kraftstoffkosten, die zum Teil mit den wirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie zusammenhängen, erwägen 68% der Befragten, Produktionsschritte zurück ins Inland zu verlagern (Re-Shoring). Rund 18% planen zudem, den Anteil international bezogener Lieferungen zu verringern. Um die weiter zunehmende Zahl an Online-Bestellungen besser bedienen zu können, erwarten 54% der Umfrageteilnehmer, dass Unternehmen zukünftig ihre Lagerbestände aufstocken werden. Zusätzlich dürfte der Boom des Online-Handels für noch mehr Warensendungen sorgen.

Die Veränderungen in den Lieferketten begünstigen die steigende Nachfrage nach Logistikimmobilien, die in den kommenden Monaten noch weiter zunehmen dürfte. So gab nahezu die Hälfte der Nutzer (47%) an, in den nächsten drei Jahren mehr Lagerfläche zu benötigen, während 48% von einem gleichbleibenden Bedarf ausgehen. Bei den Third Party Logistics Providern (3PL) planen 58% eine Flächenvergrößerung. Bei Nutzern aus den Bereichen Einzelhandel und Produktion sind es 46% bzw. 41%.

„Seit Beginn der COVID-19-Pandemie ist die Nachfrage nach Lagerflächen deutlich gestiegen, während das verfügbare Angebot weiter zurückgegangen ist. Das Transaktionsvolumen erreicht Marken von 35 Mrd. Euro pro Jahr und die Spitzenrenditen fallen in einigen Märkten auf unter 3%“, erklärt **Marcus de Minckwitz**, Head von EMEA Industrial and Logistics bei **Savills**. „In Deutschland wird das Angebot zusätzlich durch baurechtliche Restriktionen und ein Mangel geeigneter Grundstücke begrenzt. Gleichzeitig ist die Nachfrage ungebrochen hoch“, bekräftigt **Bertrand Ehm**, Director Industrial Investment bei Savills.

Hinsichtlich der Flächenexpansion sind Frankreich (44%), Deutschland (43%) und Spanien (39%) bei den Nutzern am gefragtesten. In den kommenden Jahren ist hier – auch aufgrund des mangelnden Angebots – mit steigenden Mieten zu rechnen. Bei den Immobilieninvestoren stehen neben Frankreich und Deutschland vor allem Investitionen im Vereinigten Königreich im Fokus.

Die Umfrage zeigt zudem deutliche Unterschiede hinsichtlich der Bedeutung von ESG: Demnach berücksichtigen 71% der befragten Investoren und Asset Manager bereits ESG-Kriterien in ihren Ankaufsprüfungen, 28% planen dies in den nächsten drei Jahren. Bei den Nutzern hat das Thema noch einen deutlich geringeren Stellenwert und wird von der alles bestimmenden Angebotsknappheit überstrahlt. □

STABILER BÜROFLÄCHENUMSATZ IM RUHRGEBIET

Leerstände steigen wieder

Den üblichen Top 7 der Maklerberichterstattung hat das Ruhrgebiet mit eng nachbarten Großstädten und industrieller Historie einen Markt von über 5,1 Mio. Einwohnern entgegenzusetzen. Gleichzeitig ist die Region von Spekulation noch vergleichsweise frei. Gebaut wird, was gebraucht wird. Entsprechend wenig volatil ist der Markt. ►

Im deutschlandweiten Vergleich war der Büroleerstand in der „Business Metropole Ruhr“ wie sich die Region gerne nennt, jahrelang sehr gering, in manchen Städten sogar zu gering, berichtet Ruhr-Matador **Brockhoff OFFICE**. Städte wie Bochum und Dortmund galten mit einer Leerstandsquote von unter 3% als vollvermietet. Erst 2021 sei der Büroleerstand wieder gestiegen, was dem Markt und der Angebotslage zugutekomme. Bautätigkeiten großer Konzerne wie **ALDI**, **RWE** oder **Continentale**, wodurch fremdangemietete Flächen freigezogen worden seien, seien Hauptgrund der Leerstandsentwicklung. Auch nach dem Zusammenschluss von **Innogy** und **E.ON** sei der Büroflächenbedarf beider Unternehmen im Zuge von Synergieeffekten optimiert und zahlreiche Sprengelanmietungen zentralisiert worden.

Während in den letzten Jahren Bochum durch das Entwicklungsareal Mark 51°7 als Hidden Champion unter den Bürovermietungen galt, hat im Jahr 2021 die Stadt Mülheim diese Rolle übernommen. Seit dem Erwerb des ehemaligen **Tengelmann**-Geländes durch **SORAVIA** und der exklusiven Vermarktung als **PARKSTADT MÜL-**



HEIM über Brockhoff wurden allein dort knapp 25.000 qm Bürofläche vermietet. Für weitere 11.000 qm stünden die Abschlüsse kurz bevor“ berichtet **Julia Winteroth (Foto)**, neue GF bei Brockhoff. Die Stadt Dortmund schloss das Jahr 2021 mit einem Rekordjahr ab und übertraf bereits in Q3/2021 das Gesamtjahresergebnis 2020. Ursächlich hierfür sind mehrere Unterneh-

menserweiterungen von ansässigen Firmen, darunter **Adesso** und **Amprion**. Im letzten Jahr sei kein Rückgang der Flächennachfrage wegen Corona festzustellen gewesen. Der zögerliche Start in das Jahr 2021 in Hinblick auf Flächengesuche sei spätestens im April vergessen gewesen. Auch die Flächengröße der Gesuche blieben nahezu unverändert. Geändert habe sich die Konzeption der gesuchten Flächen. Homeoffice und flexiblere Arbeitsmodelle haben Einfluss auf die Grundrissstruktur. Der bereits vor Corona begonnene Prozess habe sich beschleunigt. Die Flächen würden mit Ruhebereichen, Kommunikationsecken und großen Küchen ausgestattet, um den Austausch der Mitarbeiter untereinander zu fördern. Die gesuchte Fläche bleibe in der Größe jedoch nahezu gleich. Leider gebe es wenig qualitativ hochwertigen Leerstand. Ein gut konzeptionierter Neubau sei daher meistens schon vor der Fertigstellung vollvermietet. Trotzdem seien die Investoren zögerlich, weil sich aufgrund der hohen Baukosten Neubau nur lohnen, wenn sie zu Spitzenmieten vermarktet werden können. □

400.000 WOHNUNGEN WILL DER BUND JÄHRLICH BAUEN

Sind die Ziele realistisch?

Sabine Richter

Die jüngst erschienenen Berichte zum deutschen Wohnungsmarkt bestätigen Bekanntes: In den Metropolen wird es für Mietsuchende immer teurer; die Angebotsmieten sind laut ImmoScout24 WohnBarometer im vergangenen Jahr deutlich gestiegen. Bundesweit zogen die Mietpreise für Bestandswohnungen um 4,1% und im Neubaubereich um 7,0% an. Nach wie vor übersteige die Nachfrage das Angebot um ein Vielfaches.

Im Vorjahr 2020 zogen die Angebotsmieten im Bestand 3,5% und im Neubaubereich um 5,8% an. Aktuell liege der Mietzins für neuvermietete Bestandswohnungen im Bundesdurchschnitt bei 7,33 Euro pro Quadratmeter. Laut **JLL**-Statistik kühlt die Preisdynamik der Miet-Wohnungsmärkte in den Metropolen zwar etwas ab, doch dafür ziehe das Umland nach. Im Neubausegment steigen die durchschnittlichen Angebotsmieten in den acht größten Städten um 6,4%, wenn auch lokal unterschiedlich stark ausgeprägt: In Berlin ist mit 13,3% der stärkste Anstieg zu beobachten, in Hamburg sind es 6,7%, in München flachte der Anstieg deutlich ab.

Kaufpreise steigen weiter

Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben sich 2021 im Vorjahresvergleich wieder dynamisch entwickelt, allerdings mit großen regionalen Unterschieden. Im Mittel der acht Städte erreichten die Mediankaufpreise eine durchschnittliche Zunahme von 11,4%.

Stärker fiel die Zunahme in den kreisfreien Städten (+3,7Prozentpunkte) aus, wo die aktuelle jährliche Zunahme gar bei durchschnittlich 12,5% lag. Und auch die Peripherie, repräsentiert durch die Landkreise, steigerte ihren durchschnittlichen Anstieg der Mediankaufpreise auf Jahressicht auf 11,1%. In München liegt der durchschnittliche Kaufpreis nun bei 9.750 Euro pro qm (plus 12,7%), in Berlin bei 5.560 Euro (plus 11,6 %), in Hamburg bei 6.210 Euro (plus 7,8 %).

Im Neubausegment liegt das durchschnittliche Kaufpreiswachstum in den Big 8 bei 8,1%, Die Spanne reicht hier von plus 0,7% in Hamburg bis 13,3% in Berlin. In München legten die Kaufpreise um 2,9% zu. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Spitzensegment der Big 8 (Neubau und Bestand) stiegen zuletzt um durchschnittlich 11,2%. An der Spitze liegt München (22,2%), in Berlin ging es um 16,6% nach oben, in Hamburg um 4,6%. „Bei institutionellen wie auch bei privaten Investoren profitieren Anlagen in Wohneigentum angesichts von Niedrigzins, Strafzin-

sen auf Bankvermögen und steigender Inflation auch weiterhin“, erklärt **Roman Heidrich** von JLL. Die stark gestiegenen Baukosten wirkten sich auf die Preise bei Neubau und Sanierung aus. Preisrückgänge auf breiter Front seien in den kommenden Monaten nicht zu erwarten.

Zu viele zu teure Mietwohnungen

Aber selbst tendenziell stagnierende Mieten, die die Wohnmarktberichte seit einiger Zeit belegen, sagen nichts über die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum aus. Längst ist der Mangel in den Großstädten zum großen politischen Thema geworden. Tausende demonstrieren immer wieder gegen zu hohe Mieten. In Berlin wurden die Enteignungen von Wohnungskonzernen von der Mehrheit begrüßt. SPD und Grüne hatten im Wahlkampf mit Mietobergrenzen geworben.

Inzwischen sind 400.000 Wohnungen pro Jahr als Zielzahl im Ampel-Koalitionsvertrag festgeschrieben worden und damit Regierungspolitik geworden. Der Bundeskanzler will dafür nach dem erfolgreichen Vorbild Hamburgs ein „Bündnis für das Wohnen“ mit der Wohnungswirtschaft schmieden. Ob diese ambitionierten Ziele überhaupt realistisch sind, wird angesichts der Engpässe an Material und Personal im Bausektor vorsichtig bezweifelt.

Dass der Bund überraschend Förderkredite für energieeffiziente Gebäude gestoppt hat, dürfte hier nicht förderlich sein. Von den 400.000 neuen Wohnungen entfallen mehr als ein Drittel auf selbstnutzende Wohneigentümer. Mancher mag sein Bauvorhaben nicht umsetzen können, zumal auch die Sonder-AfA, das Baukindergeld und die KfW-55-Förderung bereits ausgelaufen sind. Wirtschaftsminister **Habeck** will das ganze System nun neu ordnen.

Hamburg hat die Planziele erreicht – dennoch steigen die Mieten

Beim Hamburger Bündnis für das Wohnen wurden die Zielzahlen weitgehend erreicht. Seit 2011 waren 6.000 Genehmigungen vereinbart, ab 2016 dann 10.000 Einheiten, ein Drittel davon öffentlich gefördert. Auch für das vergangene Jahr konnte Stadtentwicklungssenatorin **Dorothee Stapelfeld** 10.207 Genehmigungen melden. Abgesehen davon, dass genehmigt nicht gebaut bedeutet, zeigt sich, dass dem Wohnungsmangel mit Angebotsausweitung allein nicht zu lösen ist. Der Hamburger Mietenspiegel verzeichnet mit 7,3% den höchsten Anstieg der (Netto-Kalt-) Mieten seit zwei Jahrzehnten.

Es würden zu viele zu teure Wohnungen gebaut, klagt **Rolf Bosse**, Geschäftsführer des **Mieterverein zu Hamburg**. Gebraucht würden aber preisgünstige geförderte Wohnungen, da kontinuierlich viel mehr Sozialwohnungen aus der Mietpreisbindung fallen. Beim Bau von Sozialwohnungen hat der Senat sein Ziel

deutlich verfehlt. Mit 1895 Wohnungen wurden 2021 nur gut halb so viel wie in den Vorjahren fertiggestellt (2020: 3472, 2019: 3717.)

Neubau wird immer schwieriger – und teurer

Vor allem wachsen die Zweifel, dass es mit dem Bauboom so weitergehen kann. Es gehen schlicht die Grundstücke aus. Einfach zu bebauende und bezahlbare Grundstücke seien kaum mehr vorhanden, klagt die Wohnungswirtschaft. Zudem seien die Baupreise geradezu explodiert, für manche Materialien bestünden Rohstoffknappheit und Lieferengpässe, auch die Personallage sei kritisch, klagt Senatorin Stapelfeld. Zudem seien Investoren zurückhaltender geworden und fast jedes innerstädtische Projekt sehe sich massiven Bürgerprotesten gegenüber. Hinzu kommen Verzögerungen bei der Planrechtschaffung - die Bebauungspläne sind vielfach veraltet - und administrative Verzögerungen durch Personalmangel in den Stadtplanungsabteilungen und Bauämtern.

Aber es gibt noch weitere Unwägbarkeiten: Gleich drei Volksinitiativen verfolgen in Hamburg Ziele, die das Bauen eher behindern. Seit einem Jahr verhandeln sie mit dem rot-grünen Senat um zu erreichen, dass die Stadt ihre eigenen Grundstücke behält und darauf selbst dauerhaft günstige Wohnungen baut. Ergebnisse gibt es bisher nicht. Unterstützer setzen auf ein Volksbegehren in diesem Jahr, das den Weg für einen Volksentscheid im Wahljahr 2023 öffnen soll. Bei der dritten Volksinitiative geht es um den Grünschutz in der Stadt.

Zusätzlich will ausgerechnet die oppositionelle CDU mit einem Bürgerschaftsantrag den Schutz von Grünflächen ausdehnen. Der rot-grüne „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ soll auf das gesamte Stadtgebiet ausgeweitet werden, für jedwede Bebauung innerhalb des geltenden Planrechts soll es kompensatorische Maßnahmen geben.

Eine weitere dunkle Wolke zog auf mit der Ankündigung des Senats über eine Erhöhung der Grunderwerbssteuer von 4,5 auf 5,5%. Allerdings sollen junge Familien, Erbbaurecht-Grundstücke und Anbieter von Sozialwohnungen entlastet werden, die Steuer sinkt hier auf 3,5%.

Der Klimaschutz ist ein weiterer Risikofaktor für das Wohnungsbauprogramm. Mitte Dezember hatte der mit viel Öffentlichkeit eingesetzte Klimabeirat der grün geführten Umweltbehörde vorgeschlagen, die Zahl der zu bauenden Wohnungen von 10.000 auf 5000 jährlich abzusenken. Selbst bei wachsender Bevölkerung reichten, so das Gremium, rund 74.000 zusätzliche Wohnungen aus. Anstatt neu zu bauen sollten mehr vorhandene Wohnungen energetisch saniert werden.

Im Bereich der notwendigen energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes gibt es jede Menge Fragen,

etwa wer die Sanierung bezahlt. Bürgermeister **Tschentscher** hatte bereits durchblicken lassen, dass er den Modernisierungsaufschlag auf die Miete für zu hoch hält. Der zulässige prozentuale Aufschlag solle gesenkt oder von der Abschreibungsdauer der Modernisierungsinvestition abhängig gemacht werden. □

PRAXISKOMMENTARE ZUM KFW-FÖRDERSTOPP

GEWD e.V. und Rückerconsult

Die Gesellschaft zur Ermittlung von Wohnungsmarktdaten e.V. (GEWD e.V.) hat Praxisbeispiele gesammelt zur unvermittelten Stornierung jeglicher energetischen Förderung durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz. Die Auswirkungen sind dramatisch in vielerlei Hinsicht. Ausgerechnet jene Bauherren, die sich dem Klimaschutz verpflichtet fühlen, werden weitreichenden Belastungen ausgesetzt und die Maßnahme führt unweigerlich zu einem weiteren Preisanstieg, sowohl bei den Mieten als auch bei den Eigentumswohnungspreisen.

Heiko Leonhard, Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG: „Wir planen derzeit 220 Wohnungen sowie eine Kita und Tagespflege im KfW 40 bzw. KfW 40EE Standard. Die Finanzierung bei der KfW wollten wir die nächste Woche beantragen. Der Bau soll Ende 2022 beginnen. Durch den unvermittelten Förderstorno verlieren wir ca. 7 Mio. Euro Tilgungszuschuss. Da wir zu ca. 70% gefördert und preisgedämpft bauen, besteht keine Möglichkeit, den Verlust durch eine Preisanpassung zu subventionieren. Für uns bedeutet dies, dass wir diese 7 Mio. über unverzinstes Eigenkapital in das Projekt investieren müssen - welches uns für weitere Projekte fehlt. Letztendlich werden wir aufgrund der Stornierung künftig weniger neue Wohnungen bauen können.“

Christian Deußen, Deussen Immobilien GmbH: „Ein aktuelles Beispiel aus meinem Kundenkreis: Es geht um ein Mehrfamilienhaus in Düsseldorf. Geplant war eine energetische Sanierung. Die Kosten belaufen sich auf 55.000 Euro, die Wohnfläche beträgt 420 qm. In der bisherigen Kalkulation war ein Zuschuss von 25% = 13.750 Euro enthalten, die Umlage auf die Mieter hätte somit 3.300,00 Euro p.a. = 0,65 Euro/qm betragen. Nach Wegfall der Förderung beträgt die Umlage nunmehr 4.400,00 Euro p.a. = 0,87 Euro/qm. Die Mehrbelastung der Mieter liegt beträgt **1.100,00 Euro pro Jahr** – diese Entscheidung der Bundesregierung **forciert den Mietpreisanstieg.**“

Thomas Hummelsbeck, Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Düsseldorf und Region (AdW): „Der Großteil der Mitgliedsunternehmen der AdW ist im Bereich bezahlbarem Wohnungsneubau sowie der energetischen Sanierung als Beitrag zur Klimawende aktiv. 81% der Mitgliedsunternehmen sind durch die Maßnahme von der Entscheidung der Bundesregierung direkt betroffen. Zu 59% betrifft dies den Neubau und zu 41% Sanierungsmaßnahmen im Bestand“. Der ausführliche Pressekommentar der AdW ist als Anlage beigefügt.

Privater Bauherr (möchte nicht genannt werden, GEWD bekannt): „In drei Projekten planen wir für das eigene Portfolio rund 470 Wohneinheiten nach KfW 40 Standard. Die eingeplanten KfW-Zuschüsse sind notwendig, um die zusätzlichen Baukosten der energetischen Optimierung tragen zu können. Wir realisieren ausschließlich Mietwohnungen für den eigenen Bestand, also ohne Projektentwicklungsmarge. Angesichts des Wegfalls der Förderung müssten wir unsere Mieten mind. um 2 Euro/qm anheben. Wir bezweifeln, dass sich derart hohe Mieten am Markt durchsetzen lassen, weshalb wir die Baumaßnahmen nicht durchführen werden.“

Auch Rückerconsult hat nachgefragt:

Arnaud Ahlborn, Geschäftsführer, INDUSTRIA WOHNEN: "Das sofortige Aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude kommt für uns völlig überraschend. Die Neubauförderung des KfW-Effizienzhauses 55 und 40 sowie das Programm für Energetische Sanierung, die nun bis auf Weiteres gestoppt sind, waren lange Zeit feste Bestandteile vieler unserer Kalkulationen. Weil das Programm Effizienzhaus 55 ohnehin zum Monatsende ausgelaufen wäre, hätte man die vom Wirtschaftsministerium beklagte Antragsflut voraussehen können. Wir brauchen von der Politik Verlässlichkeit, um nachhaltig wirtschaften und unseren Beitrag zum klimaschonenden Wohnungsbau leisten zu können."

Marcus Bender, Geschäftsführer, CoRE Solutions GmbH: „Völlig zurecht versetzt die plötzliche Vollbremsung bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude die Immobilienbranche in Aufregung. Welche Folgen das für die verschiedenen Geschäftsmodelle hat, wird sich erst nach und nach herauskristallisieren. Wir als Anbieter für Immobilienleasing etwa bauen in unsere Refinanzierungen von Neubauprojekten KfW-55- oder KfW-40-Fördergelder ein. Nun fällt ein wichtiger Hebel weg, die Finanzierungskosten in diesem Segment zu senken.“

Carsten Demmler, Geschäftsführer, HIH Invest Real Estate: „Mit dem doch recht abrupten Antrags- und Zusage-stopp der Bundesförderung ist leider eine große Unsicherheit und Unklarheit entstanden. Wir können im Moment noch nicht abschließend einschätzen, welche unserer be-

reits gestellten Anträge auf Förderung noch zum Zuge kommen. Hier bedarf es kurzfristig verbindlicher Zu- und Aussagen, wie die aktuelle Abwicklung der Anträge erfolgt und zukünftige Förderprogramme im Detail aussehen. Die potentielle Ausrichtung der zukünftigen Förderung auf den CO₂-Ausstoß kann ein richtiger Ansatz sein, aber auch hier liegt der Teufel wie so oft im Detail: Ob dies das gleiche Potenzial zur Erfolgsstory wie die bisherigen Förderprogramme hat, wird sich zeigen, wenn die konkrete Ausgestaltung feststeht."

Francesco Fedele, CEO, BF.direkt AG: „Der überraschende Stopp der KfW-Programme für effiziente Gebäude ist für Immobilienfinanzierer sehr unerfreulich – unter anderem, weil sie von der Änderung völlig unvorbereitet getroffen werden. Zwar war das Ende des KfW-55-Programms angekündigt, nicht jedoch aber der Stopp für die anderen Programme KfW 40 und des Programms für die energetische Sanierung. Für Finanzierer heißt das, dass viele Finanzierungen von Projektentwicklungen oder von Refurbishments komplett neu berechnet werden müssen, da Investoren die KfW-Mittel in die Kalkulation mit einbezogen haben. Im Extremfall müssen Projekte vollständig umgeplant werden. Das führt natürlich zu Mehrkosten und Verzögerungen."

Herwig Lieb, Regional Manager NRW, Colliers: „Das Land Nordrhein-Westfalen hat sich zum Ziel gesetzt, den Bau von insgesamt 100 ‚Klimaschutzsiedlungen‘ zu fördern. Mehr als 50 davon sind bereits fertig gestellt. Die Finanzierung vieler weiterer noch in der Planungs- oder Realisierungsphase befindlicher Vorhaben ist auf die KfW-Fördermittel für energieeffiziente Gebäude angewiesen. Die plötzliche Stornierung dieser Förderung stellt die Realisierung solcher Klimaschutzsiedlungen infrage. Damit konterkariert die Bundesregierung die grundsätzlich vorbildlichen Anstrengungen für Klimaschutz und bezahlbaren Wohnraum in NRW."

Jacopo Mingazzini, Vorstand, The Grounds Real Estate Development AG: „Der abrupte Stopp dieses offensichtlich sehr erfolgreichen Förderprogramms ist ein fatales Signal für Investoren und Eigenheimbauer, die sich bei ihren Planungen darauf verlassen haben, die BEG in Anspruch nehmen zu können. Wer besonders energieeffizient und somit auch besonders umweltfreundlich bauen will, muss dabei gegenüber herkömmlichen Bauweisen in der Regel deutlich höhere Kosten tragen. Wenn Bauherren und Investoren, die im Vertrauen auf staatliche Unterstützung diese Kostenrisiken auf sich nehmen, sich nun alleingelassen fühlen, wird dies die Bemühungen um klimafreundlicheres Bauen in Deutschland erheblich zurückwerfen. Wenn die Politik in diesem Punkt glaubwürdig bleiben möchte, muss das Programm schnellstmöglich mit ausreichenden finanziellen Mitteln ausgestattet und der Förderstopp umgehend wieder aufgehoben werden.“

Rainer Nonnengässer, Executive Chairman, International Campus Group: "Der vorläufige, mindestens sechs Monate andauernde Stopp der BEG ist kontraproduktiv und bedauerlich. Uns fehlt die Phantasie, wie man ohne entsprechende Finanzierungsangebote und Planbarkeit das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr erreichen will. Es geht dabei ja nicht nur um die Immobilienwirtschaft und das Klima, sondern auch um all die Menschen, die händeringend Wohnraum suchen, wie zum Beispiel Studierende in den deutschen Metropolen und Universitätsstädten."

George Salden, CEO, Capital Bay Group: „Wer den Wohnungsbau ankurbeln möchte, um 400.000 Wohnungen pro Jahr zu errichten, und sich den Klimaschutz als oberstes Gebot auf die Fahne schreibt, kann nicht von jetzt auf gleich eines der wichtigsten Förderinstrumente einstellen. Die hohe Zahl an Anträgen zeigt doch deutlich, dass die Bau- und Immobilienbranche im großen Maßstab energieeffizient bauen will. Die Pläne des Wirtschaftsministers, eine Anschlussförderung vorzulegen, müssen deshalb so schnell wie möglich umgesetzt werden. Davon abgesehen ist es natürlich für vorausschauende Entwickler bedeutend, Lösungen für kostengünstiges Bauen zu entwickeln. Hierzu errichten wir aktuell eine Gigafactory für modulare Bausysteme in Kooperation mit dem Weltmarktführer für modulares Bauen, Daiwa House Modular Europe. Erste Projekte sind ebenfalls bereits in Vorbereitung.“ □

EUROPÄISCHE FERIENHOTELLERIE MIT WACHSENDEM INVESTOREN- INTERESSE

Tourismus bleibt ein Megatrend im 21. Jahrhundert

Das Segment der Ferienhotellerie zeigt sich, trotz Schwierigkeiten in der Pandemie, doch als vergleichsweise robust. Der Fokus international tätiger Investoren verlagert sich von der mit größeren Herausforderungen konfrontierten City-Business-Hotellerie auf Freizeit- und Urlaubsziele in Europa. Dabei bekommen auch ländliche Gebiete der Ferienhotellerie deutlich mehr Aufmerksamkeit. Dies sind einige der zentralen Ergebnisse der Online-Presskonferenz „Wie krisenresistent ist die europäische Ferienhotellerie?“ von RUECKERCONSULT gemeinsam mit Engel & Völkers Asset Management, 12.18. Investment Management und mrp hotels. (MG)

Anders als die Cityhotellerie, die immer noch erheblich unter den Auswirkungen der Coronakrise ab 2020 leidet, habe die Ferienhotellerie nach einer gewissen Zeit der Schockstarre relativ schnell wieder in die Spur gefunden, betont **Martin Schaffer**, Geschäftsführer und Partner von **mrp**

hotels. Denn der Wunsch gerade an Urlaubsreisen sei groß, dabei würden vor allem Reisen im Inland und benachbartem Ausland bevorzugt. Folglich habe die Hotellerie, beispielsweise in deutschen Urlaubsregionen wie Schleswig-Holstein, in den Sommermonaten 2021 mit zum Teil sogar deutlich höheren Übernachtungszahlen als im Rekordjahr 2019 punkten können.

Jörg Lindner, geschäftsführender Gesellschafter der **12.18. Investment Management**, bestätigt aus der Praxis: „Innerhalb unseres Portfolios touristischer Immobilien übertreffen die Zahlen teilweise das Niveau vor der Pandemie.“ Und er ergänzt: „Die Bedeutung unserer operativen Erfahrung und der Konzentration auf touristische Destinationen als einzige Assetklasse, zeigt sich in den Durchschnittspreisen für Übernachtungen, die zu den höchsten unter den deutschen Hotelbetreibern gehören.“

Von 2010 bis 2019 war ein positiver Trend beim Transaktionsvolumen am europäischen Hotelimmobilienmarkt zu verzeichnen, der in einem Rekordwert für das Jahr 2019 gipfelte. Durch die Coronakrise 2020 folgte jedoch ein signifikanter Einbruch. Laut einer Studie, die mrp hotels im Auftrag von **Engel & Völkers Asset Management** durchgeführt hat, wird für das Gesamtjahr 2021 zwar eine Erholung gegenüber dem Vorjahr prognostiziert, das Transaktionsvolumen pendelt sich allerdings noch nicht wieder auf Vorkrisenniveau ein. „Zu unterscheiden ist hier zwischen den einzelnen Hotelsegmenten: Während Investments in Stadthotels noch zögerlich erfolgen, kann die Ferienhotellerie deutlich besser punkten“, erläutert **Anton Tjoonk**, Geschäftsführer Engel & Völkers Asset Management. In der Vergangenheit waren Stadthotels die gefragtesten Hoteltypen bei Investoren.

Martin Schaffer kommentiert: „Wir gehen davon aus, dass das Interesse und der Fokus von Investoren und international expandierenden Betreibern sich in Bezug auf Ferienregionen verstärken wird. Darüber hinaus werden neue Betreiber Freizeitmärkte erobern, in der Markenkonzeption neue Wege gehen und damit auch die Ferienhotelprodukte weiterentwickeln. Dabei bewegen sich die Renditeerwartungen noch auf deutlich höherem Niveau als die bereits etablierten Stadtlagen und Tourismusregionen. Dies eröffnet opportunistischen Investoren Anlagechancen, auch und vor allem in neuen touristischen Destinationen in eher ländlichen Gebieten.“

Die Coronakrise wird den globalen Wachstumstrend des Tourismus allenfalls bremsen, aber nicht aufhalten können, davon ist Jörg Lindner überzeugt. Es wird davon ausgegangen, dass sich die von 1982 bis 2018 mehr als verdoppelnde Mittelschicht bis 2030 um weitere rund 50% wachsen wird. Sie wird die Trends der Zukunft prägen, wie das wachsende Interesse an Kurzurlauben, Erhalt der Gesundheit und Betonung der Nachhaltigkeit

und eines bewussteren Lebensstils. Auch sei die „Schaffung von Destinationen“ ein Ziel der neuen Generation von Reisenden auch vor allem von Digital Natives, die bestenfalls Urlaub und Arbeit als „Workation“ verbinden würden. □

DER *5*Minuten*Hospitality*Experte*

Zur Reiseplanung 2022 und Tourismusanalysen nach Corona

Winfried D. E. Völcker



Winfried D. E. Völcker, Hoteller
www.voelcker-hospitality.de

Die BAT-Stiftung für Zukunftsfragen hat im Juni 2021 2.000 Bürger nach ihren Reiseabsichten befragt. Gerade kommt Accor mit einem „Travel Trend Report“ auf den Markt. 6.000 Bürger wurden befragt. Auch wir beschäftigen uns mit einer Marktanalyse, in einer der populärsten und schönsten Regionen unseres Landes: Machbar oder nicht

machbar? Kaufen und investieren, oder besser lassen? Wie nachhaltig ist der Heimaturlaubshype? Wie schnell amortisieren sich die Investitionen für Kauf und CAPEX? Wie nachhaltig sind die Prognosen? Wer wird mit welchem Budget und welchen Erwartungen anreisen? Reicht uns deren Budget? Erfüllen wir ihre Erwartungen?

Menschen überall auf der Welt sind heiß darauf wieder zu reisen. Im Durchschnitt werden knapp vier Trips in 2022 geplant und man ist bereit bis zu 40% mehr auszugeben als 2019 – so die **Accor** Studie. Während Kirchturmpropheten im Lande der Dichter und Denker noch grübeln, rüstet Accor auf und plant Kapazitäten und Angebote für einen Markt von 4 Mrd. Menschen. Europa zählt weltweit zu den beliebtesten Destinationen und Deutschland, mittendrin, zu den zehn „Must Have“.

Man kann Studien glauben oder auf Erfahrung setzen. „Hands-on-Experience“, angereichert mit Informationen aus Quellen wie **BAT** und **Accor Spitzen-Marketeers**, machen die eigene Sichtweise zuverlässiger. Hat man zudem erlebt hat, dass auf der Zeitachse des Lebens der Erfolg das Ergebnis von einem Misserfolg zum anderen ist, verliert man jede Furcht. Dabei setze ich auf den eigenen, unbeugsamen Willen. Und Sie?

Die Hospitality Branche samt Tourismus ist die Zukunftsbranche des 21. Jahrhunderts (WTO). Vor 2019 reisten 1,3 Mrd. Menschen rund um die Welt. Jahr für Jahr fast 100 Mio. mehr. Eine Verdoppelung in 20 Jahren bezif-

fert das Potential. Das Hotelangebot weltweit, wuchs jährlich um nur 2%. Ein klarer Fall von mehr Nachfrage als Angebot. Gut für die Belegungsraten und die Preise. Beim Preis sind 20 bis 30% Steigerung allemal drin, ohne Einbruch bei der Auslastung.

In den fünf Jahren mit **Hilton** Hotels Corporation in den Staaten lernte ich die Leichtigkeit kennen, mit der Amerikaner ihre Hotels zum Nachbarschafts-Treffpunkt machen. Selbst mega-elegante Schuppen wie das **Plaza** oder **Waldorf Astoria** in New York waren bürgerliche „Paläste“ des Volkes. Schwellenangst? Niemals! Der Hoteleingang als Schwelle zum Glück. Come on in. Be happy.

Hotels werden für Milliarden Menschen auch Nachbarschaftsquartiere. Egal ob Leisure, Business oder Bleasure: Für einen Kaffee, einen Snack, zum Abendessen oder Abholservice. Für die Hochzeit, den Geburtstag, ein Rendezvous in der Hotelbar oder den Ruhestand in der Hotel-Residenz. „Shop in Shop“ bietet Angebote: Öffentliche Fitness Center, Läden mit Straßeneingang, Restaurant, Pubs, Bar, Parkgarage und vieles mehr.

Wir müssen kreativer werden und mehr Marketing wagen für ein „Volles Haus“. Das sieht Accor jetzt auch so und setzt auf starke Frequenz aus dem eigenen Standort. Das funktioniert mit attraktiven Konzepten und interessanten Angeboten, die Gäste wirklich wollen und mit Redeverbot für Bedenkenträger.

Lt. Accor leben 4 Milliarden Menschen in Städten und ihrem Umfeld. 55% der Gesamtbevölkerung. Bis 2050 knapp 70%. A propos Kreativität: Bei **VHC** fällt die Rezeption der Axt zum Opfer. Es gibt drei Hotels unter einem Dach. Die Hotel-Halle wird zur Markt-Halle. Statt Couchgarnituren eine Weinhandlung mit Bistrot. Restaurant und Bar öffnen sich zur Markt-Halle, dem Lebens.Mittel.Punkt. Eine fröhliche, entspannte Stätte der Begegnung in allen Lebenslagen: Emotionen pur. Reden und arbeiten, sehen und gesehen werden. Check-In läuft digital. Wer Hilfe will erhält sie von Gastgeberinnen mit Concierge-Ausbildung.: High Touch & High Tech. Zusammenfassung: TO DO IS TO BE“ - Nietzsche. TO BE IS TO DO“ - Kant. DO BE DO BE DO“ - Sinatra... □

EYEMAXX REAL ESTATE AG: GEMEINSAME VERTRETER UND GLÄUBIGERAUSSCHUSS

Im Januar 2022 sind weitere formale Entscheidungen gefallen und ein Verwertungskonzept ist in Arbeit. Die Kurse der Anleihen sind allerdings nach dem Scheitern des Sanierungsplans in Österreich massiv eingebrochen, so dass der Markt offenbar wenig Hoffnung auf eine nennenswerte Insolvenzquote hat.

Gemeinsamer Vertreter: Nachdem **One Square Advisory Services S.à.r.l.**, Schweiz, bereits im Dezember 2021 als gemeinsamer Vertreter für die Anleihe 2020/2025 gewählt wurde, haben die Anleihegläubiger in den gerichtlich einberufenen Gläubigerversammlungen der Anleihen 2018/2023 und 2019/2024 sowie der Pflichtwandelanleihe 2021/2022 am 19. Januar 2022 One Square auch zum gemeinsamen Vertreter dieser Anleihen gewählt. One Square wird in Kooperation mit **Heuking Kühn Lüer Wojtek** somit als gemeinsamer Vertreter die Rechte und Interessen der Anleihegläubiger aus allen Anleihen im österreichischem Hauptverfahren sowie im deutschen Sekundärverfahren wahrnehmen und als Ansprechpartner der Anleihegläubiger fungieren.

Vergütungsregelung: Die Schutzgemeinschaft der **Kapitalanleger e.V.** weist darauf hin, dass mit der Bestellung des gemeinsamen Vertreters auch über eine Vergütungsregelung entschieden wurde. Das Gericht sah dieses Vorgehen als zulässig und als keinen Verstoß gegen den Wortlaut des § 19 Abs. 2 Satz 1 Schuldverschreibungsgesetz (SchVG) an, weil es sich aus Sicht des Gerichts bei der Vergütungsregelung um eine Bedingung der Bestellung handele und somit von dem Wahlbeschluss als solchem umfasst sei, so die **SdK**. Der Vergütungsbestandteil entspricht im Wesentlichen dem Vorschlag bei den Abstimmungen ohne Versammlungen vom Dezember 2021 mit unter anderem der wichtigen Beschränkung, dass die Vergütung, Auslagen und Kosten nur aus der den Anleihegläubigern zustehenden Rückzahlungen zu entrichten sind und nicht auch aus dem sonstigen Vermögen der Anleihegläubiger.

Gläubigerausschuss: Mit Beschluss vom 21. Dezember 2021 hat das Amtsgericht Aschaffenburg einen dreiköpfigen Gläubigerausschuss bestellt. Die Ausschussmitglieder waren:

- One Square Advisors GmbH
- Rechtsanwalt Prof. Dr. Georg Streit
- Bank of China Limited

Die **Bank of China Limited** war offenbar Ausschussmitglied, da die Assets der österreichischen Tochtergesellschaft **EMI**

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, Dr.
Karina Junghanns, Marion Götz,
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.*

unter anderem aus einem Grundstück mit einer Immobilie in Serbien bestehen, das zugunsten der Bank of China besichert ist. In der nachfolgenden Gläubigerversammlung am 20. Januar 2022 wurde die Bank of China Limited allerdings abgewählt und stattdessen Rechtsanwalt **Klaus Nieding** auf Vorschlag von One Square in den Gläubigerausschuss berufen.

Anmeldung der Forderungen: Als gemeinsamer Vertreter übernimmt One Square die Anmeldung der Forderungen aller Anleihegläubiger im Rahmen einer Globalanmeldung sowohl beim Amtsgericht in Aschaffenburg sowie dem Landesgericht Korneuburg in Österreich. Die Funktion des nach § 19 SchVG bestellten gemeinsamen Vertreters wurde inzwischen auch bei der österreichischen Insolvenzverwaltung anerkannt, so dass One Square auch in Österreich eine Globalanmeldung vornehmen kann. Individuelle Anmeldungen einzelner Anleihegläubiger sind daher weder in Deutschland noch in Österreich möglich, aber auch nicht notwendig, da One Square als gemeinsamer Vertreter die Anleiheforderungen in Gänze anmeldet.

Geltendmachung von Individualansprüchen: Der gemeinsame Vertreter ist nicht legitimiert, potenzielle, gerichtlich zu verfolgende Ansprüche einzelner Anleger gegen den Vorstand, Aufsichtsrat und sonstige Beteiligte („Individualansprüche“) zu verfolgen. Anleger, die auf eine Durchsetzung von Individualansprüchen Wert legen, müssen eigenständig und auf eigene Kosten einen Anwalt beauftragen.

Verwertungskonzept: Es gibt einen engen Austausch mit der Insolvenzverwaltung in Österreich und Deutschland hinsichtlich der Bewertung und Verwertung der Immobilien, so One Square. Aktuell werden auf Grundlage der vorliegenden Datenbasis und Informationen individuelle Verwertungskonzepte sowohl für die Bestandsimmobilien, die als Sicherheit dienen, als auch für die weiteren Bestandsimmobilien und Projekte erarbeitet. One Square geht davon aus, dass aufgrund der Komplexität und der Datenlage die Konzepterstellung und der anschließende Übergang in die Verwertung (Verkauf, Fortführung oder Desinvestition) noch andauern wird. □

Keine Umwege.

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

www.rohmert-medien.de

Kurz berichtet**KSK-Immobilien GmbH vermittelt fünf Eigentumswohnungen**

Die **KSK-Immobilien GmbH** vermittelt insgesamt acht Eigentumswohnungen in Waldbröl sowie fünf Eigentumswohnungen in Köln-Sülz. Bauträger ist die **Residenzwerk Köln I GmbH & Co. KG**. In der Ägidiusstraße in Sülz entstehen drei Häuser mit insgesamt fünf Eigentumswohnungen, die über Wohnflächen zwischen ca. 52 qm und ca. 184 qm verfügen. Der Bezugstermin ist für Frühjahr 2024 geplant.

Vollvermietung des Neubaus COCO

Vier Jahre nach dem Erwerb eines bebauten Areals in Köln Ossendorf vom Fernsehsender **RTL** meldet die **Osmab Unternehmensgruppe** die Vollvermietung des 8.500 qm umfassenden Neubaus im Bürocampus **COCO** (Cologne Office Campus Ossendorf). **Arvato Systems** wird ab Juli 2022 zwei Etagen mit insgesamt 3.550 qm Bürofläche nutzen. Die Biotech-Firma **Cellex** hat einen Mietvertrag über 892 qm Fläche abgeschlossen.

Leidel & Kracht mietet in Bilderstöckchen

Leidel & Kracht hat in Bilderstöckchen eine rund 3.600 qm große zweigeschossige Halle angemietet.

BlmA mietet 18.700 qm in Bonn

Die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** (BlmA) hat eine rund 18.700 qm große Single-Tenant-Immobilie in der Friedrich-Ebert-Allee 114-116 in Bonn angemietet. Genutzt werden soll die Fläche, die in den nächsten Monaten umfassend saniert wird, von einem Bundesinstitut, das das Gebäude im Jahr 2023 beziehen wird. Die Mietlaufzeit beträgt 15 Jahre. Eigentümer ist die **PL-Immo-Verwaltungs-GmbH & Co. KG**.

Kölner Logistikmarkt boomt

Der Kölner Markt für Lager- und Logistikflächen kann auf ein dynamisches Jahr 2021 zurückblicken. Mit einem Flächenumsatz von 334.000 qm wurde ein neues Rekordergebnis registriert, welches zugleich stolze 55% über dem Vorjahresresultat liegt und den langjährigen Durchschnitt um ganze 58% übertrifft. Dies ergibt die Analyse von **BNP Paribas Real Estate**.

„Der starke Flächenumsatz verdeutlicht die trotz Corona-Pandemie und den damit verbundenen Unsicherheiten hohe Nachfrage nach Logistikflächen. Insbesondere der weiter expandierende Onlinehandel stellt einen der zentralen Nachfragetreiber im Marktgebiet der Domstadt dar. Auch zum Jahresende konnte ein deutlicher Nachfrageüberhang festgestellt werden, so dass nicht alle Gesuche vom Markt bedient werden konnten. Dass rund 53% des Flächenumsatzes in Neubauten erzielt wurde, verdeutlicht einmal mehr die steigende Nachfrage nach Logistikflächen mit einer modernen Ausstattungsqualität“, erläutert **Christopher Raabe**, Geschäftsführer und Head of Logistics & Industrial der **BNP Paribas Real Estate GmbH**.

Viele Großabschlüsse

Wie schon im Vorjahr basiert ein Großteil des Ergebnisses auf einer starken Performance der Handelsunternehmen. Mit einem Flächenumsatz von rund 151.000 qm steuert dieser Sektor rund 45% zum Gesamtjahresresultat bei. In den vergangenen zehn Jahren konnte keine Branchengruppe einen höheren Flächenumsatz innerhalb eines Jahres erzielen. Verantwortlich für dieses außergewöhnliche Ergebnis zeichnet eine Reihe von Großdeals. Mit den Eigennutzerabschlüssen der **Mode Logistik** (50.000 qm) und **Lekkerland** (27.000 qm) sowie der Anmietung von **Media Saturn** (12.900 qm) können die Handelsunternehmen gleich drei der fünf größten Deals des Jahres vorweisen. Ebenso ein starkes sowie überdurchschnittliches Volumen erzielen Industrie- und Produktionsunternehmen mit einem Beitrag von knapp 27%, wobei die Anmietung der **WEG** in Kerpen über 40.000 qm den bedeutendsten Deal dieses Sektors darstellt. Zwar konnten die traditionell starken Logistikdienstleister ihr Vorjahresergebnis absolut betrachtet steigern, bleiben jedoch mit einem Beitrag von knapp 22% unterdurchschnittlich am Marktgeschehen beteiligt.

Die Analyse des Flächenumsatzes nach Größenklassen zeigt eine für das Kölner Marktgebiet außergewöhnliche Verteilung. Mit einem Anteil von 35% stellen Verträge ab 20.000 qm den größten Beitrag. Dass zudem alle Größenklassen ab 3.000 qm ein absolut betrachtet überdurchschnittliches Ergebnis erzielen, unterstreicht die dynamische Nachfrage über fast alle Marktsegmente hinweg.

Die dynamische Nachfrageentwicklung im Jahr 2021 bei gleichbleibend knappem Angebot hat zu einem weiteren Anstieg der Mietpreinsniveaus geführt. Die Spitzenmiete, welche insbesondere für Flächen mit moderner Ausstattung im Stadtgebiet erzielt wird, hat gegenüber dem Vorjahr um weitere 20 Cent zugelegt und notiert zum Jahresende bei 5,80 Euro/qm. Einen noch größeren Anstieg kann die Durchschnittsmiete verzeichnen, welche aktuell bei 4,90 Euro/qm und somit rund 8% über dem Vorjahreswert liegt. Diese Entwicklung ist besonders auf den hohen Anteil des Flächenumsatzes von Neubauten sowie den deutlichen Nachfrageüberhang in diesem Marktsegment zurückzuführen.

„Der Ausblick für den Kölner Logistikmarkt ist vor dem Hintergrund eines an Beschleunigung gewinnenden Wirtschaftswachstums und einer anhaltend hohen Nachfrage sehr gut. Auch von der Umstrukturierung der Lieferketten durch die Corona-Pandemie und dem anhaltenden Boom des E-Commerce sollte die Nachfrage weiter stimuliert werden. Deshalb ist auch für 2022 ein im langfristigen Vergleich überdurchschnittlicher Flächenumsatz absehbar. Trotz einiger Neubautentwicklungen ist eine spürbare Ausweitung des Angebots nicht zu erwarten. In der Konsequenz sind weiter steigende Mieten das momentan wahrscheinlichste Szenario, insbesondere in Verbindung mit steigenden Baukosten“, so **Bastian Hafner**, Head of Logistics & Industrial Advisory der **BNP Paribas Real Estate GmbH**.