

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

Sehr geehrte Damen und Herren,

was man in den Beinen hat, braucht man nicht im Kopf zu haben, pflegte meine Großmutter zu sagen. Die Immobilienmanager fahren traditionell mit dem Fahrrad zur Mipim. Ich kann da nicht mitreden. Für ein Wuppertaler Großstadtkind im Bergischen waren Fahrräder tabu. Bei mehr als 10-facher Todeszahl im Verkehr im Vergleich zum heutigen Nanny-Staat mit Lauterbacher Gesundheitsrecht und grüner Verkehrsbremse sah ich schon als 6-jähriger, wie tote Fahrradfahrer auf der Straße aussehen. Ich lernte also erst als Student Fahrrad fahren und musste die fehlende Beinarbeit anders kompensieren. Durch Fitness-Hinweise meiner Mutter angeregt kauften mein Vater und ich für umgerechnet je 25 Euro alte Peugeot-Sporträder und planten unter lautem Lachen meiner Mutter und meiner Lebensgefährtin unsere Fahrrad-Tour von Wuppertal zum Familienurlaub nach Sylt. Mein Vater trainierte. Ich war ja sowieso fit.

Immerhin schafften wir 155 bis 195 km pro Tag mit Zelt, Gepäck und bei mir mit Schmerz-Tränen. Ab dem 2. Tag schmerzten die Knie – bis heute. Die Lähmung der Finger hörte nach 2 Wochen wieder auf. Den Rückweg startete ich alleine. Günstige Winde halfen zum „einmal über 200 km“-Ziel. Dann suchte ich ein Hotel – über 60 km lang. Es gab kein GPS, kein Mobiltelefon, keine Navigation, kein HRS, nur norddeutsches, menschenleeres Land und vorbeifahrende Autos. Mit 270 km auf dem Tacho und einem zwischenzeitlichen Erschöpfungsabstieg über den Lenker bekam ich ein Zimmer. Am nächsten Morgen stieg ich auf mein Fahrrad und sofort comicfähig wieder ab - und schob mein Fahrrad zum nächsten Bahnhof. Wie ich nach meinem **JLL-Ausstieg** mit ausschließlich theoretischem Training, 30 kg Gepäck, annähernd gleicher Menge zwischenzeitlicher figurbetonter Verwendung des guten Einkommens und einer 1:1 Mio. Norditalien-Karte von Genua nach Rom fuhr, erzähle ich ein anders Mal. Blöd war, dass mir die Karte topographische Gegebenheiten wie den unvermeidbaren Apennin zwischen Genua und La Spezia für die Startetappe verschwiegen. In 30 cm Anstand vorbeidonnende LKW am Berg und die eher ungeplante Übernachtung auf den Stufen eines Altenheim-Klosters in idyllischer Bergspitzenlage nach freundlicher Übernachtungsempfehlung schufen eine eigene Erlebniswelt. Die Immobilienmatadore heute fahren sicherlich mit Hochleistungs-Karbonrädern, gebuchten Übernachtungen, Gepäck im Begleitfahrzeug und einem medizinischen Lumpensammler am Ende der Kolonne nach Cannes – und werden als Helden empfangen. Aber so schafft jede Zeit ihre eigene Erlebniswelt.

Apropos JLL: Sabine Eckhardt hat als Nord-Europa CEO bei JLL nach überraschend langen fast 2 Jahren das Handtuch geworfen. Ich hatte das lange Durchhaltevermögen nicht erwartet. Sie fragte schon im gegenseitigen Vorstellungsgespräch schnell, warum ich mit zunehmender Aufgabenbeschreibung immer mehr lächelte. Was übrigens weder damals noch heute eine persönliche Kritik bedeutet. **Fehlbesetzungen sind immer der Fehler desjenigen, der besetzt und nicht desjenigen, dem eine Chance vorgespielt wird.** Die Besetzung resultierte wohl noch aus dem Gedanken gut des Managements der virtuellen Immobilie, die im ersten Boom des Jahrtausends Karrieren bis in die oberste Makler-Spitze ermöglichte. Der Verzicht auf den JLL Deutschland-Chef, den **Robert Orr**, **Frank Pörschke** oder **Timo Tschammler** eindrucksvoll verkör-

perten, war eine intellektuelle Sonderleistung, die der Internationalisierung, der abnehmenden Bedeutung Deutschlands und der Virtualisierung geschuldet war. Mit **Konstantin Kortmann erinnert sich JLL wieder an die Erfolgskriterien** der (deutschen) Immobilienkompetenz, der Ausbildung, des sympathischen Auftretens und der Führungskompetenz. Allerdings tut er mir auch ein wenig leid. Mit Blick auf seine jetzt wieder übergangenen Kollegen kommen mir automatisch die Cartoon-Szenen vor Augen, wie der jugendliche Held am Baum hängt und die Löwen, Bären oder Wölfe geifernd seinen Hosenboden aufreißen. Viel Erfolg! Ach so, Konstantin natürlich.

Aber Spaß beiseite, die Immobilie ist nicht virtuell, sondern verdammt real und unvergleichlich nachtragend, wenn man sich nicht um sie kümmert und sie achtet. Das wird die Branche in nicht ferner Zeit wieder lernen – schmerzhaft, aber mit neuen Chancen. Auch im Nullzins-Wertsteigerungsumfeld, das jedem Immobilienhandwerker den Erfolg garantiert, bleibt der Nutzer das Maß der Dinge. Die Branche stehe vor Herausforderungen wie seit Jahrzehnten nicht mehr, stellt **PwC** fest (Seite 3). Die Branchenstimmung kippt, recherchieren auch **ULI** und **Inrev**. Die Welt stehe vor einer geopolitischen Zäsur. Ukraine, Konjunktur, Zinsen, Budgetverlagerung auf Verteidigung statt auf Bau, ESG, Baukosten, Lieferketten, Stranded Assets, die keiner mehr haben will, oder Digitalisierung sind die Argumente. Lt. **Feri** (Seite 5) verschärft der Ukraine-Konflikt den Prozess fortschreitender Deglobalisierung und schafft eine radikal neue geökonomische Wirklichkeit. Für mich lautet die Frage aber nicht mehr oder weniger, ob vor dem Hintergrund von Big Data und den daraus resultierenden Möglichkeiten autokratischer Gesellschaften eine auf einer sozialen Marktwirtschaft beruhende Demokratie mit freien Medien noch die zukunftsversprechendste Gesellschaftsform ist, die zu verteidigen ist. Eine erste Antwort wird in der Ukraine erkämpft und im deutschen Parlament in der Tagesordnung erstickt.

Am Mittwoch hat die FED die Leitzinsen angehoben. Knapp 8% Inflation und eine Immobilienpreisexlosion, die den Boom vor der Finanzkrise in den Schatten stellt, sind die Gründe. 10 weitere Trippelschritte bis die „3“ Ende 2023 in Sicht ist, sind angekündigt. Inflationsbekämpfung hat in USA jetzt Vorrang vor Konjunkturrisiken. Die Börsen bleiben locker. Das wird spätestens zum Jahresende die EZB nicht mehr kaltlassen können. Allerdings kann die Zinspolitik gegen Corona in China, Lieferkettenprobleme und Ukraine-problematik nichts ausrichten. Die Inflation kommt. ALDI bringt sie seit gestern symbolträchtig ins Portemonnaie der Wähler. Übrigens, die letzte große Immobilienbaisse in den USA nach Juli 2006 verbilligte Immobilien um statistisch 27%. Die Baisse dauerte mit rund einem Jahrzehnt bis zur nominalen Erholung fast genauso lang wie die deutsche Immobilienbaisse nach 1993.

Im abstürzenden Flugzeug gibt es keine Atheisten, ist ein beliebter Spruch über die Anpassung von Überzeugungen an unabänderliche Realitäten. Ich bete für die Ukrainer.



Werner Rohmert

Werner Rohmert

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
ULI/PwC/Inrev: Hohe Unsicherheit im Immobilien- ausblick durch Ukraine-Krieg	3
Feri sieht Kapitalmärkte vor einer geo- ökonomischen Zeitenwende	5
MIPIM 2022: Ein Quantensprung zur neuen Normalität?	6
Prof. Dr. Gondring: Ökonomie folgt Psychologie	7
Catella: Änderung der Logistikgeografie durch Ukraine-Krieg	9
DIP: B-Büromärkte resilienter als Top-Standorte	10
Colliers: Weniger Büroneubau in Berlin als prognostiziert	11
Bundesbank: Auf dem neuen Campus geht es voran	19
Savills: Immobilienmarkt setzt Volumen-Rallye fort	21
pom+Consulting: Digitalisierungsreife der Immobilienwirtschaft ernüchternd	22
Fondsbörse: Nachfrageüberhang am Immobilien- zweitmarkt	22
Realogis: Logistik-Spitzenmiete zog 2021 bundesweit an	23
Savills: Mehrfamilienhäuser 2021 beliebtestes Investitionsziel in Europa	24
BNPPRE: Mietpreise zogen 2021 weiter deutlich an	25
Catella: Unabhängigkeit von Russland	26
Dr. Klein: Kreditsumme für Wohneigentum seit 2011 verdoppelt	28
Homeday: Zukunft wird für Kaufinteressenten teuer	29
BDF: Immer mehr Baugenehmigungen für Fertighäuser	29
Immofrauen: Deutlich weniger Frauen in Führungspositionen als Männer	30
empirica: WG-Mieten steigen zum Sommer- semester 2022	30
E&V: Nachfragehoch für Luxusimmobilien in L.A.	31
Serie. Der 5*Minuten*Hospitality*Experte (Völcker)	32
Last Minute: Statements Mipim 2022	32
Impressum	33

Fremdbeiträge

Wie **Shopping-Center** in Zukunft konkurrenz-
fähig bleiben (Bernd Lönner) 12

Interview

Die **Diskontierung** als größte Krux der
Immobilienbewertung (Dr. Stefan Fahrländer) 14

Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

Abrupter Förderstopp könnte Bund teuer zu
stehen kommen 20

Sachwerte-Kolloquium 2022

Infos 4

Anmelde-Formular 34

www.sachwerte-kolloquium.de

Wir danken unseren Partnern und den Firmen, die diese Ausgabe möglich gemacht haben:

Aurelis Real Estate, Deko Immobilien Investment,
Deutsche Bank Group, DIC Asset AG, Empira AG,
Fahrländer Partner AG, Garbe Unternehmensgruppe,
GEG German Estate Group AG, Project Gruppe,
Preos Global Office Real Estate & Technology AG,
RAG Montan Immobilien, Real I.S. AG, vdp Research
GmbH sowie die HypZert.

Autoren der heutigen Ausgabe:

Dr. Stefan Fahrländer; FPRE; **Marion Götz,** „Der
Immobilienbrief“; **Bernd Lönner,** Real I.S.; **Werner
Rohmert,** „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist
„Der Platow Brief“; **Winfried D.E. Völcker;** **Constanze
Wrede,** Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“.

HOHE UNSICHERHEIT IM IMMOBILIENAUSBLICK DURCH UKRAINE-KRIEG

PwC/ULI sieht auch wachsende Besorgnis über ESG-Kosten und Risiken

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

Das Urban Land Institute (ULI) und PwC Real Estate (PwC) erwarten in ihrer brandaktuellen Publikation "Global Emerging Trends" vor dem Hintergrund eines zweiten großen wirtschaftlichen Schocks durch den Ukraine-Krieg und anhaltender Inflationssorgen Konsequenzen für die globale Immobilienwirtschaft. Die Immobilienwelt stehe vor Belastungen, mit denen sie sich seit Jahrzehnten nicht mehr ernsthaft auseinandersetzen musste. Von dunklen Wolken zeuge auch das jüngste Stimmungsbarometer des europäischen Immobilienfondsverbands Inrev, berichtet Harald Thomeczek in der Immobilien Zeitung nach Vorabinformationen. **ALLERDINGS: Der Autor bleibt nach langen Erfahrungen eher locker mit Blick auf Stimmungsbilder. Sie sind einfach zu oft manisch-depressiv durch kurzfristige Ereignisse betimmt.**

Die russische Invasion in der Ukraine werde eine Verlangsamung des weltweiten Wirtschaftswachstums, eine höhere und längere Inflation sowie möglicherweise steigende Zinssätze nach sich ziehen, berichten **Urban Land Institute (ULI)** und **PwC Real Estate (PwC)** aus ihrer aktuellen Befragung. Noch drastischer ist das Bild, das nach Bericht von **Harald Thomeczek** in der **Immobilien Zeitung** die Frühjahrsbefragung von **Inrev** zeigt. Hier wird von einem „Abschmieren“ der Stimmung berichtet.

Vorab, bleiben Sie locker. Der **Autor** hat über ein Jahrzehnt Konjunkturbücher für PLATOW vorbereitet, die sich dadurch auszeichneten, dass er sich nur einmal im Jahr mit dem Thema überhaupt beschäftigte. Dabei stellte sich mit Blick auf die über ein Jahr gesammelte Tagesliteratur – es gab noch kein Internet - regelmäßig heraus, dass weltbewegende Ereignisse da schon längst vergessen waren. Größte Crashes der Geschichte waren nach wenigen Monaten schon in deren Büchern gelandet. „Mega“-Trends wechselten sich regelmäßig in der Richtung ab. Sicher ist aber, der Einmarsch in die Ukraine ist der jetzt sichtbare Teil einer geopolitischen Zäsur, die sich längst ankündigte.

Die Frage des Autors lautet nicht mehr oder weniger, ob vor dem Hintergrund von Big Data und den daraus resultierenden Möglichkeiten eine auf einer sozialen Marktwirtschaft beruhende Demokratie noch die zukunftsversprechendste Gesellschaftsform ist. Der Vormarsch des Populismus und autoritärer Systeme stellte die Frage längst. Von sonstigen wissenschaftlichen, insbesondere biologischen Möglichkeiten wollen wir hier nicht reden.

Über eine gefährliche Psychologie der Abgehängten in der ökonomischen und politischen Ecke auch nicht. Und hinsichtlich der Befürchtungen zu **ESG Konsequenzen** können wir langfristig nur zustimmen. Wie haben das schon längst für Sie herausgearbeitet. **Die Immobilienwirtschaft** mit dem ungeheuren Vermögensschub der letzten 15 Jahre und der Besserstellung von Eigentümern gegenüber Mietern **ist das ideale Opfer einer Regulierung, die sowohl auf gesellschaftlichem Konsens als auch auf zugriffsfähiges Vermögen trifft.** Das hat allerdings wenig mit einem tagesaktuellen Stimmungsbild zu tun. Deren Aussage ist begrenzt, es sei denn, die Branche begreife schlagartig, dass das Geschäft der letzten Dekade mit den Auswüchsen der letzten 5 Jahre „eigentlich nicht geht“.

ULI und PwC berichten von zunehmenden Druck auf die Finanzwirtschaft, die Emissionsreduzierung von Immobilien zu unterstützen. Gleichzeitig bremsen Baukostenexplosion und Arbeitskräftemangel. Die Immobilienwelt stehe vor **Belastungen, mit denen sie sich seit Jahrzehnten nicht mehr ernsthaft auseinandersetzen musste**, warnt PwC-Director **Gareth Lewis**. Sorgenkind sei auch der Büro-sektor. Dieser sähe sich durch die Ausweitung der Telearbeit vor einem bedeutsamen Wandel. Das zeige sich auch darin, dass 2021 erstmals weltweit mehr Kapital in Wohnungen als in Büros investiert worden sei.

Das Stimmungsbild basiert auf Trend-Berichten und Befragungen zu den Erwartungen für das kommende Jahr, die ULI und PwC durchgeführt haben. Der Bericht sei ein wichtiger Indikator für die Stimmung in der globalen Immobilienbranche und für Investitions- und Entwicklungstrends in der ganzen Welt. **Lisette van Doorn**, CEO von ULI Europe verweist darauf, dass die Immobilienbranche bereits zwei schwierige Jahre hinter sich habe und nun auf weitere, auch längerfristige Unsicherheiten gefasst machen müsse. Konjunkturabschwächung liefen parallel mit langfristigen strukturellen Trends. Pandemie und die russische Invasion in die Ukraine hätten die Langfristtrends verstärkt oder beschleunigt. Eine der wichtigsten Fragen sei, wie die aktuelle Krise die Umwelt-, Sozial- und Governance-Agenda (ESG) beeinflussen werde. Die Befragungen machten die wachsende Besorgnis über Kosten und Risiken, die mit der bedarfsgerechten Anpassung von Immobilien verbunden seien, deutlich.

Die russische Invasion in die Ukraine erhöhe die wirtschaftliche Unsicherheit und lasse ein langsames

globales Wachstum und eine höhere, länger anhaltende Inflation erwarten, meint Lewis. Der Optimismus, den das ULI und PwC Ende 2021 feststellen konnten, sei jetzt deutlich verhaltener. Die Branche erwarte abschwächendes Wirtschaftswachstum, eine länger anhaltende Inflation mit neuen Höhepunkten und dauerhaftere Probleme in den weltweiten Lieferkette. Eine neue Besorgniswelle werde das Vertrauen von Verbrauchern, Nutzern und Investoren erschüttern. Die Branche befürchtet Verlagerungen von Regierungsausgaben zugunsten der Verteidigungs- und Energiepolitik und zulasten von Infrastruktur und Wohnungsbau. Die Inflationsangst habe sich verschärft.

Stranded Assets ante Portas: Das Thema ESG und das daraus resultierende Risiko durch veraltete oder verlorene Vermögenswerte werde immer dringlicher gesehen. Der zunehmende Fokus der Mieter auf gesunde Gebäude, ihre Marken und ihre eigenen Nachhaltigkeitsziele beschleunige die Veralterung älterer Gebäude. Eine umfangreiche Umschichtung von Kapital in Richtung umweltfreundlicherer Immobilien sei bereits im Gange. Die Frage, ob ökologische Nachhaltigkeit wirtschaftlich sinnvoll sei,

sei weitgehend beantwortet. Im Gegensatz dazu stecke das „S“ in ESG – die Sozialverträglichkeit – derzeit noch in den Kinderschuhen. Auf den Finanzmärkten, in der Welt des Fremd- und Eigenkapitals, seien noch grundlegende Fragen zu klären, bevor Immobilien zur Lösung der Probleme der Klimakrise beitragen könnten. Eigenkapitalinvestoren hätten bereits die Initiative ergriffen, der bevorstehenden Regulierung zuvorzukommen. Im Gegensatz dazu schienen Fremdkapitalgeber eher auf die Regulierung zu warten. Für Investoren stellten Bestandsgebäude, in die investiert werden müsse, um sie energieeffizienter zu machen, die größte Herausforderung.

Inrev-Befragung sieht abschmierende Stimmung vor allem in Deutschland

Harald Thomeczek berichtet, anscheinend nach Inrev-Vorabinfos, in den News der **Immobilien Zeitung** noch von einem deutlich ausgeprägterem Stimmungsabfall. Der Überfall der Russen markiere nicht nur eine geopolitische Zäsur, er heize auch die Inflation an, lasse dunkle Wolken über der Weltwirtschaft aufziehen und treibe Immobilienin-

Das Sachwerte-Kolloquium findet am 25. Mai 2022 in München statt! Diskutieren Sie mit!

Markus Gotzi, Stefan Loipfinger, Werner Rohmert und Friedrich Andreas Wanschka laden zum vierten Mal wieder zu „dem“ renommierten Sachwerte Kolloquium nach München ein, um die Zukunft der Sachwertebeteiligungen mit renommierten Teilnehmern aus der Branche zu diskutieren und zu gestalten.

Unsere Themen werden sein: Wo steht die Branche nach 2 Jahren Pandemie? Wie geht es weiter? Sehen wir neue Modelle? Welche Immobilien sind in der Zukunft noch fonds- und kapitalmarktfähig? Wie sieht es aus in Sachen Digitalisierung? Kryptowährungen? Nachhaltigkeit? Wie werden die anstehenden Klimaschutzauflagen die Szene verändern?

Das Sachwerte-Kolloquium startet am 24.5.2022 mit Kennenlernen oder Wiedersehen am Vorabend, zu dem alle Teilnehmer herzlich eingeladen sind. Am 25. Mai 2022 moderieren Gastgeber Markus Gotzi, Stefan Loipfinger, Werner Rohmert und Friedrich A. Wanschka ab 9.30 Uhr jeweils einen der 4 Themenblöcke:

„**Wie kann privates Kapital die Energiewende unterstützen?**“

„**Sachwert-Investments: Vertrieb und Produkte im digitalen Wandel**“

„**Welche Immobilien sind in der Zukunft noch fonds- und kapitalmarktfähig?**“ und

„**Nachhaltigkeit und andere Anforderungen: Wohin geht die Reise auf dem Markt der Sachwerte?**“

mit Vorträgen und Diskussionsrunden der Spezialisten. Da wir derzeit noch an der Konzeption der einzelnen Themenblöcke arbeiten, können Sie sich auch gerne noch inhaltlich an der Planung beteiligen! Insbesondere Werner Rohmert sucht aus dem Urlaub noch Sparringspartner für die immobilienwirtschaftliche Diskussion, die sich einem Milliarden-Kaufvolumen vorstellen wollen.

Großzügige Pausenzeiten bieten die Möglichkeit zu weiterführenden Diskussionen oder einfach zur Kontaktpflege mit renommierten Gesprächspartner aus Branche, Vertrieben, Assetspezialisten oder Dienstleistern. Egal, ob Sie wie die Gastgeber seit Jahrzehnten in der Branche sind, als Initiator noch jung sind, oder Sachwerte-Strukturierung überlegen oder sich als Anleger, Vermögensverwalter oder Dienstleister einfach nur einarbeiten wollen, sind Sie auf dem Sachwerte Kolloquium 2022 richtig.

Diskutieren Sie mit, beim jährlichen Branchentreff!

Das Anmeldeformular finden Sie am Ende dieser Ausgabe oder auf www.sachwerte-kolloquium.de

Für weitere Fragen und Anmerkungen wenden Sie sich gerne jederzeit direkt an Marion Götza oder Constanze Wrede telefonisch unter 05242 9012-50 oder per Email an info@rohmert-online.de

Personalien

Düsseldorf/Wiesbaden: Nach 23 Jahren bei der **Heuer Dialog GmbH** – davon 18 Jahre in der Geschäftsleitung – verabschiedet sich Geschäftsführerin

Angela Rüter zum 31. März



2022 in den Ruhestand, wird ihre Expertise aber weiterhin

projektbezogen für das Unternehmen einbringen.

Seit 1. Januar 2022 übernehmen die langjährig im Unternehmen tätigen **Yvonne Traxel** und **Johannes Haas** die neu geschaffene Schlüsselposition Head of Operations an den Standorten Düsseldorf und Wiesbaden. **Gitta Rometsch** wird sich auf das übergreifende Business Development, das Controlling und auf die Schnittstellen innerhalb der Firmengruppe **dfv** konzentrieren.

Angela Rüter wird sich trotz Ruhestand als Projektleiterin in Teilzeit um gezielte Veranstaltungsthemen kümmern.

Frankfurt: **Sabine Eckhardt**, CEO Central Europe, verlässt **JLL** auf eigenen Wunsch Ende April.



Dr. Konstantin Kortmann wird ab Mai als Country Leader die

Leitung von JLL in Deutschland übernehmen. Seine bisherige Rolle als Head of Markets Advisory wird Kortmann weiterhin beibehalten. Der promovierte Wirtschaftsingenieur kam 2011 zu JLL.

vestoren Sorgenfalten auf die Stirn. Das zeige das jüngste Inrev-Stimmungsbarometer. Bei der aktuellen Befragung Anfang März schmierte Deutschland nach langem Halten der Pole-Position auf den vorletzten Platz unter den Top Ten der europäischen Länder ab. Noch im Dezember habe jeder Dritte befragte Investmentmanager seine Allokation in Deutschland ausbauen wollen und kein einziger habe reduzieren wollen. Nur drei Monate später kündigen 15% eine Reduzierung ihrer Allokation an. Nur noch 8% wollen erweitern. Summa summarum rutsche Deutschland mit einem "negative net sentiment" von -7% in den roten Bereich, berichtet Thomeczek. Die Inrev-Researcher sprächen vom "most dramatic shift" unter allen Zielmärkten. □

FERI SIEHT KAPITALMÄRKTE VOR EINER GEOÖKONOMISCHEN ZEITENWENDE

Veröffentlicht bei unserem Kooperationspartner
DEUTSCHE FINANZ PRESSEAGENTUR
in DFPA-News vom 17.3.2022

Die Schwäche der globalen Börsen seit Jahresbeginn bestätigt einen tektonischen Umbruch, der sich schon vor dem russischen Angriff auf die Ukraine abgezeichnet hat. Ursache ist ein neues Anlageumfeld mit strukturell erhöhter Inflation, das bereits 2021 erkennbar war. Diese Konstellation werde nun durch die geo-ökonomischen Folgen des Ukraine-Krieges akut verschärft, so heißt es in einer Einschätzung des Investmenthauses Feri.

„Blickt man auf das Gesamtbild, dann stehen die Kapitalmärkte vor einer echten Zeitenwende – hin zu drohender Ressourcenknappheit und erhöhtem Inflationsdruck. Die aktuellen Korrekturen sind deshalb kein kurzer Ausrutscher, sondern der Beginn einer tektonischen Marktberreinigung“, sagte **Dr. Heinz-Werner Rapp**, Vorstand und Chief Investment Officer von **Feri**, im Rahmen eines digitalen Jahrespressegesprächs. Das Zusammenspiel monetärer und geopolitischer Trends habe bereits seit geraumer Zeit die Voraussetzungen für ein strukturell inflationäres Marktumfeld geschaffen.

Im Vordergrund stehe die massive Geldschöpfung großer Notenbanken, die im Zuge der Corona-Pandemie nochmals dramatisch ausgeweitet wurde. Mit dem kriegsbedingten Preisauftrieb bei Gas, Öl, Weizen und wichtigen Industriemetallen werde Inflation nun endgültig zum Game Changer an den Märkten. „Der Ukraine-Konflikt verschärft den Prozess fortschreitender Deglobalisierung und schafft eine radikal neue geoökonomische Wirklichkeit“, erklärt Rapp. Investoren müssten sich jetzt nicht mehr nur auf ein verändertes Zinsumfeld, sondern auch auf die Unwägbarkeiten eines kalten Krieges einstellen: „Das Gesamtszenario verändert sich derzeit radikal. Am Horizont zeichnet sich bereits das Risiko einer Stagflation ab, also einer Situation mit schwachem Wachstum und gleichzeitig hoher Inflation. Diese Perspektive ist speziell für die Aktienmärkte extrem herausfordernd und muss im Verlauf noch verstanden und eingepreist werden“, so Rapp.

Das signifikant gestiegene Inflationsrisiko habe auch Folgen für die globale Konjunktur. Die **Europäische Zentralbank (EZB)** hat jüngst ihre Inflationsprognose zwar von 3,2 auf 5,1 Prozent erhöht. Modellrechnungen von Feri zeigten jedoch, dass dies immer noch zu wenig sein dürfte. Mit den bereits jetzt erreichten Preisen für Öl, Gas und andere Rohstoffe wird die Inflationsrate im Euroraum im Jahresdurchschnitt wahrscheinlich mehr als sechs Prozent betragen. Sollte es tatsächlich zu verringerten Lieferungen von Öl und Gas aus Russland nach Europa kommen, sei mit einem weiteren Preisschub zu rechnen, der die Inflation in die Nähe der Zehn-Prozent-Marke katapultieren könnte. Weil hohe Inflationsraten wie eine zusätzliche Konsumbesteuerung wir-

Personalien

Berlin: ImmoScout24 beruft zum 1. April 2022 **Dr. Gesa Crockford** zur zusätzlichen Geschäftsführerin. Sie wird in Zukunft zusammen mit **Ralf Weitz** und **Dr. Thomas Schroeter** die Geschäfte der Online-Plattform für Immobilien leiten.

Frankfurt: Ab 1. April ist **Paola Fruttuoso** (36) Teil der Geschäftsführung von **NAI apollo** und neue COO des Unternehmens. Sie ist seit 18 Jahren Teil von NAI apollo.

München: **Comfort** hat **Alexander Hoffmann** zum 1. März 2022 als Director Investment engagiert. Der 52-jährige war zuletzt für **Primestate Immobilien & Consulting GmbH** und **IPH Transact GmbH** als geschäftsführender Gesellschafter tätig.

München: Die **DeA Capital Real Estate Germany GmbH** hat ihr Team um **Christian Windorfer** (50) als Director Transaction Management verstärkt.

Frankfurt: **Savills** hat zum 01.02.2022 seinen Frankfurter Standort mit dem Immobilienfachwirt **Jens Lindner** als neuer Director Business Development verstärkt. Zuletzt war Lindner als Managing Director bei der **Green Group GmbH** tätig.

Weiterstadt: Die **Initiative Logistikimmobilien** gewinnt **Dirk Landrock**, Inhaber des Planungsbüros **Phase5**, sowie **Janine Zimmermann**, Head of Logistics bei **Drees & Sommer SE**, als neue Mitglieder des Vorstandes.

ken, wäre es mit einer moderaten Abwärtsrevision der Wachstumsprognosen nicht mehr getan. Vielmehr stünde der Aufschwung als solches in Frage.

Den Aktienmärkten drohe eine echte Zäsur, die das Ende des zehnjährigen Bull Markets einläuten könnte. Der sich abzeichnende Regimewechsel an den globalen Kapitalmärkten sei ein einschneidender Vorgang, der höchste Aufmerksamkeit und strategische Weitsicht fordere. Konzepte wie „Buy and Hold“ bei Aktien verlören dann klar an Wirksamkeit. „Da sowohl Aktien- als auch Rentenmärkte künftig unter Druck kommen, wird aktives Multi Asset Management unverzichtbar. Professionelle Investoren sollten ihr Portfolio künftig sehr breit diversifizieren und mit Gold oder Rohstoffen gegen geopolitische Risiken und Inflation absichern“, sagte Rapp. (DFPA/mb1)

Die 1987 gegründete Feri-Gruppe mit Sitz in Bad Homburg ist in den Geschäftsfeldern Vermögensberatung und -verwaltung sowie Wirtschaftsforschung tätig. Seit 2006 gehört die Unternehmensgruppe zum **MLP-Konzern**. Die Feri-Gruppe unterhält neben dem Hauptsitz in Bad Homburg weitere Büros in Düsseldorf, Hamburg, München, Luxemburg, Wien und Zürich. www.feri.de □

MIPIM 2022 – EIN QUANTENSPRUNG ZUR NEUEN NORMALITÄT? Wiederauferstehung ohne Russland

Rohmert/ Wrede

Diese Woche eröffnete die Mipim nach 2 Jahren Pause bzw. Notlösungen mit Ausweichterminen im Herbst und in Paris ihre Pforten wieder in Cannes. Der Ärger über verschwendete Zeit und Geld für die September Mini-Mipim unter weitgehender deutscher Abstinenz hatte das Team von „Der Immobilienbrief“ dazu bewogen, zu Hause zu bleiben und zu schwänzen. Der Sinn der Veranstaltung war bereits in den letzten Boom-Jahren zuvor fraglich geblieben. Darüber hinaus stellte der Veranstalter die letzten Journalisten-Kooperationen ein, so dass sich die Frage stellte, welchen Sinn es journalistisch macht, für Werbegespräche auf eigene Kosten mit leicht vierstelligen Übernachtungskosten durchgereicht zu werden. Andererseits häuften sich im Vorfeld der Mipim wieder interessante Einladungen, die vielleicht doch unsere September-Hoffnung auf eine wieder arbeitsorientierte Mipim ohne Hype-Charakter nährten.

Aller (Neu-)Anfang ist schwer! Alles war schön vorbereitet für die furiose Wiederauferstehung der Mipim in Cannes dieses Jahr. Nach der Absage 2020, der die aus deutscher Sicht brutal ins Sinnlose mit 2 Stadtständen abgespeckte Durchführung im Herbst 2021 als Anhängsel des Yachting Festivals folgte, sollte auf der Mipim 2022 die Rückkehr der Normalität gefeiert werden. Doch dann kam der Krieg in der Ukraine. Die Russen, die im Herbst noch mit den imposantesten Ständen der gesamten Mipim aufwarteten, wurden vom Veranstalter Mipim RX kurz vor Beginn der Messe wieder ausgeladen, die Namen aller 41 Unternehmen aus der Russischen Föderation wurden aus der verfügbaren Teilnehmerliste entfernt.

Aber auch ohne russische Beteiligung erwartet RX lt. eigenen Angaben 17 000 Besucher, davon etwa 2 500 Deutsche, die 212 von den voraussichtlich 1 700 Ständen betreiben werden. Im Vergleich zu der vorjährigen „15%“-Regionalmesse im Herbst, von der wir Ihnen in „Der Immobilienbrief“ Nr. 509 Mitte September berichte-

ten, wäre das eine Zunahme der Besucherzahl von 425%, die Anzahl der Deutschen würde sich damit sogar verzehnfachen. Ein Quantensprung zurück in die Normalität, auch wenn die Zahlen noch nicht wieder an das Vorcoronajahr 2019 heranreichen können, wo sich rund 27.000 Besucher an der Croisette tummelten.

Für viele der 2.500 deutschen Teilnehmer dürfte schon die Anreise anders gelaufen sein als geplant. Verdi Warnstreiks führten am Montag in Düsseldorf und Köln/Bonn im besten Fall zu langen Wartezeiten bei den Kontrollen und im worst case zu Flugausfällen. Dienstag traf es dann die Flughäfen in Frankfurt, München und Hamburg. Sonnenschein empfing dann diejenigen, die es nach Cannes geschafft hatten. Man war froh, sich nach zweijähriger Coronaabstinenz wieder persönlich treffen zu können. Schließlich besteht auch enormer Redebedarf. Und da hören wir von befreundeten Teilnehmern Unterschiedliches: Wir hören von positiver Energie und einer Aufbruchsstimmung. Wir hören, dass die Themen Klimawandel, leistbares Wohnen und PropTech stark im Vordergrund stehen. Wir hören auch, dass die Sorge um den Ukraine Konflikt und all seine möglichen Konsequenzen auf die Weltwirtschaft, die Inflation und die sich ankündigen-

den Zinserhöhungen die Stimmung dämpft. **Die Statements einiger Akteure haben wir Ihnen auf Seite 33 zusammengestellt.** □

ÖKONOMIE FOLGT PSYCHOLOGIE Folgen des Ukraine-Russland-Krieges für die Immobilienwirtschaft

Märkte seien nicht nur realwirtschaftliche Orte, sondern haben auch eine eigene Psychologie, relativiert Professor Hanspeter Gondring, Hochschullehrer, Verfasser wichtiger Standardwerke der Immobilienwirtschaft und Berater hunderter Unternehmen, in einem Whitepaper und im Backgroundgespräch die Wirkungen der Sanktionen auf die deutsche Wirtschaft und die Immobilienwirtschaft. (WR)

Da der Bericht von **Professor Hanspeter Gondring** bereits vor den aktuellen Umfragen (s.o.) veröffentlicht wurde, erweist er sich fast als visionär. Allein Begriffswelten wie „Börsencrash“, „Russland kann die Weltwirtschaft runterreißen“ oder „Preisblasen platzen“ vermittelten negative



Top-Sollzins
für morgen sichern

Mehr Wohnträume
wahr machen.

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

#PositiverBeitrag

deutsche-bank.de/wohnbausparen

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

Deutsche Bank

Deals

Köln: Die **HanseMercur Grundvermögen AG** hat für einen ihrer offenen Spezial-AIF die Büroprojektentwicklung „HangarTwo“ in der Butzweilerhofallee erworben. Verkäuferin ist eine Projektgesellschaft der **nesseler projektidee gmbh**. Die Immobilie mit rd. 13.200 qm Mietfläche und 346 Stellplätzen ist langfristig an eine Bundesbehörde vermietet. Die Immobilie wird nach geplanter Fertigstellung im dritten Quartal 2022 in den „**HMG Grundwerte Büro Deutschland III**“ übergehen.

Köln: Die **PATRIZIA AG** hat das Krankenhaus 1 im Rheinauafen im Auftrag ihrer institutionellen Kunden an die **Deka Immobilien Investment GmbH** verkauft. Das rund 17.200 qm große Objekt umfasst 14 vermietbare Etagen mit hochwertigen Büroflächen sowie eine Gastronomiefläche im Erdgeschoss, die vom Restaurant **Ox & Klee** bewirtschaftet wird. **PATRIZIA** wurde von **Colliers**, **Hogan Lovells** und **TA Europe** beraten.

Frankfurt: **PwC Deutschland** hat den Mietvertrag im TOWER 185 vorzeitig verlängert. Mit rund 52.000 qm ist die Gesellschaft damit weiterhin Ankermieter des 200 Meter hohen Landmarks in der Friedrich-Ebert-Anlage 35-37. Beraten wurde PwC durch **CBRE**. Im Auftrag des Vermieters **Deka Immobilien** war **blackolive** beratend tätig.

Hagen: **RUHR REAL** vermittelt der **Bundesagentur für Arbeit** insgesamt 4.380 qm Bürofläche in der Berliner Straße.

Assoziation und schaffen Narrative, die eher die Gemütslage als die reale Situation widerspiegeln, schreibt Gondring. Bei lokaler Beschränkung des Konfliktes habe der Russland-Ukraine-Konflikt zwar keine direkten Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, könne aber indirekt in den nächsten zwei Jahren durch eine Eintrübung der makroökonomischen Lage die Branche treffen. Grundsätzlich sei die Immobilienwirtschaft ein sog. nachlaufender Konjunkturzyklus. Heutige Impulse würden durch die Trägheit des Marktes erst ca. 2 Jahre später wirken.

Zur Beurteilung möglicher indirekter Effekte auf den Immobilienmarkt seien drei Problembereiche zu klären.

1. Welche wirtschaftliche Bedeutung hat Russland für uns, für Europa und die Welt? Welche Rückkoppelungseffekte haben die Sanktionen gegen Russland?
2. Welche konjunkturelle Entwicklung ist für Deutschland in diesem Jahr zu erwarten und wie groß ist überhaupt der Russland-Effekt für die Börsen und die Konjunktur?
3. Wie verändert sich das makroökonomische Umfeld des Immobilienmarktes und was ist in diesem Jahr zu erwarten?

Die wirtschaftliche Bedeutung Russlands weltweit und daraus resultierende Rückkoppelungseffekte der Sanktionen seien zu prüfen. Der Russland-Effekt für Börsen und Konjunktur für Deutschland sei zu analysieren. Daraus sei die Veränderung des makroökonomischen Umfelds des Immobilienmarktes und dessen, was in diesem Jahr zu erwarten sei, abzuleiten.

In der grundsätzlichen Bedeutung sei, vom Russland-Engagement einzelner Unternehmen abgesehen, **Russland ein wirtschaftlicher Zwerg**, der mit 147 Mio. Einwohnern auf Platz 15 der deutschen Ausfuhren und Platz 14 der deutschen Einfuhren und auf Platz 11 der BIP-Rangliste liege. Russland habe sich zu sehr auf seine Energiereserven verlassen und den Umbau der Wirtschaft mehr oder weniger vernachlässigt. Damit bliebe als Rückkopplungseffekt die Energieabhängigkeit Europas von russischen Energieträgern. Über zeitliche Überbrückung könne die Energieversorgung längerfristig mit anderen Energielieferanten neu organisiert werden. Es seien voraussichtlich keine starken konjunkturellen Auswirkungen oder Turbulenzen zu erwarten.

Schnelle Reaktionen der Rohstoff- und Wertpapierbörsen seien marktmanent und normal. Die letzten Jahrzehnte hätten gezeigt, dass sich die Märkte nach Kriegen zeitnah wieder sehr schnell erholen. Das habe z.B. der Angriff Iraks auf Kuwait im Sommer 1990 gezeigt. **Der Russland-Krieg könne die Konjunkturprognosen vielleicht geringfügig um 0,5-Prozentpunkte nach unten korrigieren. Größter Unsicherheitsfaktor bleiben das Inflationsrisiko und die Zinspolitik.** Inflationsängste und steigende Wohnungskosten können Investitionen zurückgehalten. Das sei aber mehr Marktpsychologie als objektive Realität.

Immobilienwirtschaftlich bliebe im Segment Wohnen in Teilmärkten die Situation weiterhin angespannt. Zuwanderungsdruck auf die größeren Städte und deren Umland könnten weiter auf die Preisentwicklung drücken. Verbrauchskosten insbesondere Energie würden zu einem Dauerthema. Dekarbonisierung zum „Nulltarif“ gäbe es nicht. Der Russländeffect werde sich dagegen nur temporär auswirken. Bei Gewerbeimmobilien könnten die überwältigt werden. **Bei Wohnen ist „Der Immobilienbrief“ hier skeptischer.** Die aktuelle und absehbar längerfristige Energiekostenentwicklung überschreitet zumindest im unteren Einkommensquartil die Belastungsgrenze und wirkt schon unterhalb des Medianeinkommens konsumdämpfend. 90er Jahre Erfahrungen haben gezeigt, dass statistisch insbesondere in schwachen Regionen wie dem Ruhrgebiet damals stark steigende Nebenkosten zu entsprechen

Deals

Leonberg: Die **publity AG** hat aus dem von ihr verwalteten geschlossenen Investmentfonds "**publity Performance Fonds Nr. 8**" eine Büroimmobilie erfolgreich veräußert. Das Büroobjekt weist eine Gesamtmietfläche von knapp 6.000 qm auf. Das Multi-Tenant-Objekt ist zu 79% langfristig an Unternehmen wie u.a. **TDK Europe** und **LG Electronics** vermietet. Zum Objekt zählen zudem mehr als 100 Tiefgaragen- und 28 Außenstellplätze.

London: Barings hat ein rund 7.700 qm großes Bürogebäude in der Londoner City für umgerechnet rund 84,3 Mio. Euro von einem von der **DWS** gemanagten institutionellen Immobilienfonds erworben. Die vollständig an zwei Mieter vermietete Immobilie mit der Adresse 25 Moorgate umfasst ca. 6.970 qm Bürofläche sowie ca. 730 qm Einzelhandels- und Gastronomieflächen im Erd- und Untergeschoss.

Frankfurt: Die **Aberdeen Standard Investments Deutschland AG** hat für einen abrdn Immobilienfonds das Bürogebäude „EAST6“ erworben. Das 6-geschossige Bürogebäude an der Schwedlerstraße 6 wurde von einem Spezialfonds der **Deka Immobilien** für das Portfolio des **European Property Growth Fund** erworben. Durchgeführt wurde die Akquisition von **ASID**. Beraten wurden sie dabei juristisch von der Kanzlei **LPA-GGV** und technisch sowie für ESG von **REC Real Estate Consultancy Partner**. Als Vermittler war **CBRE** tätig.

den Mietsenkungen durch Fluktuation geführt haben. Im unteren Bereich des Marktes zahlt entweder der Vermieter oder der Staat die Heizungsrechnung.

Insgesamt sieht Goding den möglichen Russland-Effekt als zu schwach, um Akzelerator- und Multiplikatoreffekte auszulösen. Sollte der Konflikt aber länger anhalten, werde sich die Psychologie des Marktes wahrscheinlich eintrüben. **Spannend bleibe die Frage, wie sich das anlagesuchende Kapital verhalten werde.** Deutschland könne mit seiner Marktstabilität ein „sicherer Hafen“ sein, der umso wichtiger werde, je länger der Ukraine Konflikt anhalte. Inwieweit der Russlandeffekt über die Makroökonomie auf den Immobilienmarkt abstrahle, hänge letzten Endes davon ab, wie lange und in welcher geografischen Ausbreitung der Konflikt bestehen bleibe. Die betroffenen Märkte hätten die Risiken bereits eingepreist. Der deutsche Immobilienmarkt sei davon kaum betroffen. **Von Krisen ausgelösten Wellen träfen den Immobilienmarkt weitaus schwächer als andere Märkte. Finanzkrise und Pandemie hätten das gezeigt. Vertrauen in die Marktkräfte sei das Gebot der Stunde.**

„Der Immobilienbrief“ kann den Einzelargumenten durchaus zustimmen. Andererseits haben wir festgestellt, dass die Pandemiefolgen gerade erst anfangen, Wirkung in den Märkten zu zeigen. Belastungsgrenzen bei Wohnen werden sichtbar und im unteren Einkommensbereich überschritten. So habe sich insgesamt ein teuflisches auch konjunkturelles Gebräu entwickelt, schrieben wir schon 2020. **Schocks wie „9/11“ 2001, die die Märkte rund um einen zyklischen Höhepunkt treffen, stoßen die Wirtschaft auf besonders lange Rutschbahnen.** Zinspolitik und jetzt positive Wirkungen der Zuwanderung machen aber Hoffnung auf ein schnelles Abbremsen. □

ÄNDERUNG DER LOGISTIKGEOGRAPHIE DURCH UKRAINE-KRIEG

Logistikmarkt toppt 2021 alle Rekorde

Die Transport-, Verkehrs- und Logistikbranche ist systemrelevant und erweist sich auch unter komplexen gesundheits- und geopolitischen Veränderungen als nahezu resilient. Die Unterbrechung und Umleitung von Transportströmen führte im ersten Coronajahr 2020 zu einer kurzfristigen Erhöhung von Lagerkapazitäten. „Nearshore“- und weniger die „Last-Mile“-Funktionen stünden, so der Chefresearcher der Catella Group, Prof. Dr. Thomas Beyerle, hier im Vordergrund. Dem anhaltenden Investoreninteresse an der Assetklasse steht durch den Ukraine-Krieg ganz aktuell jedoch eine veränderte geopolitische Lage in Europa gegenüber. (CW)

Daraus resultiert wohl eine veränderte Risikoeinschätzung in den CEE/SEE-Ländern und eine Neuordnung der Logistikgeographie in den kommenden sechs Monaten. Eine grundsätzliche Risikoanpassung an die politisch-ökonomische Lage wird die Vielfältiger beziehungsweise Renditen unter Druck setzen, so **Beyerle**. Erste Risikoaufschläge von Finanzierern bei Projektentwicklungen in diesem Segment seien zu beobachten. Im Herbst 2022, so die Catella Prognose, werden wir eine neue Rendite-landschaft in Teilen Europas vorfinden.

Zum ersten Quartal 2022 analysierte Catella 112 Regionen. Ungarn, Slowenien und die Slowakei wurden aufgrund der aktuellen Krisensituation erstmals als mögliche Substitute mit in die Analyse einbezogen. 2021 wurden auf den untersuchten Märkten rd. 60 Mrd. Euro investiert, soviel wie nie zuvor. Auf Deutschland entfielen dabei 9,6 Mrd. Euro, auf Großbritannien 19,7 Mrd., was jeweils ebenfalls einen Rekordwert darstellt. ►

Nach wie vor sei aber aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberhangs eine Renditekompression über alle Märkte hinweg zu beobachten. Die europäische Spitzen-



rendite betrage im Durchschnitt jetzt 4,68%, 30 Basispunkte niedriger als vor 6 Monaten. Durchschnittlich werden also für die Top-Logistikobjekte mehr als die 21-fache Nettojahresmiete zuzüglich Erwerbsnebenkosten bezahlt. Die niedrigsten Nettoanfangsrenditen, die für die teuersten Logistikstandorte Europas sprechen, finden sich in den deutschen A-Lagen mit 3,00% bis 3,40%, also mehr als die 30-fache Jahresmiete, sowie im niederländischen Venlo (3,20%), Paris (3,20%) und London (3,00%). Ein baldiges Absinken der Spitzenrenditen in den Top-Lagen unter die 3 %-Marke, also über die 33-fache Jahresmiete hält Catella für wahrscheinlich.

Die Spitzenmieten für Logistikimmobilien sind über alle untersuchten Märkte seit Oktober 2021 hinweg um durchschnittlich fast 3% gestiegen. Besonders deutlich

war der Anstieg in Eindhoven (+18%), Venlo (+17%), Brüssel (+9%), Straßburg (+10%), Bologna (+10%) und Prag (+8 %). Die europäische Spitzenmiete liegt damit aktuell bei durchschnittlich 5,81 Euro/qm und reicht von 3,75 Euro in Saragossa bis zu 16,40 in London. □

B-BÜROMÄRKTE RESILIENTER ALS TOP-STANDORTE

Umsatz, Mieten und Leerstand stabil

Traditionell liefern die DIP – Deutsche Immobilien-Partner, die 16 deutsche Büromärkte kontinuierlich analysieren, die besten statistischen Daten für die B-Märkte. Bei Erscheinen der Marktberichte sind die auch behandelten A-Märkte längst Mediengeschichte. Über die Top-Märkte hinaus sind insbesondere die sonst nicht durchgehend analysierten Märkte Bremen, Dresden, Essen, Freiburg, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Magdeburg und Nürnberg interessant. Die DIP Daten ermöglichen so Querschnittsvergleiche zwischen Städten und Regionen verschiedener Marktgröße sowie zwischen den Märkten in Nord, Süd, West und Ost. (WR)

Von dem DIP Gesamtumsatz der Top 16 von rd. 3,9 Mio. qm machen die 9 von DIP definierten B-Märkte mit Leipzig und Essen 740 800 qm, also knapp 20%, aus. Das liegt mit minus 3% nur leicht unter dem Vorjahresniveau von 764.500 qm, während der Gesamtmarkt im Vergleich deutliche -13% an Umsatz einbüßte. ►

TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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



REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

Deals

Linz: Die HT Group kauft ein in der Innenstadt gelegenes siebenstöckiges Büro- und Geschäftsgebäude für den offenen Spezialfonds „HT Office Top30 Invest“. Auf dem rd. 2.200 qm großen Grundstück zwischen Blumauerstraße und Scharitzerstraße befindet sich eine Immobilie mit rd. 7.200 qm Gesamtmietfläche und eine dreigeschossige Tiefgarage mit 153 Stellplätzen. Das Gebäudeensemble ist nahezu komplett vermietet. Verkäufer der Immobilie ist die **BSL Vermietungs GmbH**.

Hamburg: Becken hat mit zwei Hamburger Unternehmen Mietverträge für den DGNB-Gold- und WiredScore-Gold-zertifizierten Büroneubau am Klostertor 1 abgeschlossen: mit der **Vestas Deutschland GmbH** über 5.150 qm und mit der Agentur für Online-Marketing **Finc3 Marketing Services GmbH** über 1.770 qm. Die Fertigstellung des zehngeschossigen Büroneubaus mit rd. 17.000 qm Fläche wird planmäßig zum zweiten Quartal 2022 erfolgen. Zusammen mit dem bereits bestehenden Mietvertrag mit dem Ökostromanbieter **LichtBlick SE** sind somit nun 90% der Mietfläche vermietet. Beratend und vermittelnd waren die **Büro Hamburg Immobilien Beratung und Entwicklung GmbH** für Finc3 und **CBRE** für Vestas tätig.

Knüllwald: Die **Reifenvertrieb24 GmbH** mietet ca. 6.000 qm Hallen- und 500 qm Bürofläche „In den Neuwiesen 18“. Vermieter der Immobilie im hessischen Schwalm-Eder-Kreis ist **BentallGreenOak**. Der langfristige Mietvertrag wurde durch **Immolox** vermittelt.

Deutsche DIP-Büromärkte 2021 (vs. 2020) im Überblick														
Stadt	Büroflächenumsatz* (in qm)			Gew. Spitzenmiete (€/qm)			Mittlere Mietecity (€/qm)			Angebotsreserve (in qm)			Leerstandsquote (Jahresende in %)	
	2021	2020	Veränd. V.J.	2021	2020	Veränd. V.J.	2021	2020	Veränd. V.J.	Ende 2021	Ende 2020	Veränd. V.J.	2021	2020
Berlin	849.000	705.000	20,4%	41,0	39,0	5,1%	30,5	28,0	8,9%	689.000	390.000	76,7%	3,3	2,0
Bremen	105.000	85.000	23,5%	14,0	13,8	1,4%	9,2	9,1	1,1%	115.000	118.000	-2,5%	3,3	3,4
Dresden	120.000	92.000	30,4%	16,0	15,0	6,7%	13,0	12,0	8,3%	80.000	115.000	-30,4%	3,2	4,6
Düsseldorf	324.500	284.000	14,3%	28,5	28,5	0,0%	21,9	21,9	0,0%	670.000	600.000	11,7%	7,2	6,4
Essen	85.000	89.000	-4,5%	16,5	16,3	1,2%	11,5	11,0	4,5%	165.000	100.000	65,0%	5,4	3,3
Frankfurt a.M.	449.000	333.000	34,8%	45,5	45,0	1,1%	27,0	26,8	0,7%	1.030.000	810.000	27,2%	8,9	7,0
Freiburg	24.000	28.000	-14,3%	16,4	16,2	1,2%	12,9	12,5	3,2%	21.000	21.000	0,0%	1,4	1,4
Hamburg	480.000	350.000	37,1%	32,0	30,2	6,0%	22,5	21,7	3,7%	530.000	440.000	20,5%	3,9	3,0
Hannover	115.000	130.000	-11,5%	17,0	17,0	0,0%	11,5	11,2	2,7%	178.000	142.000	25,4%	3,9	3,1
Karlsruhe	50.000	70.000	-28,6%	13,5	15,0	-10,0%	12,0	12,5	-4,0%	100.000	92.000	8,7%	4,0	3,5
Köln	310.000	174.000	78,2%	27,0	26,0	3,8%	17,5	17,0	2,9%	255.000	232.000	9,9%	3,2	2,9
Leipzig	140.000	128.000	9,4%	16,5	16,0	3,1%	11,5	10,8	6,5%	170.000	185.000	-8,1%	5,0	5,5
Magdeburg	21.800	21.500	1,4%	13,5	13,5	0,0%	9,8	9,8	0,0%	68.000	72.000	-5,6%	6,5	7,0
München	590.000	600.000	-1,7%	41,0	40,0	2,5%	28,0	27,0	3,7%	930.000	590.000	57,6%	4,4	2,9
Nürnberg	80.000	121.000	-33,9%	16,0	16,0	0,0%	12,0	13,0	-7,7%	138.000	85.000	62,4%	3,6	2,3
Stuttgart	143.000	220.000	-35,0%	25,0	25,0	0,0%	17,5	17,0	2,9%	255.000	200.000	27,5%	3,2	2,5
Gesamt	3.880.300	3.430.500	13,3%	32,9	31,2	5,3%	22,9	21,8	6,0%	5.394.000	4.192.000	28,7%	4,6	3,6

(*inkl. Eigennutzer)

Quelle: DIP - Deutsche Immobilien-Partner, Aengenvelt Research

Während im DIP-Gesamtmarkt die Leerstände stiegen, war das Bild in den B-Märkten uneinheitlich. In Nürnberg, Karlsruhe, Hannover und Essen stiegen die Leerstände sichtbar. Lediglich Dresden und Leipzig zeigten einen weiteren Abbau. Der Rest blieb weitgehend unverändert. Ungeachtet des Anstiegs der Angebotsreserve blieben moderne und insbesondere in Hinblick auf steigende ESG- und Nachhaltigkeits-Anforderungen adäquate Flächen in begehrten Innenstadtlagen unverändert knapp. Die Mieten blieben überwiegend unverändert.

Für 2022 prognostiziert DIP angesichts einer zunehmenden Fokussierung der Nutzer auf ESG-konforme und nachhaltige Büroflächen ein insgesamt stabiles Büromietniveau mit Steigerungstendenzen vor allem in der Spitze. □

WENIGER BÜROS IN BERLIN ALS PROGNOTIZIERT
Projektentwickler werden vorsichtiger

Knapp 2 Mio. qm Bürofläche inklusive Sanierungen von Bestandsgebäuden sollten bis einschließlich 2024 lt. Colliers letzter Prognose aus 2021 auf dem Berliner Büromarkt fertiggestellt werden, andere Marktteilnehmer gingen sogar von über 3 Mio. qm aus. Die Prognosen wurden dabei überwiegend aus den Angaben der Projektentwickler und Eigentümer zum jeweiligen Fertigstellungszeitpunkt in Verbindung mit Fertigstellungswahrscheinlichkeiten abgeleitet. Colliers überprüfte von Dezember 2021 bis Januar 2022 vor Ort über 600 Projektentwicklungen und die Wahrscheinlichkeit der angegebenen Fertigstellungszeitpunkte. (CW)

Tatsächlich befinden sich demnach im Januar 2022 über 140 Neubauprojekte mit rund 1,46 Mio. qm im Bau. Ihre Fertigstellung ist als sehr wahrscheinlich anzusehen. Nur 11% der Neubaufächen liegen davon in den CBD-Lagen Berlins. Den höchsten Büroflächenzuwachs verzeichnet die Mediaspree, jenseits des S-Bahnringes sind etwa 35% der Flächen verortet.

Von den 1,46 Mio. qm werden nur rd. 10% für die Eigennutzung errichtet. Auffällig ist lt. **Colliers** der hohe Eigennutzeranteil in den drei Teilmärkten CBD City West, City West und City Rand Süd, wo er teilweise bei knapp 50% läge. Von den auf den Vermietungsmarkt kommenden Flächen lag die Vorvermietungsquote lt. Colliers im Januar 2022 bei 38%. ►

Colliers geht davon aus, dass die überwiegende Mehrheit der Neubauprojekte, die zum Zeitpunkt der Überprüfung noch nicht im Bau waren und noch nicht über eine Vorbelegungsquote von mindestens 40% verfügten, auch nicht bis Ende 2024 fertiggestellt sein werden. Dies betrage bis dato circa 550.000 qm Mietfläche. Die Leerstandsquote werde sich dabei trotz anhaltend hoher Nachfrage weiterhin moderat entwickeln und wahrscheinlich deutlich unter 5% verharren. Bei flexiblen und ESG-konformen Büroflächen, die kurz- bis mittelfristig schwerpunktmäßig nur in Neubauten befriedigt werden können, könnte es allerdings zu Engpässen kommen. □

TOTGESAGTE LEBEN LÄNGER

Wie Shopping-Center in Zukunft konkurrenzfähig bleiben



Bernd Lönner,
Vorstand Real I.S. AG

Der Online-Handel boomt, der Einzelhandel nicht. Die Pandemie hat die ohnehin angeschlagene Position vieler Einzelhändler weiter geschwächt: verschärfte Kontaktbeschränkungen, kein Weihnachtsgeschäft, kaum Laufkundschaft. Die Auswirkungen sind in den Innenstädten zu spüren. Der Online-Handel ist klar im Vorteil, allein im vergangenen Jahr stieg der Bruttoumsatz um ganze 19 Prozent. Doch

können sich Shopping-Center von ihrem Image als Sorgenkind lösen?

Eine reelle Chance haben Shopping-Center nur dann, wenn sie neue Wege einschlagen. Die Lösung liegt im

BVT Unternehmensgruppe Sachwerte. Seit 1976.



Die BVT Unternehmensgruppe mit jahrzehntelanger Erfahrung bei deutschen und internationalen Immobilienengagements, Energie- und Infrastrukturprojekten sowie Unternehmensbeteiligungen bietet Anlegern attraktive Investitionsmöglichkeiten.

Immobilien Deutschland
Diversifizierte Immobilienportfolios
und Co-Investments



Immobilien USA
Entwicklung und Veräußerung
von Class-A-Apartmentanlagen

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



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

Deals

München: Pandion hat ein rund 5.400 qm großes Grundstück an der Schnittstelle der Stadtteile Haidhausen, Ramersdorf und Obergiesing erworben. Verkäufer des Areals an der Germersheimer Straße 5 sind die **ARA Europe** und die **Allgemeine SÜDBODEN**. Pandion entwickelt hier einen Wohnungsneubau mit rd. 11.500 qm Wohnfläche sowie eine im Gebäude integrierte Kita. Darüber hinaus wird das Projekt ergänzt durch eine dreistöckige Tiefgarage mit insgesamt 290 Stellplätzen. Die Fertigstellung ist für 2026 geplant. Die Verkäuferseite wurde von **Bryan Cave Leighton Paisner LLP** rechtlich begleitet. Vermittelnd tätig war **Colliers**.

München: Die **LBBW Immobilien-Gruppe** erwirbt für den Immobilien-Spezial-AIF **LBBW Nahversorgungsimmobiliien Deutschland** das Fachmarktzentrum Life im Stadtteil Neuperlach. Das Objekt besteht aus einem Tiefgaragengeschoss und zwei Verkaufsebenen. Es umfasst rund 8.000 qm Mietfläche sowie 200 Stellplätze. Verkäufer ist ein von der **Hahn Gruppe** verwalteter institutioneller Immobilienfonds. Der Vermietungsstand liegt bei 90%. Transaktionsberater war **Colliers**.

Düsseldorf: **Yusen Logistics** hat im Theo105 ca. 1.400 qm Fläche angemietet. **ENGEL CANESSA** betreute den Mieter bei den Vertragsverhandlungen. Der Bestandsmieter, der Mietflächen an den Eigentümer zurückgegeben hat, wurde durch **JLL** betreut.

Wandel: Erlebnisorientierung, Click & Collect und Mixed-Use-Center sollen der Branche zu altem Glanz verhelfen. Mit einer Neuausrichtung haben Shopping-Center wieder gute Erfolgsaussichten. Schließlich wies diese Assetklasse **CBRE** zufolge Renditen von bis zu 4,85 Prozent an A-Standorten zum Jahresende 2021 auf, bei B-Standorten lag die Spitzenrendite bei 5,9 Prozent. Das entspricht natürlich einer höheren Risikowahrnehmung – ist aber gleichzeitig ein gutes Argument, Investments in diesem Bereich stärker in Betracht zu ziehen.

Der Erlebnisfaktor darf nicht fehlen: Heutzutage reicht es schlichtweg nicht aus, wenn ein Shopping-Center nur ein Ort zum gewöhnlichen Einkaufen ist. Es fehlt der Erlebnisfaktor, das Besondere. Waren lassen sich auch bequem und unkompliziert von zu Hause aus bestellen. Warum also den Tag im Shopping-Center verbringen? Der Einkauf muss zum Erlebnis werden – das Shopping-Center als Treffpunkt in der Region –, damit kann der E-Commerce nicht dienen.

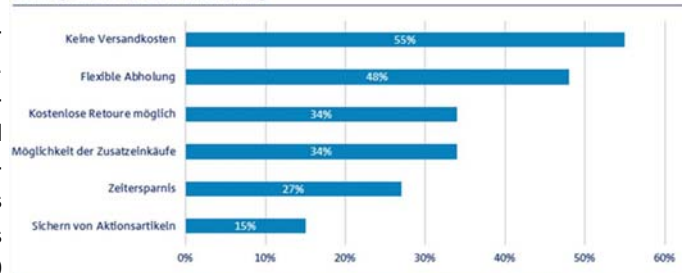
Um die Vorteile gegenüber dem Online-Handel hervorzuheben, müssen Einkaufszentren ihr Serviceangebot anpassen. Die alltäglichen Bedürfnisse der Kundinnen und Kunden stehen im Vordergrund. Warum sollte es nicht möglich sein, Freizeitaktivitäten zu kombinieren? Mit gastronomischer Vielfalt, regelmäßigen Events und einem ausgereiften Entertainment-Angebot lässt sich die Qualität des Aufenthalts deutlich steigern. Es gilt, neue Schwerpunkte zu setzen.

Besonders der Fokus auf hochwertige Restaurants zieht bei den Kunden. Event-Cooking und Barbereich können zu wahren Publikumsmagneten aufsteigen. Daneben lockt eine Ausweitung des Eventangebots neue Besucherinnen und Besucher an. Das Shopping-Center bleibt als Ort der Begegnung und des gemeinsamen Erlebens in Erinnerung und wird künftig stärker als gemeinsamer Treffpunkt mit Freunden frequentiert. Zusätzliche Highlights wie ein Dinosaurierskelett, ein Riesenaquarium oder gar eine stehende Welle für Hobbysurfer machen den gewöhnlichen Einkaufsbummel zu einem Freizeiterlebnis für Jung und Alt.

Die Stärken von digital und analog kombinieren: Bereits jetzt zeigt sich, dass das klassische Shopping-Center weitestgehend ausgedient hat. Die Zukunft liegt im Online-Handel. Doch ganz so einfach ist es nicht, denn der analoge Handel kann die vermeintliche Schwäche zur Stärke machen. E-Commerce und Einzelhandel werden bislang als Gegenspieler betrachtet, können aber auch harmonisieren: Click & Collect heißt der aktuelle Trend, bei dem sich Online- und Einzelhandel nicht ausschließen, sondern ergänzen. Die Vorteile aus beidem werden kombiniert:

Dank digitalisierter Warenbestände können Kunden bequem vom Sofa aus in den Beständen der in den Shopping-Centern ansässigen Händler umherstöbern. Abgeholt wird die gekaufte Ware im Anschluss im Geschäft. So werden Versandkosten gespart und eine kompetente Beratung vor Ort gibt es obendrein noch gratis dazu. Im Jahr 2020 lag der Umsatz von

Abbildung 1: Gründe für Click & Collect Nutzung*



Datenquelle: Boniversum Verbraucherumfrage 11/2018 „Click & Collect“ – Verbreitung und Nutzung, Grafik: Real I.S.
*Mehrfachnennungen möglich

Click-&Collect-Bestellungen bei 4,6 Milliarden Euro und machte damit bereits 6,4 Prozent des gesamten Online-Umsatzes aus, Tendenz steigend. Click & Collect zieht wieder vermehrt Menschen in die Shopping-Center und ist demnach eine wichtige Stütze für deren Neuausrichtung. ►

Vielseitigkeit garantiert Stabilität: Die beiden bisher genannten Strategien zur Neuausrichtung zielen darauf ab, neue Laufkundschaft in das Shopping-Center zu locken. Optimal wäre es, wenn sich potenzielle Kunden schon im Shopping-Center befinden. Aus Sicht der Einzelhändler erhöht die Integration anderer Nutzungsarten wie Büro, Hotel, Wohnen, Praxen oder City-Logistik den Publikumsverkehr.

Zunächst ist der Umbau zu einem Multi-Use-Center mit einem erheblichen finanziellen Aufwand verbunden. Dieser lohnt sich aber auf langfristige Sicht. Gestaltungsmöglichkeiten gibt es einige, diese betreffen vor allem Ober- und Untergeschosse: Egal ob Ausbau von Büro- und Praxisflächen, Hotellerie, Coworking-Spaces oder City-Logistik – der Mietermix minimiert die Risiken. Die langfristige Performance steigt, das gibt grünes Licht für Investoren.

Fazit: Potenzial dank Neuausrichtung. Zwar begünstigen Digitalisierung und Pandemie die Bedingungen für den Online-Handel, doch Shopping-Center sind nicht verloren. Sie können nur nicht länger auf die bisherigen Strategien verharren, sondern müssen sich neu ausrichten. Egal ob Erlebnisfaktor, Click & Collect oder Multi-Use-Center – mit einer Kursänderung machen

Shopping-Center den Einzelhandel wieder konkurrenzfähig und ziehen vermehrt die Aufmerksamkeit von Investoren auf sich. □

DIE DISKONTIERUNG ALS GRÖSSTE KRUX DER IMMOBILIENBEWERTUNG

Bereits im vergangenen Jahr stellte sich Dr. Stefan Fahrländer, CEO Fahrländer Partner Raumentwicklung mehrfach den Fragen von „Der Immobilienbrief“ zu spezifischen Themen rund um die Automatisierte Immobilienbewertung. In „Der Immobilienbrief“ Nr. 520 fragten wir bei Dr. Fahrländer nach, wie es um die Digitale Prozessautomatisierung in der Immobilienwirtschaft steht und erfuhren, dass insbesondere die digitale Unterstützung von Transaktionsprozessen nach wie vor als unterentwickelt bezeichnet werden kann. In dem heutigen Interview steht Dr. Fahrländer Rede und Antwort zum Diskontierungssatz, der trotz seiner hohen Bedeutung lt. Dr. Fahrländer weit weniger diskutiert wird als z.B. der Erneuerungsrythmus der Ausbauten oder die Modellierung von Leerständen. ►

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

Standortdaten

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

Ratings & Scorings

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

Hedonische Bewertungsmodelle für Wohnimmobilien

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

DCF-Bewertungsmodell für Renditeimmobilien

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

Bewertungsmodell für Projektentwicklungen

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

Hedonische Mietpreismodelle

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

API-Integration

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

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

**FP
RE**

Fahrländer Partner
Raumentwicklung
Barckhausstraße 1
60325 Frankfurt am Main

+49 69 2475 689 250
+49 170 227 2669
info@fahrlaenderpartner.de
www.fahrlaenderpartner.de

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

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

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

„Deka
Immobilien



Deals

Duisburg: Die **Montano Real Estate GmbH** hat das Duisburg Central Office (DCO) im Quartier 1 als Forward Deal von **Aurelis Real Estate** erworben. Das Transaktionsvolumen liegt im hohen zweistelligen Millionen-Bereich. Aurelis plant, das Gebäude bis zum vierten Quartal 2022 fertigzustellen. Bis dahin entsteht ein fünfgeschossiges Objekt mit einer Mietfläche von rund 11.400 qm und rund 50 eigenen Tiefgaragenplätzen. Die Immobilie ist bereits komplett und langfristig an den Finanzdienstleister **Consors Finanz** vermietet. Die Transaktion wurde vermittelt von **BNP Paribas Real Estate GmbH**.

Düsseldorf: **Union Investment** hat für den Immobilien-Spezialfonds **UII GermanM** ein Büro- und Geschäftshaus mit der Adresse Oststraße 34 / Leopoldstraße 2 an die **PANDION AG** verkauft. Das Büro- und Geschäftshaus umfasst rd. 8.900 qm Mietfläche und ist zu rd. 70% vermietet. Union Investment wurde von **KFR Rechtsanwälte** beraten.

Berlin: **Henderson Park** hat das historische Bürogebäude „Mosse-Zentrum“ in Mitte von der **Real I.S. AG** erworben. Real I.S. handelte im Auftrag des Immobilien-Spezial-AIF „**BGV VI**“. Das „Mosse-Zentrum“ diente einst als Druckerei und Büro des **Berliner Tageblatts**. Das Objekt umfasst 37.000 qm Fläche und ist an mehrere namhafte und umsatzstarke Mietervoll vermietet. Der Ankauf wurde von **Stoke Park** begleitet.

Herr Dr. Fahrländer, die Diskontierung wird gerne als größte Krux der Immobilienbewertung bezeichnet – warum ist dies so?



Dr. Stefan Fahrländer,
CEO FPRE

hensweise und Annahmen.

Dr. Stefan Fahrländer: Die „Klux“ liegt weniger darin, dass es an Ansätzen zur logischen Herleitung von Diskontierungssätzen fehlen würde. Das Problem ist die knappe Verfügbarkeit von Information. Es gibt nicht sehr viele Transaktionen und wenn es diese gibt, dann sind die Daten nicht unbedingt verfügbar. Neben der Empirie gibt es verschiedene logische Ansätze, um Diskontierungssätze herzuleiten. Dabei müssen aber Annahmen getroffen und Proxies verwendet werden. Vieles kann also erklärt werden, aber es bleibt immer eine letzte Lücke. Schließlich lohnen sich Plausibilisierungen. Nützlich ist zudem eine transparente Darstellung der Vorge-

Worum geht es eigentlich bei der Diskontierung?

Dr. Stefan Fahrländer: Es geht um die Verzinsung des eingesetzten Kapitals. Mieter möchten eine Mietfläche nutzen, können oder wollen diese aber nicht selbst finanzieren. Ein Investor springt ein und finanziert die Mietfläche vor. Die Rückzahlung des eingesetzten Kapitals erfolgt in Raten sowie verzinst, denn das Kapital ist in der Immobilie gebunden. Alternativ könnte der Investor sein Kapital in Aktien oder andere Anlageklassen investieren. Dementsprechend verlangt ein Investor einen hohen Zins, wenn er ein hohes Risiko eines Verlustes hat, und einen geringen Zins, wenn er ein geringes Risiko hat. Da es sich in jedem Fall um Betrachtungen über die Zukunft handelt, geht es nicht um das effektive Risiko, sondern um Erwartungshaltungen.

Diese sind also immer mit Unsicherheiten verbunden?

Dr. Stefan Fahrländer: Die Bestimmung von Verzinsungen kann als exakte Wissenschaft betrieben werden und sollte dies auch. Mit den Unsicherheiten über die Zukunft muss man leben.

Welche Bedeutung hat die Diskontierung für die Wertermittlung von Immobilien?

Dr. Stefan Fahrländer: Sie ist genauso entscheidend wie die Annahmen über die Ertrags- und Kostenentwicklung. In der Realität wird der Diskontierungssatz allerdings weit weniger diskutiert als beispielsweise der Erneuerungsrythmus der Ausbauten oder die Modellierung von Leerständen. Die Diskussion um Zinsen bzw. den Diskontierungssatz führt nicht selten zu Unbehagen und einer Vermischung von Sachverhalten. So fällt oftmals die Unterscheidung zwischen nominaler und realer Betrachtung schwer. Dies führt mitunter zu einer unterschiedlichen Betrachtung der Ertrags- und Diskontierungsseite, was falsch ist. Eine rein nominale und eine rein reale Betrachtungsweise führen zum identischen Ergebnis; die Vermischung hingegen nicht.

Welche Folgen haben diese Betrachtungsweisen und welche bevorzugen Sie?

Dr. Stefan Fahrländer: Wenn reale und nominale Betrachtung das gleiche ergeben, dann sehe ich keinen Grund Inflationsannahmen zu treffen. Bei realen Betrachtungen ist zudem sofort ersichtlich, ob Ertragssteigerungen eingepreist werden oder nicht. Insofern ziehe ich die reale Betrachtung klar vor. ►

Was bedeutet dies für die Bewertungspraxis?

Dr. Stefan Fahrländer: In der Bewertungsliteratur gibt es drei Modellklassen zur Herleitung von Zinssätzen: WACC, synthetischer und analytischer Ansatz. Beim WACC – weighted average cost of capital – wird ein gewichteter Zins aus Fremd- und Eigenkapitalzinssatz gebildet. Da nur der Investor selbst weiß, welche Eigenkapitalverzinsung er erwartet, findet dieser Ansatz vor allem intern bei professionellen Investoren Anwendung. Auch muss man sich bewusst sein, dass das Risiko vollständig auf dem Eigenkapital lastet. So können bei einer WACC-Betrachtung zwar ansprechende Eigenkapitalverzinsungen resultieren, aber eben: die Risiken sollten nicht vergessen werden. Aus diesem Grund ziehen wir den analytischen Ansatz klar vor, zerlegen diesen anschließend in den synthetischen Ansatz, um die einzelnen Komponenten zu dokumentieren und verwenden WACC allenfalls für Kontrollrechnungen.

Wie unterscheiden sich der analytische und synthetische Ansatz?

Dr. Stefan Fahrländer: Der analytische Ansatz ist eine Vergleichswertmethode, wobei die bekannten Diskontierungssätze oder angepassten Renditen ähnlicher Immobilien um „Unähnlichkeiten“ korrigiert werden. Das ist nahe am hedonischen Modellansatz. Wenn die Eigenschaften und Renditen kürzlich gehandelter Immobilien in Form von Comparables vorliegen, können die Diskontierungssätze abgeleitet und begründet werden. Der synthetische Ansatz basiert auf der Verzinsung der risikolosen Anlage und diversen Zuschlägen. Dabei wird der Basissatz um einen generellen Liegenschaftszuschlag erhöht. Letztlich ist dieser Zuschlag empirisch zu bestimmen, denn er ergibt bereits den Diskontierungssatz für eine ganz bestimmte spezifizierte Immobilie. Davon ausgehend erfolgen weitere Zuschläge für unterschiedliche Nutzungen, unterschiedliche Makro- und Mikrolagen sowie unterschiedliche Objekteigenschaften und die Mietvertragsstruktur.

Können Sie die verschiedenen Zuschläge näher beschreiben?

Dr. Stefan Fahrländer: Unterschiedliche Nutzungsarten weisen unterschiedliche Risiken auf, woraus sich ein



30 JAHRE
VERTRAUEN.
WERTSCHÖPFUNG.
WEITBLICK.

#aktiverimmobilienmanager

Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

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

Wir laden Sie ein, dabei zu sein!

www.realisag.de  **Real I.S.**

Deals

Düsseldorf: Das Joint Venture aus der **Europi Property Group** und der **Silverton Group** hat mit dem „Silizium“ ein erstes Objekt erworben. Verkäufer ist ein Anlagevehikel welches von **Amundi Real Estate** verwaltet wird. Der Verkauf wurde von **IC Asset Management** begleitet.

Beim „Silizium“ handelt es sich um ein Bürogebäude in der Hansaallee 205 mit rd. 15.400 qm Bürofläche, die vollständig von einer internationalen Gesellschaft genutzt wird.

Silverton und Europi wurden von **Gleiss Lutz Hootz Hirsch PartmbB Rechtsanwälte, Drees & Sommer, Ernst & Young** und **Colliers** zuständig. Auf der Verkäuferseite waren **CMS Hasche Sigle und albrings + müller AG** unterstützend tätig. **BNPRE** vermittelte im exklusiven Auftrag im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens.

Hamburg: Der Projektentwickler **Four Parx GmbH** vermietet langfristig 50% der Flächen seiner doppelstöckigen Logistik- und Gewerbeimmobilie „Mach2“ an **Airbus**. Der Konzern bezieht die Flächen zum 1. April und mietet langfristig das vollständige Erdgeschoss beider Bauteile mit einer Gesamtfläche von rund 62.300 qm. Hinzu kommen 158 Parkplätze.

Für die ca. 30.000 qm Restflächen liegen Reservierungen potenzieller Mieter vor. Somit wäre das gesamte Areal bereits vor Fertigstellung zu 100% vermietet.

nutzungsspezifischer Zuschlag ableiten lässt. Zudem werden die Makro- und Mikrolage betrachtet. Mit sinkender Lagequalität steigen die Risiken und damit der Diskontierungssatz. Über Lageratings erfolgt eine generalisierte bundesweite Einstufung und Herleitung von Zuschlägen. Auf Objektebene wird ein nach Nutzung und Raum differenziertes Zuschlagsmodell verwendet. Als letzten Zuschlag verwendet man eine Beurteilung der Mietvertragsstruktur. Dies erscheint insbesondere im Geschäftsbereich zentral, wo Investoren auf dem Transaktionsmarkt verstärkt die mittlere Restlaufzeit der Mietverträge beachten. Unter Umständen können Sonderfaktoren zu weiteren Zuschlägen führen.

Kann man auf diese Weise für jeden Standort und für jede Nutzung Diskontierungssätze ermitteln?

Dr. Stefan Fahrländer: Ja, das Ergebnis sind Diskontierungslandschaften, mit denen sich bundesweit und nutzungsabhängig arbeiten lässt. Zunächst liegen für jede Nutzungsart für diverse Standorte empirisch ermittelte Diskontierungssätze vor, die aber noch für jeden Standort in Deutschland generalisiert werden müssen. Hierfür werden Makro-Lageratings verwendet, die etwa FPRE für die Nutzungen Mietwohnungen, Büro, Einzelhandel, sowie Industrie und Spitzenindustrie für jede Gemeinde berechnet. Am Ende erhält man ein Diskontierungsmodell, mit dem sich für alle wesentlichen Nutzungsarten bundesweit arbeiten lässt. Darüber hinaus ermöglichen es uns unsere Transaktionsdatenbanken über Vergleichswertalgorithmen Comparables zur Verfügung zu stellen, die dann durch den Gutachter individuell beurteilt werden können.

Würde ein Datenpooling solche Diskontierungslandschaften nicht deutlich erleichtern?

Dr. Stefan Fahrländer: Natürlich - die eingangs beschriebene „KruX“ der Diskontierung liegt vor allem an der eingeschränkten Verfügbarkeit detailliert beschriebener Transaktionsdaten. Dies erschwert statistische Analysen und dementsprechend müssen sich Modellbauer zur Decke strecken. Eine zunehmende Verfügbarkeit zuverlässiger Comparables würde die Bestimmung der Diskontierungssätze erheblich vereinfachen. In dieser Hinsicht hinkt Deutschland den europäischen Nachbarn leider noch ein wenig hinterher. Bis wir dort sind, lohnt es sich, verschiedene Bewertungsansätze parallel zu verwenden und die Ergebnisse miteinander zu vergleichen. Gleichzeitig ist zu sagen, dass die Transaktionen in einigen Hundert Gemeinden stattfinden und es andernorts gar nichts oder nur sehr wenig zu beobachten geben kann. Gerade an diesen Orten sind aber gute Modelle notwendig.

Herr Dr. Fahrländer, herzlichen Dank für Ihre Zeit und die ausführliche Erklärung.

Fahrländer Partner Raumentwicklung, kurz FPRE, ist ein privates, unabhängiges Beratungs- und Forschungsunternehmen. Seit der Gründung im Jahr 2006 befasst sich FPRE als digitaler Daten- und Modellprovider schwerpunktmäßig mit der automatisierten Immobilienbewertung und -analyse von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Ein weiterer Fokus liegt auf der digitalen Bereitstellung von Standortdaten und Lageratings. Mit hedonischen und anderen analytisch-statistischen Modellen bietet FPRE Lösungen für fast alle immobilienökonomischen Fragestellungen. Hauptzielgruppen sind private und institutionelle Investoren, Projektentwickler, Makler- und Beratungsunternehmen, Asset Manager sowie Gutachter, Finanzdienstleister und die Öffentliche Hand. Neben dem Hauptsitz in Zürich unterhält FPRE Niederlassungen in Frankfurt am Main und Bern. □

AUF DEM NEUEN BUNDESBANK-CAMPUS GEHT ES WEITER VORAN

Weitere Architektenleistungen an Morger Partner Architekten vergeben

Das Hauptgebäude der Bundesbank ist leergezogen, die Entkernungsarbeiten laufen auf Hochtouren und die Planung der weiteren Neubauten schreitet voran. (CW)

Diese Woche hat die **Deutsche Bundesbank** das Büro **Morger Part-ner** Architekten mit weiteren Architektenleistungen für geplante Neubauten auf dem Gelände der Zentrale in Frankfurt am Main beauftragt. Morger Partners Gesamt-entwurf für die Neubauten auf dem Gelände der Bundesbank Zentrale war im Juni 2020 bereits mit dem ersten Preis des Architektenwettbewerbs gekürt worden. Im August 2021 hatte das Basler Architekturbüro den Zuschlag für die Architektenleistungen an den geplanten Büroneubauten erhalten.

Für den neuen Auftrag wird das Büro aus Basel am nördlichen Rand des Geländes zur Wilhelm-Epstein-

Straße eine Kindertagesstätte, eine Sportstätte, die Wache am Haupteingang sowie eine Tiefgarage planen. Ebenfalls erhielt Morger Partner Architekten den Zuschlag für den südlichen Teil des Geländes mit einem Gastronomiepavillon und der Wache am Eingang zur Miquelanlage. „Ein Vorteil der Entwürfe für das Gebäude der Kindertagesstätte und für die Sportstätten von Morger Partner Architekten ist, dass sie einer klaren Organisation folgen“, erklärte **Prof. Dr. Johannes Beermann**, im Vorstand der Bundesbank unter anderem für den Bereich Bau zuständig. „Der eingeschossige Gastronomiepavillon im Süden des Geländes wurde von Morger Partner Architekten auf der gleichen Höhe wie das Erdgeschoss des Hauptgebäudes platziert, was einen weitreichenden Blick in die Parkanlagen verspricht“. Insgesamt überzeuge der ganze Entwurf durch seinen starken Campus Gedanken, summiert Vorstandsmitglied Beermann. □

SEIEN SIE TEIL UNSERER ESG-KONFORMEN WACHSTUMSSTORY.

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

GARBE ■
Industrial Real Estate

Deals

Müllheim: Die **Habona Invest-Gruppe** hat für ihren gemeinsam mit der Service-KVG **IntReal** aufgelegten offenen Immobilien Publikumsfonds **Habona Nahversorgungsfonds Deutschland** für rd. 10 Mio. Euro ein Nahversorgungszentrum südlich von Freiburg erworben. Die Immobilie umfasst rd. 3.300 qm und ist langfristig an Ankermieter **Rewe** mit angeschlossenen Bäcker sowie ein medizinisches Fitnessstudio vermietet. Daneben stehen 40 Parkplätze zur Verfügung. Der Erwerb wurde durch **Blue Tree Real Estate GmbH** vermittelt.

Dresden: **VALUES Real Estate** hat offmarket die „Prager Spitze“ erworben. Das markante, sechsgeschossige Büro- und Geschäftshaus verfügt über eine Mietfläche von rund 16.000 qm und einen diversifizierten Mieterbestand. Das moderne Gebäude bringt **VALUES** in den Institutionellen Fonds „**VALUES Prime Locations**“ ein. Das Closing erfolgte zum 1. Februar 2022. **VALUES RE** standen **Ashurst** und **Cushman & Wakefield** und auf Verkäuferseite **Merz & Lauf** sowie **WP Reichert** beratend zur Seite.

München: **Nuveen Real Estate** hat fünf Logistikobjekte in Deutschland, Großbritannien, Norwegen und Spanien erworben. Die Akquisitionen stellen eine Gesamtinvestition von fast 150 Mio. Euro dar, die Bruttogesamtfläche beläuft sich auf 89.271 qm. Bis auf eine Ausnahme sind alle erworbenen Objekte langfristig und vollständig an namhafte Mieter vermietet.

AUS UNSERER MEDIENKOOPERATION MIT
„IMMOBILIEN INTERN“

immobilien intern

Die geldwerten **markt intern-** Informationen rund um die Immobilie

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

Ausgabe Nr. Immo 05/22 | Düsseldorf, 9. März 2022 | 32. Jahrgang | ISSN 1431-1275

Immo
05
2022

- Kaufpreisaufteilung bei Erwerb einer Ferienwohnung
- Kein Wahlrecht für Erben beim Familienheim
- Aus der Praxis: Anspruch auf Durchführung einer Eigentümersammlung
- Bei Kündigung wegen Mietschulden zählt nur der Gesamtrückstand
- Schätzung der Heizkosten auf Basis externer Wohngebäude
- Beilage: Die Untervermietung
- Doch zuerst, liebe Leserin, lieber Leser, geht es um eine mögliche Klagewelle gegen die Förderbank KfW:

Abrupter Förderstopp könnte Bund teuer zu stehen kommen

Als Folge des vorgezogenen Förderstopps für Effizienzhäuser (EH) 55 und 40 (siehe 'immo' 03/22) droht dem Bund nun eine Klagewelle aus der Bauwirtschaft. Auslöser hierfür: Private Investoren und Wohnungsunternehmen haben die von der KfW offerierten Fördermittel für bis zum 31.1.2022 eingereichte Anträge fest eingeplant und bereits umfassend in die Bauplanung investiert. Können die Wohnungen ohne diese Fördermittel vom Bund nicht gebaut werden, ist die Kalkulation Makulatur. Verbände der Wohnungswirtschaft prüfen derzeit, wie die Chancen aussehen, Schadensersatzforderungen beim Bund einzuklagen. Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) hat hierzu ein Kurzgutachten von der Rechtsanwaltskanzlei **OBERTHÜR & PARTNER**, Hamburg, erstellen lassen, das die rechtlichen Handlungsoptionen für die von der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) betroffenen Immo-bilienunternehmen aufzeigen soll.

Danach haben Antragsteller in den Förderprogrammen für energieeffizientes Bauen BEG 261 und 461, die ihre vollständigen Antragsunterlagen bis zum 31.1.2022 bei der KfW eingereicht haben oder hätten einreichen können, einen Anspruch auf Erteilung eines Zuwendungsbescheids in dem von ihnen beantragten Umfang, solange die im geltenden Haushaltsplan bereitgestellten Mittel ausgereicht hätten. Da ein Hauptsacheverfahren auf Gewährung der Förderung erfahrungsgemäß viel Zeit in Anspruch nimmt, wäre das Geld längst weg und ausgegeben, bevor eine mündliche Verhandlung stattfindet. Daher kann Betroffenen nur ein zivilrechtliches Eilverfahren helfen, so die Anwälte, um ein zeitintensives Hauptsacheverfahren zu umgehen und der weiteren Ausschöpfung der bereitgestellten Haushaltsmittel entgegenzutreten.

'immo'-Rat: Betroffene Unternehmer und private Bauherren sollten schnellstmöglich bei ihrer Rechtsschutzversicherung um eine Deckungszusage für einen Antrag auf einstweilige Verfügung nach § 935 ZPO anfragen. Unsere langjährigen freien Mitarbeiter bei der Kanzlei **GTW Anwälte für Bau- und Immobilienrecht Düsseldorf** (Tel. 0211 93889911) unterstützen Sie hierbei gerne (Stichwort: immobilien intern). □

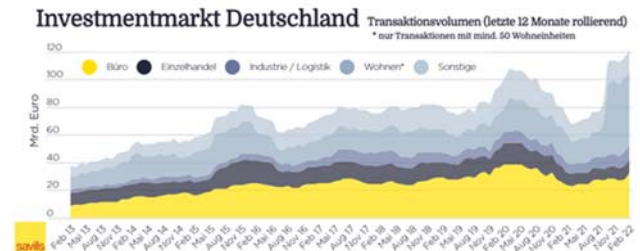
IMMOBILIENMARKT SETZT VOLUMEN- RALLYE IM FEBRUAR FORT

Rege Neu- und Umbautätigkeit in Sicht

Laut Savills belief sich das Transaktionsvolumen am Investmentmarkt für Gewerbe- und Wohnimmobilien gepusht von der Mehrheitsübernahme der Alstria durch Brookfield und der CPI Beteiligung an der Immofinanz im Februar auf rd. 9 Mrd. Euro. (CW)

Seit Beginn des Jahres wurden damit lt. Savills insgesamt 17,6 Mrd. Euro am deutschen Immobilieninvestmentmarkt bewegt, soviel wie nie zuvor. Das rollierende Zwölf-Monats-Volumen lag Ende Februar bei 120,5 Mrd. Euro und stieg damit im Vergleich zum Vormonat um 4,3% an. Besonders Projektentwickler waren in den letzten zwölf Monaten sehr aktiv und kauften Immobilien für rund 6,1 Mrd. Euro an. Ein so hohes Ankaufsvolumen binnen zwölf Monaten gab es bisher nur im Zusammenhang mit der Übernahme von 17 Projektentwicklungen durch die Gröner Group im Dezember 2019.

Rd. 17% der Einzelverkäufe von gewerblichen Bestandsgebäuden entfielen in den vergangenen 12 Monaten auf Immobilien, für die eine Umnutzung angestrebt wird. Besonders ausgeprägt waren hier Käufe zur Neuentwicklung bei vormaligen Hotels sowie Industrie- und Logistikimmobilien. Vieles spricht lt. Savills dafür, dass der Bedarf an Bestandsentwicklungen hoch bleibt, denn die Nachfragemuster von Nutzern wandle sich zunehmend. So ließe sich bei Büronutzern zum Beispiel ein starker Fokus auf qualitativ hochwertige Flächen feststellen,



wodurch mit einer steigenden Zahl umfassender Neupositionierungen von älteren Bürogebäuden zu rechnen sei. Den wachsenden Bedarfen nach Um- und Neubaumaß-

DIC ■

über 11 Mrd. EUR
Assets under Management

20 Jahre
Erfahrung am deutschen
Immobilienmarkt

dynamic
performance

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

www.dic-asset.de

Deals

Köln: Die **BEOS AG** hat in ihrem Gewerbepark Ossendorf Technologie Center (OTC) rd. 5.000 qm Flächen an drei Unternehmen vermietet. Die **Power Service GmbH** bleibt auf 4.200 qm im OTC. Zudem bezieht der Bestandsmieter **Leica Geosystems** weitere 600 qm Bürofläche. Dafür gibt Leica Geosystems im sogenannten Trainingscenter des OTC eine Fläche von gut 200 qm auf. Diese gehen wiederum an den Teameventveranstalter **BASH ROOMS**. Die Vermittlung von BASH ROOMS erfolgte durch die **Larbig & Moritag Immobilien GmbH**.

Frankfurt: INDUSTRIA WOHNEN erwirbt vier Neubauprojektentwicklungen via Forward-Deal von der **Ten Brinke Gruppe**. Die Objekte liegen in Bochum, Hamburg, Pinneberg und Villingen-Schwenningen. Nach Fertigstellung werden sie insgesamt 270 Wohneinheiten und 253 Stellplätze umfassen. Die Gesamtmietfläche beläuft sich auf rund 22.300 qm. Die Fertigstellung ist für 2024 geplant. Der Gesamtaufpreis beläuft sich auf rd. 106,3 Mio. Euro.

Venlo (Niederlande): LaSalle Investment Management hat für seinen paneuropäischen Flaggschiff-Fonds **Encore+** einen Logistik-Campus im Trade Port erworben. Der Logistik-Campus erstreckt sich über acht qualitativ hochwertige Lagereinheiten. Ein weiterer im Bau befindlicher Gebäudeabschnitt wird voraussichtlich bis zum vierten Quartal 2022 fertiggestellt werden. Nach Fertigstellung wird die Gesamtfläche des Gebäudekomplexes rund 74.000 qm umfassen.

nahmen stünden jedoch die deutlich gestiegenen Baukosten entgegen. Die erwartbare wachsende Spreizung zwischen Neubau- und Bestandsmieten könnte zugleich wieder zu einer stärkeren Hinwendung von Nutzern zu Bestandsbauten führen. □

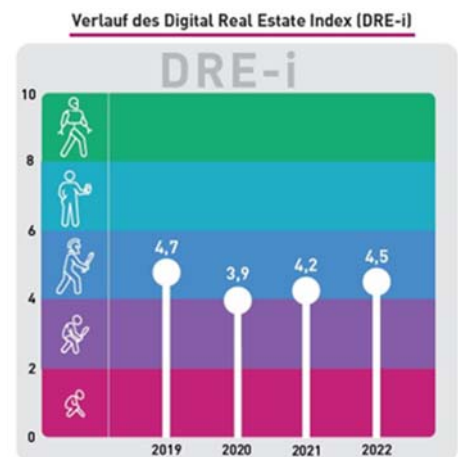
DIGITALISIERUNGSREIFE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT ERNÜCHTERND

Push durch Corona bislang ausgeblieben

Von dem im Zusammenhang mit der Pandemie vielzitierten Digitalisierungsschub ist in der Bau- und Immobilienbranche weiterhin wenig zu spüren, berichtet eine aktuelle Digital Real Estate Umfrage von pom+Consulting unter rd. 200 Immobilienexpertinnen aus der Schweiz und Deutschland. Immerhin bestätigen 52% der Befragten, dass COVID-19 dazu geführt habe, die IT-Infrastruktur für mobiles und kollaboratives Arbeiten weiterzuentwickeln. Entsprechend habe auch die Migration von IT-Infrastrukturen zu Cloud-Lösungen stark zugenommen und neue Fragen der Sicherheit aufgeworfen. Deutlich mehr Befragte geben an, dass ihr Unternehmen potenzielle IT-Risiken bewerte und Lösungsansätze zur Reduktion dieser Risiken verfolge. (CW)

Insgesamt wird die aktuelle Digitalisierungsreife der Immobilienwirtschaft mit 4,5 von 10 möglichen Punkten (VJ: 4,2 Punkte) aber ernüchternd beurteilt. Deutschland schätzt sich mit 4,9 erneut leicht besser ein als die Schweiz mit 4,4. Der Reifegrad von Planern ist unverändert zum Vorjahr, im Property Management ging er leicht zurück und im Facility Management ist gegenüber dem Vorjahr etwas gestiegen.

Das erhöhte Risikobewusstsein bestätigt auch die aus der Umfrage erkennbare hohe Bedeutung des Trends Cybersecurity. Ähnlich hohe Auswirkungen auf die Immobilienbranche werden den Trends Dekarbonisierung und Smart Buildings attestiert. Es wird erwartet, dass die Mehrheit der Marktakteure innerhalb kürzester Zeit auf diese drei Entwicklungen reagieren wird. Dem gegenüber stehen die Trends Neue Eigentumsformen, Virtual Real Estate und Augmented Workforce. Sie werden gegenwärtig als wenig relevant beurteilt. Die Auswirkungen auf die Branche werden zwar gesehen, allerdings wird der Einfluss auf das eigene Unternehmen als gering und der zeitliche Horizont als vergleichsweise lang beurteilt. □



NACHFRAGEÜBERHANG AM IMMOBILIENZWEITMARKT

Auch Hotels und Gewerbe wieder gefragt

Die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG vermittelte im Februar 398 Fondsanteile mit einem Nominalumsatz von 18,35 Mio. Euro. Der Umsatz lag damit auf dem Niveau der Vorjahre, der Durchschnittskurs für den Gesamthandel fiel mit 80,71% jedoch wieder deutlich höher aus als noch im Januar (75,00%). (CW)

Im Immobiliensegment herrschte wie schon in den vergangenen Monaten ein starker Nachfrageüberhang, der sich anders als im Vorjahr wieder durch alle Teilsegmente,

Deals

Düsseldorf: Die **Filzhut Lager + Logistik GmbH** mietet langfristig in der Wiesenstraße 61/71 ca. 11.100 qm Logistikfläche, hinzu kommen ca. 620 qm Büro- und Sozialflächen. Eigentümer ist ein institutioneller Investor. **Savills** war sowohl auf Mieter- als auch Vermieterseite vermittelnd und beratend tätig.

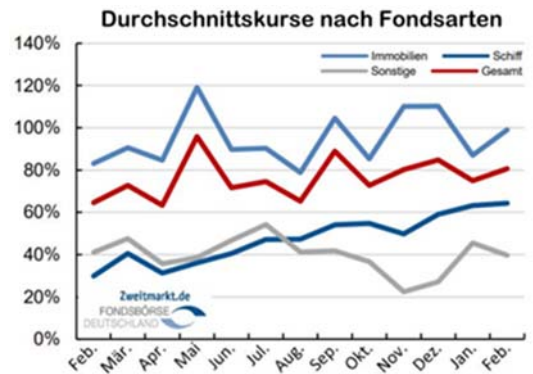
Wiesbaden: Die **Tradeforth GmbH** hat rund 3.900 qm Logistik-, und Light Industrial-Fläche in einem Gewerbepark in der Borsigstraße 15 angemietet. **NAI apollo** war für den Vermieter, die **Arrow Capital Partners**, vermittelnd und beratend tätig.

Frankfurt: Der Projektentwickler **Cilon** hat der **BEOS AG** für ihren offenen Immobilien-Spezial-AIF „**BEOS Light Industrial Germany I**“, der über die **Deka** vertrieben wird, ein Unternehmensimmobilienportfolio verkauft. Es handelt sich um acht Unternehmensimmobilien mit insgesamt 70.000 qm Miet- und 110.000 qm Grundstücksfläche. Fünf der Objekte befinden sich im Rhein-Main-Gebiet, zwei in Sindelfingen und eines in Kassel. Die Immobilien sind an rund 50 Unternehmen aus unterschiedlichsten Branchen vermietet. **BEOS** wurde von **Greenberg Traurig Germany LLP** und **Cilon** von **White & Case LLP** beraten.

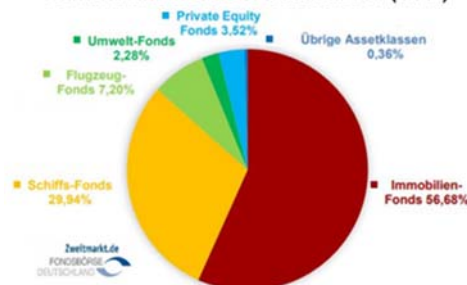
Rosbach: Die **Adam Hall GmbH** mietet über **Immolox** ca. 2.200 qm Hallen- und ca. 750 qm Außenlagerfläche im Bornweg 100. Eigentümer ist ein Privatinvestor.

also auch auf Hotel- und Gewerbeimmobilien, zog. Der Durchschnittskurs stieg von 86,99% im Januar auf aktuell 99,09%. Aus 261 Vermittlungen entstand ein Nominalumsatz von 10,40 Mio. Euro, das entspricht rd. 56,68% des nominalen Gesamtumsatz.

Mit einem Nominalumsatz von 5,49 Mio. Euro (Januar: 4,31 Mio.), das entspricht 29,94% des Gesamthandels, erreichten die Schiffsfonds auch im Februar eine lange nicht gesehene Umsatzbedeutung. Der Durchschnittskurs, der seit Anfang 2021 von Hoch zu Hoch eilt, erreichte mit 64,25% abermals eine langjährige neue Rekordmarke.



Handelsumsatz nach Assetklassen (in %)



Im Segment „Sonstige Beteiligungen“ wie Private Equity-, Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds wurde bei 53 Vermittlungen (Vormonat: 50) ein Nominalumsatz von 2,45 Mio. Euro erzielt (Vormonat: 1,94 Mio.). Der Durchschnittskurs bewegte sich dabei mit 39,68% unterhalb des Vormonats mit 45,48%. □

LOGISTIK-SPITZENMIETE ZOG 2021 BUNDESWEIT UM 6% AN

Höchster Anstieg in Regensburg mit 25%

Eine hohe Nachfrage bei steigenden Grundstücks- und Baustoffpreisen, geringer Grundstücks- und Produktverfügbarkeit kombiniert mit boomendem Online-Handel sowie steigendem Bedarf nach Pufferlagern treiben die Mieten für Logistikimmobilien seit Jahren nach oben. Laut Realogis haben sich die Spitzenmieten in Q1 2022 in 31 von 32 untersuchten Märkten um im Durchschnitt 5,9% verteuert, nur in Nürnberg gab sie um -4,4% auf 6,50 Euro nach. (CW)

Die größte Verteuerung am oberen Ende beobachtete **Realogis** in Regensburg (+25% auf 6,50 Euro), Bielefeld (+16,7% auf 4,90 Euro) und Heilbronn (+14% auf 6,50 Euro). Absolut teuerster Neubau-Logistikstandort nach Spitzenmietpreis ist München mit 8,50 Euro (+6,9%), gefolgt von Stuttgart (7,90 Euro; + 13,7%), Berlin (7,50 Euro, +/-0%), Frankfurt (7,10 Euro; +5,2%) und Hamburg (6,70 Euro; +8,1%). Die teuersten Standorte außerhalb der Top-8 sind Nürnberg mit 6,50 Euro, gefolgt von Karlsruhe (6,90 Euro; +6,2%) und Ingolstadt (6,50 Euro; +/- 0%), allesamt in Süddeutschland gelegen. Die teuersten nördlichen Standorte sind Hannover (5,50 Euro/qm; +7,8%) und Bremen (5,00 Euro; +/-0%), die teuersten östlichen Standorte Leipzig und Dresden mit je 4,80 Euro/qm (+4,3%, bzw. +6,7%). Die deutschlandweit günstigsten Standorte sind Göttingen (4,30 Euro/qm; +/- 0%) sowie Magdeburg und Halle mit je 4,00 Euro/qm (+6,7% bzw. +11,1%). □

MEHRFAMILIENHÄUSER 2021 BELIEBTESTES INVESTITIONSZIEL IN EUROPA

Mehr als die Hälfte aller Investments entfielen auf Deutschland

Große Fusionen und Übernahmen trieben das Transaktionsvolumen auf dem europäischen Investmentmarkt für Mehrfamilienhäuser 2021 lt. Savills auf das Rekordniveau von 92,3 Mrd. Euro (+79% ggü. VJ.). Das Fünfjahresmittel wurde damit um 120% getoppt und Büros als beliebtestes Investitionsziel an der Spitze abgelöst. (CW)

Bedeutendstes Investitionsziel war Deutschland, in das mit 55% das Gros der Investitionen floss. Gepusht wurde der Markt hier vor allem durch die Übernahme der **Deutsche Wohnen** durch **Vonovia** und den Kauf des **Akelius-Wohnungsportfolios** durch **Heimstadn**. Auf diese zwei Transaktionen allein entfiel rd. 40% des gesamteuropäischen Gesamtvolumens.

Am höchsten war der Anteil des Segments Mehrfamilienhäuser am Gesamtinvestitionsvolumen des jeweiligen Landes in Dänemark mit 54%, gefolgt von Deutschland (46%), Irland (39%), Schweden (35%) und Finnland (32%). Die durchschnittliche Spitzenrendite für Mehrfamilienhäuser sank in den 12 untersuchten Ländern 2021 gegenüber dem Vorjahr um 7 Basispunkte auf das Rekordtief von 3,05%, in den deutschen Top-6-Städten im Schnitt sogar auf 2,2%. Einzig in Polen und Tschechien konnten Spitzenrenditen von über 4% erzielt werden.

In Deutschland stünden, zunehmend auch bei internationalen Akteuren, die ihre Portfolien hier erweitern möchten, ESG-konforme Neubauten ebenso im Blickpunkt wie die Sanierung von Bestandsgebäuden. Neben den zentralen Lagen käme es bei zunehmender Suburbanisierung und Produktknappheit in den besten Lagen zu immer mehr Nachfrage nach Anlageimmobilien in Stadtrandlagen und Städten der zweiten Reihe.

Laut **Savills** rücken neben reinen Wohnimmobilien bei vielen Investoren auch die Entwicklung multifunktiona-

Werbemittlung

PROJECT Investment

Werte für Generationen

NUR NOCH BIS 30.06. IN PLATZIERUNG

JETZT INFORMIEREN

PROJECT Immobilienentwicklung Escholbrücker Straße, Darmstadt

deutscher beteiligungspreis 2020

Erfolgreich investieren mit PROJECT Qualitätsimmobilien

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

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

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.

*Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf künftige Renditen schließen.

- ✓ Immobilienentwicklungen mit Schwerpunkt Wohnen in gefragten Metropolregionen
- ✓ 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)
- ✓ Entnahmepption: 4 oder 6% auf monatlicher Basis

Informieren Sie sich jetzt unverbindlich über Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft:

 www.metropolen20.de
 0951.91 790 330

Deals

Dortmund: Die **CORESIS Management GmbH** erwirbt das rd. 4.700 qm große innerstädtische Bürohaus Viktoriastraße 15. Hauptmieter ist die **Stadt Dortmund**. Verkäufer ist ein Family-Office. Beim Verkauf war **JLL** vermittelnd tätig.

Hamburg: **BNP Paribas Real Estate Investment Management** hat für den offenen Publikumsfonds **BNP Paribas Diversipierre** eine moderne Wohnanlage im Stadtteil Bergedorf erworben. Verkäufer ist die **HT Group**. Das Portfolio umfasst sechs fünf- bis sechsgeschossige Mehrfamilienhäuser mit rd. 13.000 qm Gesamtfläche sowie 138 Parkplätzen. **Colliers** vermittelte auf Verkäuferseite.

Bodenheim: Noch vor Baubeginn hat die **Garbe Industrial Real Estate GmbH** ihre Gewerbeimmobilie in der Rhein-Main-Region voll vermietet. Die **atrikom fulfillment** wird in das Gebäude mit einer Gesamtfläche von 14.500 qm einziehen. Der Neubau entsteht auf einem 23.500 qm großen Grundstück. Die Stellflächen werden mit E-Ladesäulen für Fahrräder und Pkws ausgestattet. **Immolox** war vermittelnd tätig.

Gütersloh: Das Geschäftshaus in der Berliner Straße 54 hat den Besitzer gewechselt: **Lührmann** war beim Verkauf von einer Privatperson an eine regionale Vermögensverwaltung vermittelnd tätig. Das Objekt mitten in der Fußgängerzone hat eine Gesamtnutzfläche von 1.136 qm über drei Etagen. Das Erdgeschoss hat **DEPOT** gemietet. In den oberen Etagen befinden sich Wohnungen.

ler, gemischt genutzter Quartiere mit starkem Wohnanker in den Fokus. Mischquartiere dürften für die Nutzer eine hohe Attraktivität und damit aus Eigentümersicht eine hohe Resilienz aufweisen und hätten sich in der Stadtentwicklung bereits bewährt. Allerdings könnten Fachkräftemangel, steigende Baukosten und Unterbrechungen der Lieferketten die Entwicklungstätigkeiten zeitweise bremsen. Als weiteres Risiko bei Mehrfamilienhäusern identifiziert Savills das strenger werdende regulatorische Umfeld. Maßnahmen, Haushalte vor steigenden Mieten zu schützen, schränken die Aussichten auf Mietwachstum ein. Positiver Effekt sei, dass die Maßnahmen den Nutzern eine Sicherheit bieten und damit das Risiko häufiger Mieterwechsel verringern, was langfristig ausgerichteten Investoren entgegenkommt, so **Eri Mitsostergiou**, Director Savills Research. □

MIETPREISE ZOGEN 2021 WEITER DEUTLICH AN Steigende Wohnnebenkosten könnten Mietsteigerungspotenzial zukünftig deutlich begrenzen

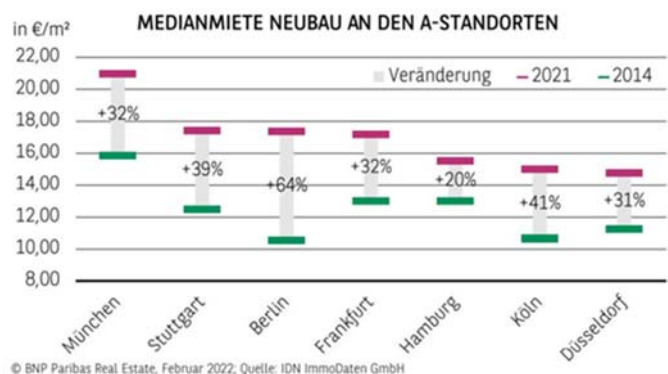
Hoher Nachfragedruck gepaart mit anhaltender Angebotsknappheit trieben die Mietpreise auch 2021 weiter in die Höhe. Insbesondere in den Mittelstädten zeigt sich lt. **BNP Paribas Real Estate (BNPPRE)** mit einem Preisanstieg von **+5% im Vergl. zu 2020** auf aktuell **8,15 Euro/qm** eine große Wachstumsdynamik. In den **A- und Großstädten** legten die Preise um durchschnittlich **3%** zu auf **13,85 Euro bzw. 8,80 Euro/qm** zu, in den **Studentenstädten** um **2%** auf durchschnittlich **10,65 Euro. (CW)**

Am dynamischsten entwickelten sich die Mieten in Berlin, wo die durchschnittliche Bestandsmiete seit 2014 um deutliche 66% auf aktuell 13,65 Euro/qm gestiegen ist, gefolgt von Kaufbeuren (+55%; 9,20 Euro), Memmingen (+51%; 10,40 Euro), Kempten (+48%; 10,15 Euro) und Heilbronn (+45%; 11,05 Euro).

Im Neubausegment liegen die Median- und Topangebotsmieten deutschlandweit bei durchschnittlich 11,65 bzw. 13,90 Euro/qm, in den A-Städten zwischen 16,90 und 21,95 Euro/qm. München führt das Ranking der teuersten Städte mit einer Neubau-Medianmiete von aktuell 21,00 Euro/qm (+32% ggü. 2021) an, gefolgt von Stuttgart (17,40 Euro; +39%) und Berlin (17,35 Euro; +64%).

Außerhalb der Top-Standorte ist Heidelberg mit 15,90 Euro/qm der teuerste Markt, gefolgt von Freiburg (15,40 Euro) und Tübingen (15,15 Euro).

Die Angebotsknappheit bleibt der treibende Faktor bei der Mietpreisentwicklung, insbesondere in den A-Städten, wo die Leerstandsquote mit Ausnahme von Düsseldorf (1,4%) überall unter 1,0% liegt. Die deutschlandweite Leerstandsrate liegt lt. **BNPPRE** mit 2,8% weiterhin unterhalb der benötigten Fluktuationsreserve von 3%. Entspannter ist die Lage in Pirmasens (9,3%), Frankfurt an der Oder (9,1%) und Chemnitz (8,1%). ▶



Da in den meisten Städtekatogorien bis mindestens 2025 noch weiter steigende Bevölkerungszahlen prognostiziert werden, dürfte lt. BNPPRE zumindest mittelfristig der Nachfragedruck nach Wohnraum sehr groß bleiben. In den A-Städten dürfte der Nachfragedruck nach Wohnraum lt. des Maklers noch bis mindestens 2040 anhalten. Die Neubauquote müsse hier deshalb oben gehalten werden.

„Der Immobilienbrief“-Anmerkung: Dem widersprechen allerdings sowohl Erfahrungen als auch aktuelle Warnungen der **Bundesbank** und von Wohnungsspezialisten. **Empirica** wies vor kurzem darauf hin, dass viele Topstandorte die Familien verlieren und dass darüber hinaus der Wohnungsbedarf nicht so hoch sei, wie politisch erwartet werde und bereits zu viel insbesondere auch an falscher Stelle gebaut würden. („Der Immobilienbrief“ Nr. 521 / Platow 4.3.22). „Der Immobilienbrief“ wies oft darauf hin, dass bei begrenztem Mieterbudget gerade im unteren Einkommenssegment überproportionale Wohnnebenkostenerhöhungen statistisch die Mieten verringern. Außerdem stellt sich in der Immobilienwirtschaft die Erkenntnis, dass genug gebaut wurde und gleichzeitig noch mehr gebaut wird, oft schlagartig ein.

BNPPRE fragt auch, wie bei weiter anziehenden Baukosten und gedämpften Mietsteigerungspotenzial die Wohnraumversorgung kostendeckend gesichert werden könne. Ein Faktor, der bei der Kostenbelastung eine wachsende Rolle spielen werde, seien angesichts der stark gestiegener Energiepreise insbesondere die Wohnnebenkosten. Sollte sich der Anstieg in den kommenden Monaten ungebremst fortsetzen, könnte dies insbesondere in den A-Städten dazu führen, dass sich viele Haushalte bei den Wohnkosten einer Überlastung nähern, selbst wenn sich die Kaltmieten stabilisieren sollten. □

UNABHÄNGIGKEIT VON RUSSLAND

Catella verzichtet auf Gas

Die absehbaren Engpässe und Preissteigerungen angesichts des Krieges in der Ukraine und der weitreichenden Sanktionen gegen Russland werden den Immobilienmarkt nachhaltig beeinträchtigen. Es geht aber auch ohne Gas aus Russland wie aktuelle Projekte von Catella zeigen. Diese Unabhängigkeit zahlt sich aus und zeigt die Handlungsfähigkeit von Investoren auch im Fall von externen Effekten. (CW) ►

Wir schaffen Transparenz für den Immobilienmarkt von morgen.

Marktinformationen zum deutschen Immobilienmarkt. Analysestark. Valide. Transparent.

UNSERE AUFGABE

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

UNSERE LEISTUNGEN

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



Ende letzten Jahres, lange vor der aktuellen Energiekrise, begannen die Bauarbeiten in der Seestadt in Mönchengladbach. Schon dieses Jahr werden die ersten 248 Miet- und Eigentumswohnungen in 12 Mehrfamilienhäusern bezogen. Im Endausbau werden hier, direkt am Mönchengladbacher Hauptbahnhof, 2.000 Wohnungen und 2.000 neue Arbeitsplätze auf einer Fläche von über 14 Hektar geschaffen werden. Und diese Wohnungen und Arbeitsplätze wollen beheizt werden.

Das innovative Energiekonzept des Quartiers setzt auf Wärmegewinnung aus Abwasser sowie Erd-, Luft- und Wasserwärme, so dass letztlich ganz auf Gas und CO2 verzichtet werden kann. Catella setzt dabei auf Optimierungen in allen drei Segmenten der Energiegewinnung, -versorgung ("kaltes" Nahwärmenetz) und -verbrauch (Gebäudestandards). "Unsere Quartiere versuchen wir soweit wie es eben geht, von äußeren Abhängigkeiten freizuhalten. Was bei der Seestadt schon umgesetzt wird, folgt dieses Jahr auch bei den ca. 700 Wohnungen der Düsseldorf-Terrassen" betont **Klaus Franken**, CEO der **Catella Project Management**. "Wir wollen uns nie, vom wem auch immer, unter Druck setzen lassen."

Die "**Stadtentfalter**", ein Joint Venture von **E.ON**-Tochter **Avacon** und dem regionalen Versorger **NEW**, setzen das Konzept um und garantieren die vollständige Versorgungssicherheit. Damit auch bei Störungen oder Wartungen die Dusche nicht kalt bleibt, wird als back-up zunächst noch ein Blockheizkraftwerk vorgehalten, das jedoch nur für die Zwischenphase bis zur Gesamtfertigstellung der Seestadt benötigt wird, später bietet das System seine eigene Ausfallsicherheit.

„Am nachhaltigsten ist es immer, zu nutzen was vor Ort verfügbar ist. Deshalb bauen wir bei unseren Energiekonzepten konsequent auf vorhandene Umweltenergie-Quellen und nutzbare Abwärme-Potentiale. Das macht uns einerseits unabhängig und ist zusätzlich ökologisch die beste Wahl“, betont der Geschäftsführer der Stadtentfalter, **Raphael Jungbauer**. "Dass ausgerechnet in Mönchengladbach als größte Anrainerkommune im Rheinischen Revier ein neues Stadtviertel ohne Kohle, Gas und Atomkraft realisiert wird, ist ein gutes Zeichen. Die weltpolitische Lage führt uns gerade vor Augen, wie wichtig eine unabhängige und nachhaltige Energieversorgung ist", so Mönchengladbachs Oberbürgermeister **Felix Heinrichs**. □

MEHR ALS NUR KÄUFER



vdp

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

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



Dies und Das

Essen: Die RAG Montan Immobilien konnte im Jahr 2021 die erfolgreiche Vermarktung und Entwicklung ehemaliger Bergbauflächen und Bestandsgebäude fortsetzen. Knapp 70 ha Fläche, teils mit denkmalgeschützten Gebäuden, wurden in Nordrhein-Westfalen und im Saarland in die Hände neuer Eigentümer übergeben. Insgesamt erwirtschaftete das Unternehmen im vergangenen Jahr rund 13,3 Mio. Euro Umsatz mit dem Verkauf von Immobilien aus dem Bestand des Bergbaus. Der Großteil des Umsatzes durch die Flächenvermarktung mit über 99% wurde in NRW realisiert. Für den Bau von Wohnimmobilien wurden knapp 20.000 qm Grundstücksflächen veräußert, die restlichen rund 680.000 qm entfielen auf Grundstücke für die gewerbliche Nutzung.

Offenbach: Die Quadoro Investment GmbH hat für die von ihr verwalteten offenen Immobilienfonds CO2-Zielpfade definiert. Die Zielpfade betreffen den offenen Publikumsfonds **Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private**, den offenen Spezial-AIF **Quadoro Sustainable Real Estate Europe** und den Immobilienfonds **Quadoro Social Infrastructure**.

Die aktuellen CO2-Emissionen der Fonds liegen um mehr als 40% unter dem Branchenstandard. Durch zusätzliche Maßnahmen nach 2030 können die Emissionen weiter gesenkt werden. Zielpfade und Maßnahmenpläne der Fonds werden jährlich fortgeschrieben.

KREDITSUMME FÜR WOHNHEIGENTUM SEIT 2011 VERDOPPELT

Anstieg in Schleswig-Holstein besonders hoch

Die Preise für Wohnimmobilien steigen – und die Darlehen auch. Im Durchschnitt leihen sich Bauherren und Käufer lt. einer Analyse vom Kreditvermittler Dr. Klein mit rd. 388.220 Euro in etwa doppelt so viel Geld von der Bank wie noch vor 10 Jahren. Im Vergleich zu 2020 stieg die Summe dabei allein um +8,9%. Bundesweit divergieren die Kreditsummen und die Veränderung der durchschnittlichen Kreditbeträge dabei stark. (CW)

Mit +14% zeigt sich ein überdurchschnittlicher Anstieg in Schleswig-Holstein, wo sich lt. Dr. Klein vor allem Immobilien auf dem Land verteuern. Zum einen erwerben hier nun viele Städter, die homeofficebedingt nicht mehr so häufig ins Büro pendeln müssen Immobilien, zum anderen gewinnt das Bundesland als Standort für Ferienimmobilien immer mehr an Popularität. Ähnlich verhält es sich in Brandenburg (+12,5%)

Hamburg liegt mit einem Plus von 6,3% im unteren Viertel der Bundesländer. Bei der absoluten Kredithöhe dagegen belegt die Hansestadt mit 524.520 Euro die Spitzenposition. Nur rund die Hälfte an Fremdkapital wird in Sachsen-Anhalt mit 266.380 Euro gebraucht. Unter der 300.000-Euro-Grenze liegt auch das Durchschnittsdarlehen in Thüringen (272.700 Euro), im Saarland (277.360 Euro), in Mecklenburg-Vorpommern (296.530 Euro) und in Sachsen (299.090 Euro).



Bei deutlich steigenden Darlehenssummen sieht Dr. Klein aber nicht zwangsläufig eine steigende Gefahr der Überschuldung und des Kreditausfallrisikos. Es könne nicht beobachtet werden, dass die Institute leichtfertig Kredite vergeben. Kreditinstitute prüften sowohl das zu finanzierende Objekt als auch die potenziellen Kreditnehmer ausgesprochen konservativ. Seitens der Kunden spräche zudem die Darlehensstruktur für eine hohe Sicherheitsorientierung: „Kreditnehmer leisten sich lange Zinsbindungen und hohe Tilgungen. Auch ihr nach wie vor hoher Eigenkapitaleinsatz spricht nicht für windige und riskante Investitionen“, so Michael Neumann, Vorstandsvorsitzender der Dr. Klein Privatkunden AG. Ein weiterer elementarer Faktor sei zudem das Eigenkapital. „Wer nichts einbringen kann, hat mittlerweile schlechte Chancen auf ein Darlehen – das gilt sogar für Finanzierungswillige mit einer guten Bonität“.

„Der Immobilienbrief“-Anmerkung: Der gesunde Menschenverstand fragt aber dennoch, wie hohe Standards mit einer Verdoppelung der Kredite und Preise in der letzten Dekade zusammengehen. Die Einkommen sind nicht entsprechend gestiegen. Viele Finanzierungen sind auf Kante genäht. Konjunktur, Wertentwicklungsrisiken auch ohne Crash-Berücksichtigung, Änderungen der Lebensumstände und Zinsentwicklungen bergen langfristige Risiken. □

**IMMAC nimmt teil an
„Initiative ECORE“**

Hamburg: Im Rahmen seiner ESG-Strategie hat **IMMAC** jüngst die Mitgliedschaft bei der Initiative „**ECORE - ESG Circle of Real Estate**“ unterzeichnet. Hierdurch möchte IMMAC die CO2-Reduktion weiter vorantreiben und die ESG-Konformität des Unternehmens und seiner Fondsprodukte auch zukünftig sicherstellen.

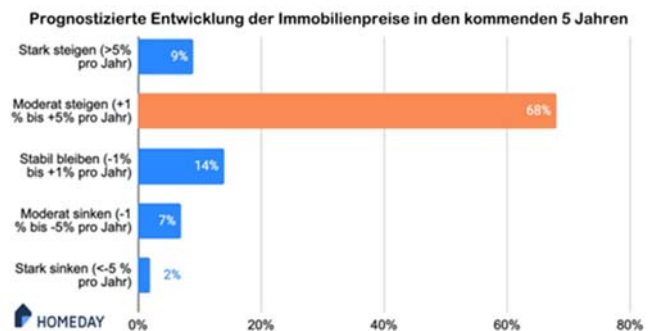
Die Initiative ECORE hat zum Ziel, einen einheitlichen Analytestandard im Immobiliensektor zu etablieren, um die Nachhaltigkeit in Immobilienportfolios transparent, messbar und vergleichbar zu machen. Zu diesem Zweck wurde das Nachhaltigkeits-Scoring „ECORE“ entwickelt, ein Tool, das den Nutzer unterstützt, die Klimaschutzziele für den Gebäudebestand zu erreichen und transparent nach außen zu kommunizieren.

Das ECORE-Scoring vereint alle Regularien, Gesetze, Verordnungen und die ESG-Kriterien. Darunter auch die erforderlichen Taxonomie-Richtlinien des Action Plan of Sustainable Finance der EU, deren Einhaltung und Umsetzung insbesondere auch für die ab dem 2. Quartal 2022 von der IMMAC group aufgelegten Offenen Alternativen Investmentfonds von hoher Relevanz sind. IMMAC hat im Dezember 2021 seine neue ESG-Strategie mit Informationen zu den Nachhaltigkeitsinitiativen bis 2040 veröffentlicht. Die IMMAC-ESG-Broschüre „IMMAC group Nachhaltigkeitsstrategie“ steht unter folgendem Link auf www.immac.de zur Verfügung: IMMAC group Nachhaltigkeitsstrategie – IMMAC Holding AG

**ZUKUNFT WIRD FÜR KAUFINTERESSENTEN TEUER
Makler sehen weiter steigende Preise bei wohl steigenden
Finanzierungskosten**

Trotz steigender Inflationserwartungen und Warnungen der Deutschen Bundesbank über möglicherweise überhitzte Immobilienpreise erwartet die Mehrheit von 230 durch Homeday befragte Makler weiterhin moderat steigende Preise in Deutschland. 68% rechnen dabei mit einem Anstieg zwischen 1-5% p.a. für die kommenden 5 Jahre, 9% erwarten einen noch höheren Anstieg. (CW)

Vereinzelt sähe es so aus, dass es Preisübertreibungen am Immobilienmarkt geben könnte, so **Steffen Wicker**, **Homeday** Gründer und CEO. In diesen Fällen werde es dann auch zu Korrekturen kommen, sobald die Zinsen steigen. Grundsätzlich sähe Homeday im Bereich des Wohneigentums aber nach wie vor eine hohe, fundamental begründete Nachfrage am Markt, so dass das Unternehmen keine Preiskorrekturen in der Breite erwartet. So sehen auch 14% der bundesweit befragten Makler die Zeit der Preissteigerungen als beendet, rechnen aber nicht mit größeren Rückgängen, 9% halten hingegen sinkenden Preise für am wahrscheinlichsten.



Im Hinblick auf die Finanzierungskosten erwarten 54% der Befragten in den kommenden 5 Jahren leicht steigende, 39% stabile Finanzierungskosten. Angesichts des bis vor kurzem noch historisch niedrigen Zinsniveaus äußerte keiner der befragten Experten die Meinung, dass die Finanzierungskosten sinken würden. Die Zukunft werde, wenn das von den Maklern antizipierte Szenario mit steigenden Preisen bei steigenden Finanzierungskosten einträfe, vor allem für Kaufinteressenten teurer, so Wicker. □

**IMMER MEHR BAUGENEHMIGUNGEN FÜR FERTIGHÄUSER
Anteil seit 2007 verdoppelt**

Laut amtlicher Statistik erreichte die Zahl der Baugenehmigungen von Januar bis Dezember 2021 sowohl für Fertighäuser als auch für Ein- und Zweifamilienhäuser den höchsten Wert seit Abschaffung der Eigenheimzulage in 2007. Während sich der Gesamtmarkt seitdem um gut ein Viertel von 86.748 auf aktuell 110.018 Baugenehmigungen steigerte, verdoppelten sich die Genehmigungen für Fertighäuser von 12.711 auf 25.447. Damit stieg der Fertigbauanteil lt. des Bundesverbandes Deutscher Fertigung (BDF) von knapp 15% in 2017 auf aktuell 23,1% an. (CW)

Mit dem Aufheben bzw. Aussetzen der Förderung für energieeffiziente Gebäude der Ampel-Regierung Ende Januar sehen sich Bauherren und die Baubranche aktuell mit neuen Herausforderungen konfrontiert. Auch der Krieg in der Ukraine und die steigenden Energiekosten sorgten für Unsicherheiten bei einigen potenziellen Bauherren, so der Branchenverband BDF. Ein Auftragsbestand von einem Jahr und mehr bei vielen Fertighausherstellern gebe der Branche derzeit eine gewisse Planungssicherheit für 2022, trotz vereinzelt gestörter Lieferketten und Kostensteigerungen bei Vorprodukten und Rohstoffen. □

DEUTLICH WENIGER FRAUEN IN FÜHRUNGSPPOSITIONEN PRÄSENT ALS MÄNNER

Von Gleichberechtigung und Chancengleichheit keine Spur

Eine neue Studie der Immofrauen zeigt: Von Gleichberechtigung und Chancengleichheit ist die Branche in den Führungsebenen noch weit entfernt. Nur jede fünfte Leitungsposition in der Immobilienwirtschaft ist in weiblicher Hand, im Topmanagement sogar nur jede zehnte. Damit verschenken Unternehmen Potenzial im Hinblick auf Profitabilität und Innovationskraft und schädigen ihr Image als attraktive Arbeitgeber, die Frauen adäquate Aufstiegsmöglichkeiten bieten. (MG)

Für die Studie wurde der Anteil weiblicher Führungskräfte in den mittleren und oberen Leitungsebenen und in den Fachfunktionen von 66.700 Immobilienunternehmen ausgewertet. Zudem wurde der Frauenanteil in den Führungspositionen von rund 220 Verbänden und Institutionen, in Politik und Verwaltung sowie der Anteil von weiblichen Studierenden und Absolventinnen in immobilienwirtschaftlichen Studiengängen analysiert.

Über alle Teilbranchen hinweg sind deutlich weniger Frauen in Führungspositionen präsent als Männer. Während weibliche Führungskräfte im mittleren Management noch 36% ausmachen, sinkt ihr Anteil im Topmanagement auf 11% sowie auf 13% in C-Level-Positionen. Zu den Teilbranchen, in denen Frauen der Aufstieg am ehesten gelingt, gehört das Facility Management: Hier liegt der Frauenanteil in den Leitungsebenen mit 27% am stärksten über dem Branchen-Durchschnitt von 20%. Sowohl im mittleren Management (44%) als auch im Topmanagement (16%) des Facility Managements sind mehr Frauen vertreten als im Branchen-Durchschnitt.

Auch die Unternehmen im Grundstücks- und Wohnungswesen verzeichnen mit 24% einen überdurchschnittlich hohen Anteil weiblicher Führungskräfte in den Leitungsebenen. Im Topmanagement und in den Vorständen sind mit jeweils 17% die meisten Frauen vertreten.

Die rote Laterne bilden Architektur- und Ingenieurbüros mit einem Frauenanteil von 17% in Führungspositionen und 8% im Topmanagement. Den vorletzten Platz der geprüften Teilbranchen nimmt das Baugewerbe ein: Hier werden nur 18% der Führungspositionen von Frauen wahrgenommen, im Topmanagement sind es 9%. Auf der C-Level-Ebene herrscht in Finanzunternehmen das stärkste Ungleichgewicht zwischen Männern und Frauen: Nur 7% der Vorstände sind weiblich.

Die Fachfunktionen betreffend zeigt die Verwaltung den größten Frauenanteil in Leitungspositionen: Fast jede zweite Führungskraft ist eine Frau (48%). Danach folgen Buchhaltung und Human Ressource mit 46% und 42%. In allen Teilbranchen mit Ausnahme des Finanzsektors haben diese Funktionen den größten Frauenanteil. Obwohl die meisten Frauen in diesen Bereichen Karriere machen, sind aber auch hier die männlichen Führungskräfte auf der obersten Leitungsebene in deutlicher Überzahl. In der operativen Leitung ist das Ungleichgewicht mit einem Männer-Anteil von 80% am höchsten.

Auch in den wissenschaftlichen Instituten der Immobilienwirtschaft ist der Weg zur Geschlechterparität auf Leitungsebene noch weit: Hier wird nur jede vierte Top-Position von einer Frau wahrgenommen (24%). In den Führungspositionen der Verbände ist das Ungleichgewicht mit einem Frauenanteil von 17% noch ausgeprägter. In den 73 für die Studie geprüften Ministerien und nachgelagerten Behörden, die sich mit immobilienwirtschaftlichen Themen befassen, werden hingegen 41% der leitenden Funktionen von Frauen wahrgenommen.

Eine Auswertung unter rund 97.200 Studierenden an Hochschulen zeigt ein ausgewogeneres Verhältnis: 42% der Studierenden in immobilienwirtschaftlichen Fächern sind weiblich. Der Frauenanteil unter den fachspezifischen Absolventen beträgt 45%. Hier ist der Anteil im Bauingenieurwesen am geringsten, im Bereich (Innen-) Architektur am höchsten. Der Anteil an Absolventinnen in Studiengängen mit Bezug zur Immobilienwirtschaft ist in den vergangenen zehn Jahren um 3% gestiegen. Den höchsten Zuwachs verzeichnet das Fach Facility Management mit rund 10%.

„Der Blick auf die Universitäten macht Mut“, so die Immofrauen-Vorstandsvorsitzende **Katrin Williams** und betont: „Die Immobilienwirtschaft verfügt über hochqualifizierte, weibliche Nachwuchskräfte. Die gilt es jetzt zu gewinnen und für Führungspositionen fit zu machen! Angesichts des Fachkräftemangels kann es sich die Branche nicht leisten, dass dieses Potenzial auf dem Weg an die Spitze verloren geht.“ □

WG-MIETEN STEIGEN ZUM SOMMERSEMESTER 2022

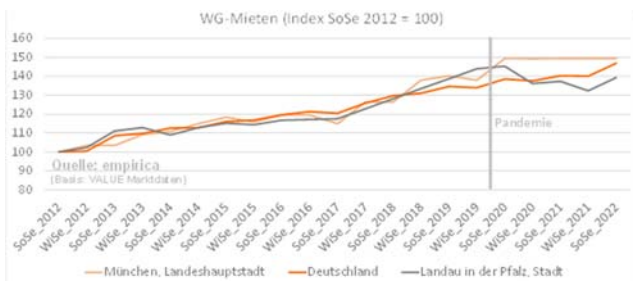
Die Studierenden sind wieder zurück

Nach zweijähriger Stagnation steigen die WG-Mieten zum Sommersemester 2022 kräftig an. Während der mittlere Zuwachs im langjährigen Mittel bei rund 2% pro Semester lag, dämpfte Corona den Zuwachs vom

Sommersemester 2020 bis Winter 2021/22 auf weniger als 0,5% pro Semester. Jetzt haben die Preise vom vergangenen Wintersemester bis zum Sommersemester 2022 um 5% aufgeholt. Das ist zweieinhalbmal so viel wie im langjährigen Mittel. (MG)

Auf Basis von mehreren Tausend Mietinseraten für WG-Zimmer erstellt **empirica** eine Übersicht, die jeweils zum Semesterbeginn Auskunft über die Mietpreise in diesem Segment gibt. Sie liefert für alle größeren Hochschulstandorte Deutschlands (über 120 Städte) Standardpreise (mittlerer 50%-Wert) sowie die Preisspanne der Warmmiete eines unmöblierten WG-Zimmers, das zwischen 10 und 30 qm groß ist.

Offenbar blieben die WG-Zimmer mancherorts trotz Pandemie beliebt, während in weniger attraktiven Unistädten die Nachfrage eingebrochen ist und sich erst jetzt allmählich wieder zu erholen scheint. So bewegten sich in einigen Unistädten die WG-Mieten während der gesamten Pandemie bis zum heutigen Tag kaum von der Stelle. Dazu zählen etwa München, Frankfurt/M. oder Augsburg. Auf der anderen Seite sind die geforderten WG-Beiträge in Offenbach, Koblenz oder Landau zunächst um fast 10% eingebrochen, um sich jetzt wieder etwas zu erholen. Im Fünfjahresvergleich ist das Bild wieder stimmig, hier liegt der kumulierte Zuwachs der WG-Mieten bei den üblichen



20% (rd. 2% pro Semester).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Zu Beginn des Sommersemesters 2022 ist der Standardpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer mit 650 Euro in München am höchsten, gefolgt von Hamburg, Frankfurt a.M. und Berlin (je 500 Euro). Die günstigsten Angebote gibt es derzeit in Magdeburg (259 Euro) sowie in Halle (260 Euro) und Erfurt (300 Euro).

In den Hochschulstandorten insgesamt liegt der Standardpreis zum aktuellen Semester bei 421 Euro und somit 22% über dem Niveau aus dem Sommersemester 2017 (+4,1% p.a.) bzw. 19 Euro höher als im Sommersemester 2021 (+4,7% p.a.). □

NACHFRAGEHOCH FÜR LUXUS-IMMOBILIEN IN LOS ANGELES

74% mehr Nachfrage im Luxussegment als im Vorcoronajahr 2019

Los Angeles, Sehnsuchtsort, Heimat von Hollywood und zweitgrößte Stadt Amerikas, hat in den letzten drei Jahren eine sehr dynamische Marktentwicklung im Top-Segment erlebt. Seit 2019 ist It. Engel & Völkers (E&V) die Anzahl der vermittelten Objekte über 5 Mio. USD hier von 521 auf 907 um 74% angestiegen. Die Nachfrage übersteige aktuell fast überall das Angebot, insbesondere im Preissegment um 10 Mio. USD. Im internationalen Vergleich bewegten sich die Immobilienpreise auf sehr hohem Niveau, das Angebot an Objekten über 30 Mio. USD lag 2021 bei 15%. (CW)

Zu den begehrtesten Lagen zählen jene in den Hügeln westlich der City darunter Beverly Hills, Bel Air und Holmby Hills. Mit bis zu 32.300 USD/qm ist Beverly Hills eine der teuersten Lagen. Für hochwertige Villen wurden hier 2021 bis zu 100 Mio. USD aufgerufen, der durchschnittliche Verkaufspreis für Einfamilienhäuser lag bei rund 8,3 Mio. USD. Käufer auf dem Ultra-Premium-Markt präferierten schlüsselfertige Immobilien, die mit besonderen Ausstattungsmerkmalen wie Weinkellern, Home-Spas oder Bars ausgestattet sind. Luxusobjekte dieser Art erreichten im benachbarten Bel Air Preise von bis zu 90 Mio. USD. Ein Quadratmeter kostete hier durchschnittlich 19.859 USD. Dominiert wird der Markt in Bel Air mit 80% von nationalen Käufern, internationale Käufer stammen vorwiegend aus Kanada, China und Mexiko und verfügen über ein Nettovermögen von mindestens 30 Mio. USD.

Im Trend-Vorort Malibu wechselten 2021 Liebhaberimmobilien des absoluten Premiumsegments für bis zu 177 Mio. USD die Besitzer, im östlich gelegenen und bei Europäern sehr beliebter Überwinterungsdestination Santa Monica wurden für ebensolche Objekte direkt am Strand Verkaufspreise von bis zu 49 Mio. USD aufgerufen. Der Preis pro Quadratmeter für Apartments lag hier bei 10.300 USD (+10). Rund 71% wohnen hier zur Miete, was den Beachort für Privatpersonen und Investoren attraktiv, die wertstabile Anlageobjekte zur Eigennutzung mit Option zur Vermietung suchen.

Engel & Völkers geht auch für 2022 von einer dem Angebot übersteigenden Nachfrage für Luxusobjekte und damit steigenden Immobilienpreisen im Top-Segment von Los Angeles aus. Aufgrund des limitierten Angebots und des steigenden Bedürfnisses nach Platz und Natur prognostiziert E&V wir für Gegenden weiter in den Bergen, wie Topanga, die prozentual größten Preissteigerungen. □

Serie: DER

5*MINUTEN*HOSPITALITY*EXPERTE

Mit RE-Engineering den Umsturz schaffen.

Delete.

Die Gegenwart radikal verändern. Delete!

Winfried D.E. Völcker



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

Wer kennt das nicht, alles spricht irgendwie dagegen und wollen, will eh keiner... Auf einmal ist die Welt aber eine andere und alles geht. Paradigmenwechsel über Nacht. Hebel umgelegt. Wer in Hotellerie und Gastronomie jetzt nicht den Hebel umlegt und die Gegenwart radikal verändert, den bestraft der Sturm

des weltweiten Tourismus mit einem Immobilienwertverfall ohne Boden. Was also tun? Totale Digitalisierung. Absolute Qualität. Kundennähe. Preise rauf, Kosten runter. Gewinne hoch und höchste Gehälter für alle Mitarbeiter, sonst brechen die Erträge weg. Wer sich gegen Veränderungen stellt, wird nicht überleben. Aber können wir das überhaupt noch? Klar doch! Zukunft hat man nicht, man schafft sie sich. Jeder im Lande hat das Zeug dazu. Raus aus der Hängematte. Anpacken und machen, machen, machen: zum Besten des Ganzen. Fehlen mal Glaube und Kraft, dann schaut in die Augen Eurer Kinder.

Warum diese Exkursion in einer Immobilien- und Hospitality Kolumne? Weil ich oft erlebt habe, wie klare Ziele, Mitnahme und Zugehörigkeit verwurzeln und Flügel verleihen. Sinnhaftigkeit, Einigkeit und Recht und Freiheit im Land, in meiner Stadt, meiner Firma und Zuhause mit der Familie. Spaß geht erst einmal ab in die Kammer...

Alles was gestern noch gut war ist heute zu hinterfragen und zeitgerecht neu zu gestalten. Sofort. Jetzt. Unverzüglich! Ich liebe diese Worte, die vor über 30 Jahren den Hebel umlegten. Paradigmenwechsel. Reengineering. Lean Management. Total-Quality-Management. Change-Management. Management durch Empowerment. Diese Tools waren Wunderdrogen für unser Management in den 80er und 90er Jahren. Verdienen sie eine Renaissance? Ich meine JA. Aber nicht nur zur Prozessoptimierung, Effizienz- und Effektivitätssteigerung, sondern für Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit und mehr soziale Verantwortung.

Radikal verändern heißt die Losung unserer Tage. Für den radikalen Umsturz bereit sein, neue Zielrich-

tungen einschlagen und konkret danach handeln. Bisherige Strategien gehören mehrheitlich über Bord. Auf der Titanic lief auch alles „wie immer“, bis da plötzlich dieser blöde Eisberg war... Neu denken im Volke der Dichter und Denker. Wenn nicht wir, wer dann?

Führungskräfte aller Ebenen brauchen den Kopf frei für Neues, delete Müll von gestern. Grundsätze und Verfahren die einst noch reichten, delete. Kundenzufriedenheit ist wichtiger als Kontrolle. Delete Over-Controlling. Betroffene müssen zu Beteiligten werden: Empowerment. Das Tempo des technologischen Wandels treibt Innovationen schneller voran als je zuvor. Delete den Fuß auf der Bremse. Mister 1000 Volt fährt nicht 100. Tempo 100 im Kopf bremst schöpferische Kraft. Manch gesetzliche und viele ideologische Restriktionen verhindern mehr als sie nutzen. Zentralen schrumpfen. Wasserköpfe weg. Entscheidungen dort treffen, wo die Arbeit getan wird: Die Besten an die Front. Teamverantwortung durch Empowerment. Digitalisierung auf breiter Front: Tabus haben tabu zu sein. Nichts ist alternativlos. Mit ehrlicher Wertschöpfung für alle kommt auch der Wohlstand wie von selbst.

Der permanente Wandel ist eine Konstante. Bleibt dennoch alles wie es ist, oder kommt der Wandel nur cool und lässig als blanke Forderung mit viel >bla, bla, bla< daher, wäre das für mich gleichbedeutend mit dem täglichen Umstellen der Sonnenstühle auf dem Deck der Titanic... □

LAST MINUTES STATEMENTS ZUR MIPIM 2022

Lars von Lackum, Vorstandsvorsitzener LEG:

Die Mipim 2022 war stärker frequentiert, als ich es erwartet hätte, wenn auch deutlich leerer als in den Jahren vor der Pandemie. Gewünscht hätte ich mir dennoch mehr Vorsorgemaßnahmen im Zusammenhang mit Covid19. Unabhängig davon hat sich die Teilnahme aber gelohnt: Alle wichtigen Ansprechpartner, ob Vertreter der Branche, der Banken, nationale aber vor allem internationale Investoren, aus Städten und Kommunen oder von branchennahen Partnerunternehmen waren vertreten. Das Schwerpunktthema Urbanisierung rückte ob des russischen Krieges gegen die Ukraine in den Hintergrund. Neben den Auswirkungen des Krieges auf Inflation, Materialverfügbarkeiten und Zinsen nahmen dabei Überlegungen zur dauerhaften Unterbringung der Flüchtlinge einen breiten Raum ein – ein Thema, dem wir uns als Unternehmen ja bereits seit einigen Wochen widmen mit aktuell rund 100 bereitgestellten Wohnungen. Daneben macht sich die Branche viele Gedanken, wie die energetische Modernisierung von Immobilien weiter beschleunigt und kosteneffizienter gestaltet werden kann – ein Thema, das uns als

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 Götza, Karin Krentz, Uli Richter, Sabine Richter, Hans Christoph Ries, Petra Rohmert, Werner Rohmert, Prof. Dr. Günter Vornholz, Constanze Wrede

Hrsg.: Werner Rohmert

Recht / Anlegerschutzrecht:

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

Redaktl. Beirat: Dr. Kurt E. Becker (BSK), Christopher Garbe (Garbe Unternehmensgruppe/Garbe Industrial Real Estate GmbH), Dr. Karl Hamberger (Ernst & Young), Prof. Dr. Jens Kleine, Prof. Dr. Wolfgang Pelzl (Uni Leipzig), Andreas Schulten (Bulwien AG), Dr. Marcus Gerasch (arvato)

Wissenschaftliche Partner:

- Prof. Dr. Hanspeter Gondring
FRICS (Studiendekan,
Duale Hochschule Baden-
Württemberg Stuttgart)
- Prof. Dr. Dieter Rebitzer
(Studiendekan/FRICS;
Hochschule für Wirtschaft
und Umwelt Nürtingen -
Geislingen)

Verlag:

Research Medien AG
Nickelstr. 21
33378 Rheda-Wiedenbrück
T.: 05242 - 901-250
F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Prof. Dr.
Karl-Georg Loritz, Geisenfeld

**Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage.**

*Namens-Beiträge geben die
Meinung des Autors und nicht
unbedingt der Redaktion wieder.*

großes Wohnungsunternehmen natürlich auch ganz besonders umtreibt. Ad acta gelegt wurden dagegen Überlegungen hinsichtlich einer Immobilienblase. Angesichts des erforderlichen Zuzugs von qualifizierten Fachkräften und der Flüchtlinge aus der Ukraine war einheitliche Auffassung, dass die Nachfrage nach Wohnimmobilien ungebrochen ist.

Dr. Wulff Aengevelt:

MIPIM 2022: Gute Stimmung mit vielen Fragezeichen

Grundsätzlich war die Stimmung gut, eine Eintrübung der Transaktionsfreude nicht festzustellen: Marktgerechte Offerten stießen – wenn sie solide vorbereitet waren und in Abhängigkeit von der Assetklasse – unverändert auf großes Interesse. Gleichzeitig haben viele Investoren angesichts von ESG und EU-Taxonomie deutlichen Informations- und Beratungsbedarf hinsichtlich Umsetzungskosten, Nutzersicht und daraus resultierender Kapitalisierungseffekte.

Das damit verbundene Thema "Nachhaltigkeit" zeigte sich auch im Dialog mit Kommunalpolitik und -verwaltung, zum Beispiel auf dem Düsseldorf-Stand, wo OB Stephan Keller einem internationalen Publikum die beachtliche Auswahl heimischer Top-Projekte mit Schwerpunkt einer nachhaltigen, generationenübergreifenden Stadtentwicklung und Quartiersbildung präsentierte.

Gesprächsthema waren natürlich auch Auswirkungen des Ukraine-Konflikts auf die Immobilienwirtschaft, zum Beispiel bei langjährig erfolgreich in Osteuropa tätigen Developern bezüglich laufender Projekte unter anderem in Warschau, Prag und Budapest. Allerdings gibt es hier keine Kollaps-Prognosen.

Sorgenvoller werden dagegen steigende Rohstoff- und Energiepreise, Zinsen und anziehende Inflationsraten betrachtet, da dies bei überwiegend Indexgebundenen Gewerbemieten zwangsläufig zu Mieterhöhungen führt, die einem Postcorona-Aufschwung abträglich sind.

Darüber hinaus zeichnen sich in der Bauwirtschaft durch weiter verschärfende Lieferengpässe und Materialpreissteigerungen Probleme hinsichtlich kalkulierter Baukosten und Fertigstellungstermine ab. Hieraus resultierende Verzugschäden können – bei allem Verständnis zwischen den Vertragsparteien – zu Rechtskonflikten führen.

Angesichts dieser komplexen Marktsituation hat die diesjährige MIPIM als internationale Informations- und Kommunikationsplattform einen umso höheren Stellenwert! □

rohmertmedien

www.rohmert-medien.de

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

Verbindliche Anmeldung: Sachwerte-Kolloquium am 25. Mai 2022 in München

Firma | Name

Straße | Hausnummer

Postleitzahl | Ort

Sachwerte-Kolloquium: Produkte. Konzepte. Qualität.

Begrenztes Platzangebot

Dauer: ca. 9:30 bis 17:30 Uhr

Tagungsort: München, Flughafen München im Tagungscenter municon

Teilnahmegebühr: Die reguläre Teilnehmergebühr je Person beträgt 895 Euro zzgl. MwSt.

Frühbucher-Rabatt (Garantierte Buchung)

bis zum 30. April 2022 gilt der Sonderpreis von 695 Euro zzgl. MwSt. inkl. Tagungsverpflegung

Alle Teilnehmer sind herzlich zur Vorabend-Veranstaltung am 24. Mai 2022 eingeladen. Nähere Informationen folgen zeitnah.

Teilnehmer

Person 1

Person 2

Name, Vorname

E-Mail -Adresse

Teilnehmer

Person 3

Person 4

Name, Vorname

E-Mail -Adresse

Abweichende Rechnungsanschrift

Firma | Name

Straße | Hausnummer

Postleitzahl | Ort

Teilnahmebedingungen

Die Anmeldung ist verbindlich. Die Teilnehmergebühr inklusive Tagungsverpflegung zzgl. MwSt. pro Person, ist nach Erhalt der Rechnung fällig. Nach Eingang Ihrer Anmeldung erhalten Sie eine Bestätigung per E-Mail. Selbstverständlich ist eine Vertretung der angemeldeten Teilnehmer möglich. Mit der Registrierung erkläre ich mich damit einverstanden, dass Video, Bild- und Tonaufnahmen von der Veranstaltung, die die eigene Person enthalten, für Marketingzwecke veröffentlicht werden dürfen.

Der Veranstalter behält sich inhaltliche, zeitliche und räumliche Programmänderungen vor.

Datenschutzerklärung

Ich bestätige mit meiner Unterschrift, dass ich damit einverstanden bin, dass meine Daten zur Bearbeitung des Auftrages gespeichert werden.

Datum | Unterschrift