

# DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

## Brief

NR. 523 | 13. KW | 01.04.2022 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

### Sehr geehrte Damen und Herren,

die kommenden Dekaden werden durch die **Rückzahlung der „Friedensdividende“** geprägt sein. Das ist wie im Leben. Der Anleger glaubt, seine Investments würden Rendite bringen. Stattdessen erhält er vom Initiator das vorher luxuriös eingezahlte Kapital ausgezahlt. Das böse Erwachen verursacht dann der Insolvenzverwalter mit Rückzahlungsansinnen. Der Anleger glaubte aber, das Geld sei verdient und hat es längst ausgegeben oder für das Alter verplant. Manche können dann gar nicht mehr zurückzahlen. Andere revidieren ihre Altersplanung. Und die Reichen werden möglicherweise je nach Gestaltung noch für die Zahlungsunwilligen in Haftung genommen. **So wird es den europäischen Volkswirtschaften in den nächsten 20 Jahren gehen.**

**Aber machen Sie sich keine Sorgen. Auch Friedensdividendenrückzahlungen kann man drucken. Und das hat noch etwas Gutes.** Gleichzeitig holt Vater:in Staat nämlich noch die Verschuldungsquote runter. Der Gelddruck geht zwar in die Verschuldung, macht aber Inflation. Nachrüstung und andere verpennte Ausgaben führen zu volkswirtschaftlicher Nachfrage. Teure Rohstoffe und Energie setzten die Kette der Produktionskosten in Bewegung. Die Deglobalisierung/ Renationalisierung, auf deren unabwendbare, spätere Umkehrung ich bereits vor 15 Jahren hinwies, führt zu weiterer Kostenerhöhung. Klima ist auch teuer. Die Lohn-Preis-Spirale bei demografischer Knappheit beschleunigt sich schnell. Belastbarkeitsgrenzen innerhalb des Euro setzten die alte Regel außer Kraft, dass man Inflation durch Zinspolitik immer in den Griff bekommt.

In dieser teuflischen Gemengelage lacht der Staat. Der drückt seine Verschuldungsquote. Der Effekt zeigte sich vorgestern. Da meldete das **Statistische Bundesamt** einen Anstieg der Öffentliche Schulden um 6,8% bzw. 147 Mrd. Euro auf 2,32 Billionen Euro. Trotzdem stieg die Schuldenquote 2021 nur von 68,7% auf 69,3%. Durch die Inflation legte aber das BIP um 6% zu, so dass die Inflation lt. Bundesbank den Schuldenanstieg weitgehend ausglich. So kann man reales Geld verkallen und nominal verschwinden lassen. Klasse!!! Ach so, bei einem Geldvermögen der privaten Haushalte von 7,4 Billionen Euro sind da für UNS SPARER natürlich mal eben rund 500 Mrd. Kaufkraft verschwunden – ab jetzt jedes Jahr. Das nennt man „Financial Repression“.

**Brandaktuell: Wie wir aus einem Ministerium im Background hören**, befassen sich zur Ausgabenfinanzierung Think-Tanks wieder mit einem alten, aber jetzt lukrativen Hut. Tempora mutantur. Staatliche Repressalien brauchen Belastbarkeit, gesellschaftlichen Konsens und steuerliche Logik. Insofern ist der alte Ansatz der **„Besteuerung kalkulatorischer Mieten des Eigentümers“** heute ideal zur Staatsfinanzierung geeignet. Divergierende Miet- und Zinsentwicklung potenzieren den Effekt seit den 15 Jahre alten Ursprungsüberlegungen. Gesellschaftlicher Konsens insbesondere der (ROT-GRÜN-ROTEN-) Mietermehrheit kann wegen der gesellschaftlichen Bevorzugung der Sachwertbesitzer angenommen werden. Eigentum ist immer zwangsbelastbar. Das stellt die Finanzierung sicher. Also bleiben die technischen Rahmenbedingungen insbesondere der gegenzurechnenden Kosten,

vor allem der Zinsen. Anders als vor 15 Jahren mit 7% Zinsen, sind heute die laufenden Kredite über 10 bis 20 Jahre mit 1 bis 2% finanziert. Tilgung zählt nicht. Dieser Bestandssockel ist wehrlos. Zinsen auf das Geld-Vermögen müssen ja auch versteuert werden. Gleichzeitig sind die Mieten „explodiert“. **Also ist die Differenz zwischen kalkulatorischen Mieten und Zinsbelastung im Eigennutz heute viel höher, also für den Staat viel interessanter.** Was meinen Sie, zu welchem Ergebnis die Think-Tanks kommen? **Aber jetzt beruhigen Sie sich erst einmal.** Haben Sie auf das **Datum des heutigen „Der Immobilienbrief“** geschaut? **April! April!** Sie wissen doch, auf so abstruse steuerliche Ideen kann doch kein Politiker an den übrigen 364 Tagen überhaupt nur kommen. **Das muss doch ein Scherz sein.** Stimmt, ist aber der einzige des heutigen Briefes, ehrlich.

Trotzdem macht mich moralisierende Dämlichkeit hilflos. Über den Ukraine-Krieg möchte ich mich eigentlich nicht äußern. Ich finde es ekelerregend, was Nationalismus da anrichtet. Als Berater habe ich aber gelernt, immer nur **im Kopf der Kunden meiner Kunden zu denken.** Angewendet auf die **„Was-macht-Putin-1-Bio.-Dollar-Frage“** ist das die einzige Denkmöglichkeit. Unabhängig davon, dass die intellektuelle Qualität des Vorwurfes der Vertragsverletzung gegenüber jemandem, der Frauen und Kinder bombardieren lässt, sicherlich sowieso zu überprüfen ist, ist doch offensichtlich, dass für Putin der für ihn innerrussische Ukraine-Einmarsch noch nicht einmal so bedeutsam ist wie die US -Invasion 1990 in dem völlig fremden Staat Panama, um Noriega abzusetzen. Wegen der bösen Drogen hat darüber damals kein einziger Moralist auch nur den Kopf geschüttelt. Russland hat in eigener Denkweise „nur“ eine Aktion in der Ukraine durchgeführt und seinerseits keinerlei Verträge mit dem Rest der Welt gebrochen. Durch die Sanktionen und deren Anwendung in den Finanzmärkten, durch Abschottung der Banken, Sanktionen gegen Oligarchen ohne vorherige Schuldprüfung und Verurteilung, durch Einfrieren von Währungsreserven oder durch Überlegungen zur Konfiszierung von Goldreserven hat aus Putin-Sicht der Rest der Welt unendlich viele Verträge gebrochen. Militärisch läuft bei ihm alles fremdwährungsunabhängig in Rubel. Damit war die Gas-Rubel-Story eigentlich logisch und hätte kalkuliert sein müssen.

Gleichzeitig wurde durch mediales Theater klagemacht, dass das russische Rohstoff- und Energie-Geschäftsmodell nachhaltig zerstört werden wird. Die Umsetzung dauert nur ein paar Jahre. **Wenn Putin die Macht noch hat, muss er diese Jahre nutzen!** Entweder findet sich ein langjähriger, gesichtswahrender Status Quo mit anhaltender Ukraine-Teilbesetzung, laufenden Bombardierungen und Guerilla-Krieg mit dramatischen Folgen, oder es gibt eine Einigung, die auch für das russische Modell zukunftsfähig ist, oder es beginnt eine im wahrsten Sinne des Wortes eine europäische Eiszeit mit einer neuen „Gasbrücke“ statt der historischen „Luftbrücke“. Ich wünsche Ihnen einen schönen,



Werner Rohmert

*Werner Rohmert*

verschneiten 1. April.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b> von Werner Rohmert	1
<b>Europäische Investmenttätigkeit in Q1</b> liegt lt. Savills 19% über VJ. und deutlich über langjährigem Mittel (CW)	2
<b>Warnungs-Potpourri vor Immobilienblase:</b> Destatis und Bundesbank, Hypoport und bulwiengesa melden Rekordsteigerungsraten für 2021 (WR)	4
<b>Vdp widerspricht den Warnern:</b> „Systemrisikopuffer ist nicht sachgerecht“ (WR)	6
<b>ZIA: Novelle zum Mietwucher verschärft Mangel</b> (WR)	7
<b>FERI-Ausblick 2022:</b> Weltwirtschaft driftet in Richtung Stagflation (WR)	8
<b>Negative Zinssätze ade?!</b> Europäische Zentralbanken müssen viele Zinsschritte nach oben machen um ihre Mission erfüllen zu können. (WR/HT)	9
<b>Immobilienfinanzierungsindex Difi von JLL und ZWE schwächt</b>	10
<b>Investorenstimmung trübt sich lt. Dt. Hypo ein:</b> Stimmungseinbruch besonders bei Büro (CW)	12
<b>Urban-Evolution:</b> Wie Städte knappen Raum effizient nutzen (WR)	13
<b>Kommunen besitzen lt. BBSR ausreichend Flächen für Wohnungsbau</b> (WR)	14
<b>IS24 -Neubau-Preisralley 2021</b> für 10 Top Städte (CW)	17
<b>Zukunftsbüro:</b> Was Mitarbeiter wirklich wollen (CW)	24
<b>Jeans kommen ins Ruhrgebiet:</b> Levi Strauss baut Distributionszentrum auf Zeche Wulfen (CW)	25
<b>Warum kauft Man(n) Immobilien?</b> ACCENTRO Umfrage zu Kaufmotivatoren (CW)	26
<b>Sollten auch Immobilien „gehamstert“ werden?</b> Aengevelt nennt Gründe dafür	27
<b>Einzimmerwohnung gesucht:</b> Leben und arbeiten zwischen 13 und 54 qm (MG)	28
<b>Zwei Drittel der Deutschen zieht es auf Land</b> (CW)	29
<b>Niedrigste Zahl an Firmeninsolvenzen seit 1999</b> (CW)	29
<b>E&amp;V Rom:</b> Preise bei steigender internationaler Nachfrage (noch) erschwinglich (CW)	30
<b>Der 5*Minuten*Hospitality*Experte:</b> Die 5-Hotel-Marketing-Forces sind 3-Zwillings-Pärchen (Völcker)	30
<b>Impressum</b>	31

### Fremdbeiträge

Schützen Wohnimmobilien vor Inflation?  
(Dr. Günter Vornholz) 20

### Interview

Mietpreisspiegel und Wohnlagenbeurteilung –  
Möglichkeiten der Automatisierung  
(Dr. Stefan Fahrländer) 17

### Der Immobilienbrief Köln

Neuer Veedel Deutzer Hafen  
(Dr. Karina Junghanns) 32

### Sachwerte-Kolloquium am 25.5.2022 in München

**Markus Gotzi, Stefan Loipfinger, Werner Rohmert** und **Friedrich A. Wanschka** laden zum vierten Mal zu dem renommierten Sachwerte Kolloquium ein, um die Zukunft der Sachwertebeteiligungen mit renommierten Teilnehmern aus der Branche zu diskutieren und zu gestalten. Sind Sie dabei?

Infos 15  
Anmeldung 16

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

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

### Autoren der heutigen Ausgabe:

**Marion Götza**, „Der Immobilienbrief“; **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **Constanze Wrede**, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“.

## Personalien

### Köln: Dr. Christoph Müller

trat zum 31. März aus der Geschäftsführung der **Rudolf Müller Mediengruppe** aus.

30 Jahre lenkte er in 5. Generation das 1840 gegründete Traditionsunternehmen, das heute aus einer Holding, 6 Fachverlagen und einem POD-Dienstleister besteht und 180 Mitarbeitende beschäftigt. Als Beiratsvorsitzender und Gesellschafter wird er dem Unternehmen weiter verbunden bleiben.

**Günter Ruhe**, der seit 2019 als Geschäftsführer die Programmentwicklung verantwortet, wird die Gruppe weiterführen, unterstützt von der sechsköpfigen Geschäftsleitung.

### Frankfurt: Andreas Höfner (37)

ist neuer Geschäftsführer der **GARBE Institutional Capital Deutschland GmbH** für die Bereiche Produktentwicklung, Underwriting sowie Research & Strategy GARBE Institutional. Höfner ist seit August 2021 als Head of Strategy für GARBE tätig.

### München: Cornelia Cojanu

verstärkt als neue Head of Institutional Clients der **Real I.S.**

**AG** das Team um **Tobias Kotz**. Cojanu ist als Teamleitung für den Ausbau der institutionellen Kunden- und Produktbasis zuständig. Cojanu hat über 17 Jahre Erfahrung im Immobilienbereich und arbeitete zuvor als Senior Vice President Investor Relations bei **LaSalle IM**.

### Bad Homburg: Dr. Marcel

**Lähn** (49) wird zum 1.5.2022

in den Vorstand der **FERI AG** berufen und ergänzt den bestehenden Vorstand um **Marcel Renné** und **Dr. Heinz-Werner Rapp**.

**Aktuell liegen uns die traditionellen Marktberichte zu den Büromärkten noch nicht vor. Die werden uns in der kommenden Woche turnhallenfüllend erreichen. Wir werten die dann für Sie aus. Zum Investment, in dem sich in den letzten Quartalsstunden noch eher wenig tut, gibt es einen ersten Eindruck von Savills.**

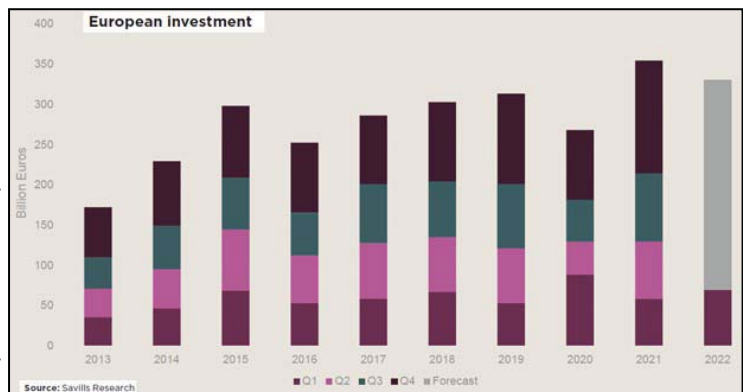
**Übrigens, auch wenn das manchmal bei einigen heutigen Berichten so anmutet, wir haben KEINE Aprilscherze eingebaut!**

## DER ERSTE EINDRUCK - ES WIRD NOCH GEDEALD

**Savills erwartet starkes Quartalsergebnis für Investments in Europa**

**Für Q1 2022 rechnet Savills, ausgehend von vorläufigen Zahlen, mit einem Gesamttransaktionsvolumen von rund 70 Mrd. Euro in europäischen Immobilien, was einem Anstieg von satten +19,5% ggü. Q1 2020 entsprechen würde. (CW)**

Trotz der aktuellen geopolitischen Ereignisse geht **Savills** von weiter stabilen Investitionstätigkeiten in Europa aus, die vor allem durch große Portfoliotransaktionen und Unternehmensübernahmen bestimmt werden dürfte. Insgesamt könnte sich das gesamte europäische Transaktionsvolumen 2022 lt. Savills auf 300 bis 330 Mrd. Euro summieren, also 5 bis 10% über dem Fünfjahresdurchschnitt – abhängig selbstverständlich von der Dauer des Ukraine-Krieges und seiner Auswirkungen auf die Wirtschaft. „Angesichts der aktuellen Lage



erwarten wir, dass sich der Großteil der Investitionstätigkeit in diesem Jahr auf Westeuropa, insbesondere auf die Kernmärkte Großbritannien, Deutschland und Frankreich, konzentrieren wird“, so **Lydia Brissy**, Director European Research bei Savills. Laut der vorläufigen Ergebnisse für Q1 dürfte allein auf diese drei Länder zwei Drittel des gesamten europäischen Investitionsvolumens entfallen (66,6%, ggü. 61,4% im Jahr 2021).

Einiges tut sich bei Büro: „Zum ersten Mal seit Beginn der Pandemie scheinen erstklassige Büroimmobilien eine zunehmend attraktive defensive Anlage zu sein, da sie aufgrund der Indexierung der Mieten relativ gut vor der höheren Inflation geschützt sind“, meint **James Burke**, Director Regional Investment Advisory EMEA, „Ausgehend von unseren vorläufigen Zahlen sind die Anfangsrenditen für Spitzenbüroobjekte in Q1 2022 auf 3,4% gesunken und lagen somit um durchschnittlich 17 Basispunkte niedriger als vor einem Jahr. Die Renditespannen zwischen Büroimmobilien und risikofreien Zinssätzen verdeutlichen die Attraktivität des Sektors, obwohl die Anleiherenditen zuletzt etwas gestiegen sind.“ Vor diesem Hintergrund hält Savills einen weiteren Renditerückgang für weniger wahrscheinlich und prognostiziert laut aktuellem Stand für das Jahr 2022 eine stabile Preisentwicklung. □

**rohmer**medien

www.rohmer-medien.de

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

**Personalien**

**München:** Jürgen Werner (57), Vorstand der **Catella Real Estate AG**, verlässt nach 15 Jahren das Unternehmen. Der Betriebswirt zeichnete für das Immobilienmanagement verantwortlich. Er gehörte bereits in seinen vorangegangenen Tätigkeiten als Portfoliomanager der **UBS Real Estate KAG** und als Senior Asset Manager der **Siemens KAG mbH** zur „Mannschaft“ von Unternehmensgründer **Dr. Andreas Kneip**. Werner betonte in seiner Funktion immer sein Verständnis als Treuhänder des Vermögens der Investoren. Werner wird weiterhin für die Catella Real Estate AG als Berater tätig sein. „Der Immobilienbrief“ kennt Jürgen Werner seit fast 30 Jahren und wünscht ihm viel Erfolg.

**Hamburg:** Michael Bütter (52) ist zum 28. März 2022 neu in den Aufsichtsrat der **Union Investment Institutional Property GmbH** gewählt worden. Er folgt auf **Alexander Schindler**, der aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Dem Gremium gehören außerdem **Jens Wilhelm** (Vorsitzender) und **André Haagmann** (Stellv. Vorsitzender) an. Michael Bütter ist seit 2020 CEO und Vorsitzender der Geschäftsführung der Schwestergesellschaft **Union Investment Real Estate GmbH** und Leiter des Segments Immobilien von Union Investment.

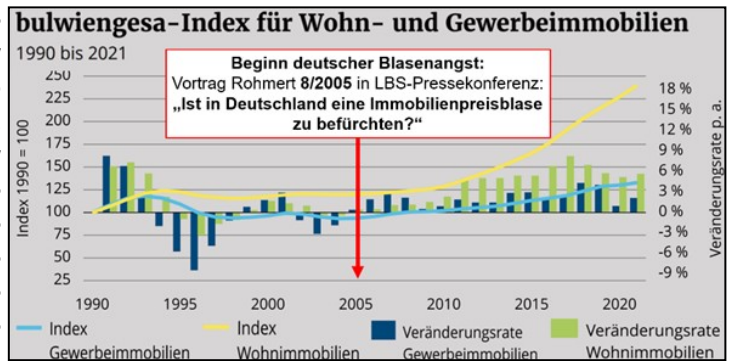
**Stuttgart:** Lena von Holleben (41) rückt per 1. April in die Geschäftsführung der **LBBW Corporate Real Estate Management GmbH** auf. Sie folgt auf **Peter Spazal**, der die Geschäftsführung zum Jahresende 2021 verlassen hat. Den Vorsitz der Geschäftsführung hat weiterhin **Thomas Wagner**.

**SEIT 14 JAHREN BLASENANGST -  
WARNUNGEN WERDEN JETZT IMMER LAUTER**  
Häuserpreisindex 2021 bäumt sich mit Rekordsteigerungsrate auf

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“,  
Immobilienexperte „Der Platow Brief“

Warnungen vor Wohnimmobilienblasen gehören zur deutschen Tradition. Als sich nach 12 Jahren Flaute mit deutlichen Rückgängen der Preise insbesondere in den ökonomischen Diasporaregionen in Deutschland 2005 am Markttiefpunkt allererste Wendepunkte abzeichneten (siehe Index-Chart), hielt das Team von

„Der Immobilienbrief“ bzw. der Autor im LBS-Auftrag im August 2005, also vor sage und schreibe 14 Jahren, bereits einen Vortrag vor blasenbesorgten Journalisten zum Thema:



„Ist in Deutschland eine Immobilienpreisblase zu befürchten?“. Wahrscheinlich hätte man mich eingeliefert, wenn ich die heutige Realität prophezeit hätte. Ich relativierte also den medialen Blasenunsinn. Damals lag der deutsche Index noch weit unter 1993 und lief eher noch seitwärts. Gleichzeitig hatte Resteuropa jährlich seit Beginn der Euro-Zinskonvergenz zweistellig zugelegt. Seit ca. 7 Jahren häufen sich jetzt aber ernstzunehmend und auch begründet die Warnungen vor einer Wende des 2005 begonnenen Zyklus.

Wirtschaftsinstitute wie empirica und auch die Deutsche Bundesbank warnen massiv. Die schon vor ca. einer Dekade gedanklich geborene, intellektuell eher bedenkliche, **europäische Wohnimmobilienkreditrichtlinie MCD (Mortgage Credit Directive)** vom 4.2. 2014 wurde zum Schutz des potenziellen Wohnungserwerbers vor sich selbst schon zum 21.3.2016 in nationales bzw. deutsches Recht umgesetzt. Aber auch „Der Immobilienbrief“ erinnern die letzten 3 Jahre an die Phase vor der Finanzkrise, als wir noch für US-Immobilien Statistiken auswerteten, die Preisentwicklung der Einkommensentwicklung gegenüberstellten und mit der Belastbarkeits- und Zinsentwicklung gewichteten. Wir blieben fundamental locker. Aber der Markt war da schon im letzten Aufbäumen 30% weiter. Der Rest der darauf folgenden verlorenen Dekade ist Geschichte. Parallelen sind unverkennbar, aber der Hintergrund ist nur bedingt vergleichbar. Statt politischer US-Subprime-Förderung gibt es in Deutschland materielle Nachfrage. **ABER: Das jeweils historisch niedrige Zinsniveau und die Drehung des Zinseszinses sind eine unverkennbare Parallele.**

**Preissteigerung und Inflation auf 40 Jahre Rekordniveau**

Warnungen, aber auch echte Indizien zu einer steigenden Immobilienblasengefahr häufen sich in Deutschland Zusehens. Torschlusspanik aus Zinsangst könnte ein Treiber der aktuellen Entwicklung sein. Auch die gerade veröffentlichte Inflationsrate von 7,3% stammt aus einer ganz anderen Welt, die viele Ökonomen vergessen glauben oder absichtlich verdrängen. Das blöde Gewäsch der letzten Jahre zu einer Deflationsgefahr trotz gleichzeitig galoppierender Asset Inflation bedarf einer politischen Aufarbeitung. Chancen wurden aktiv übergangen. Aktuell meldet das **Statistisches Bundesamt (Destatis)**, dass die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland in

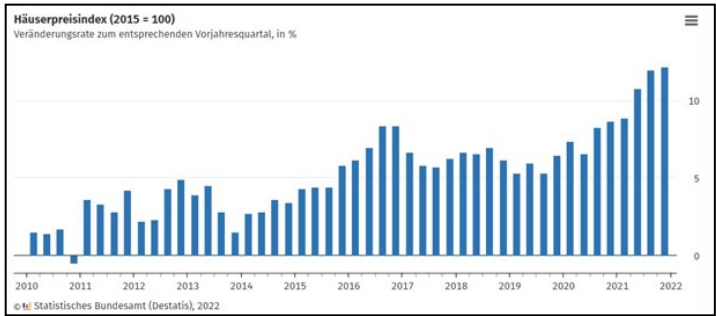
**Personalien**

**Düsseldorf:** **Dieter Babel** und **Andreas Schmitz** treten ab sofort die Nachfolge von **Dariusz Grzeszczak** in der Geschäftsführung der **ERBUD Holding Deutschland GmbH** an. Grzeszczak wird sich künftig auf seine internationalen Aufgaben als Vorstandsvorsitzender der gesamten ERBUD Group konzentrieren. Babel war bislang Direktor Strategische Unternehmensentwicklung und HR, Schmitz bleibt auch weiterhin Geschäftsführer der EHD-Tochtergesellschaften **IKR GmbH** und **IVT Weiner + Reimann GmbH**.

**Frankfurt/ Stockholm:** **Lars Hegg** (49) ist neuer **Helaba** General Branch Manager Stockholm und Head of Real Estate Finance Nordics. Er folgt **Birgitta Leijon**, die im Sommer in den Ruhestand geht. Hegg wird für das Immobilien-geschäft der Bank in Schweden, Finnland, Norwegen und Dänemark verantwortlich sein. Zuletzt war Hegg, der über 25 Jahre Erfahrung in der Immobilien- und Bankenbranche verfügt, als Senior Client Executive im Immobilienkreditgeschäft von **Nordea** in Stockholm tätig.

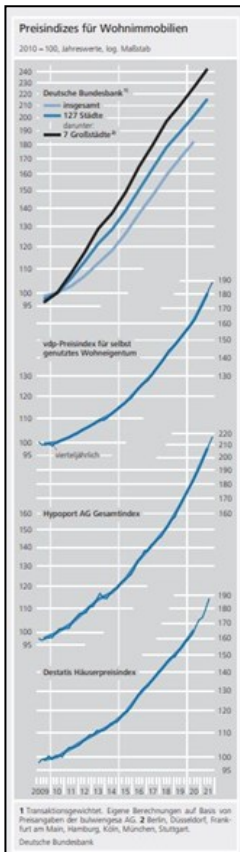
**Düsseldorf:** **Martin Dornieden** (56), seit 12 Jahren Landesvorsitzender des **BFW NRW**, wurde bei der Mitgliederversammlung einstimmig wiedergewählt. Sein Stellvertreter **Rolf Schettler** trat nicht mehr zur Wahl an. Neuer stellvertretender Vorsitzender wurde der bisher als Beisitzer tätige **Daniel Wy-lenga**. Schatzmeister **Achim Feldmann** und die Beisitzer **Annett Barsch**, **Dirk Salewski**, **Nisse Nesseler** und **Dirk Lindner** wurden wiedergewählt.

Q4 2021 um durchschnittlich 12,2% gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen sind. Dies ist nach den Preissteigerungsraten von 10,8% in Q2. Und 12,0% in Q3 gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal erneut der **stärkste Preisanstieg bei den Wohnimmobilien-transaktionen seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000** und geht damit fast in ein dynamisches



Wachstum über. Im Jahresdurchschnitt 2021 sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland insgesamt um 11,0% ggü. 2020 gestiegen. Im Jahr 2020 betrug der Preisanstieg noch „nur“ 7,8%.

Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser haben sich gegenüber dem Vorquartal im Schnitt um 3,1% verteuert. Besonders stark stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in dünnbesiedelten ländlichen Kreisen mit +15,9 % gegenüber Q4 2020. Eigentumswohnungen verteuerten sich dort um 13,2%. Auch das ist eine Entwicklung, die bedenklich an frühere Zyklen erinnert, auch wenn heute Corona- und Digitalisierungseffekte zusätzlich zu berücksichtigen sind. In dichter besiedelten, ländlichen Kreisen stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 14,5% und die Preise für Eigentumswohnungen um 11,2%. Überdurchschnittlich starke Preissteigerungen verzeichneten auch die TOP 7 Metropolen wo die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 12,8%, die Preise für Eigentumswohnungen um 12,7% ggü Q4 2020 zulegten. Hier deutet sich aber eine Abschwächung der Dynamik an. Stiegen die Preise von Q2 auf Q3 für Ein- und Zweifamilienhäuser noch um 3,5%, für Eigentumswohnungen um 3,8% an, verringerte sich der Anstieg Q3 auf Q4 auf 1,4%, bzw.0,7%.



Das Potpourri der Warnungen geht weiter. Im Monatsbericht Februar 2022 warnte die **Deutsche Bundesbank** erneut massiv vor einer Blase. Die Preise stiegen weiter, das Risiko einer Blase wüchse, und das nicht nur in Großstädten. Angesichts der schwächeren Entwicklung einiger Fundamentalfaktoren stiegen die Überbewertungen bei Wohnimmobilien im Berichtsjahr. Gemäß aktuellen Schätzergebnissen lagen aus Sicht der Bundesbank die Immobilienpreise in den Städten im Jahr 2021 zwischen 15% und 40% über dem Preis, der durch soziodemografische und wirtschaftliche Fundamentalfaktoren angezeigt sei. 2020 hatte die Überbewertung noch maximal 30% betragen. Laut **Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)**, auf dessen Zahlen sich die Bundesbank bezieht, erhöhten sich die Preise für Wohneigentum im vergangenen Jahr um 11,3% nach 7,5% im Vorjahr. Der EPX- Häuserpreisindex der **Hypoport AG** zog parallel um 12,8% an. Berechnungen der Bundesbank auf Datenbasis für 127 deutsche Städte von **bulwiengesa** hätten einen Preisanstieg von +7% ergeben, nachdem sich der Preisanstieg in den letzten 2 Jahren bei bulwiengesa abgeschwächt hatte.

Gleichzeitig scheint eine Belastungsgrenze sichtbar. Der Mietenanstieg in Neuverträgen verstärkte sich 2021 lt. Deutscher Bundesbank in den Städten um nur noch durchschnittlich 2,5% und in den Top 7 um 2,75%. Gemäß Angaben des vdp zogen die Neuvertragsmieten in Deutschland insgesamt etwas stärker an

## Personalien

**Wiesbaden: Yves-Maurice Radwan** ist seit dem 1. April neuer Head of Infrastructure Investments der **Commerz Real**, **Dirk Holz** neuer Vorsitzender der Geschäftsführung der **Commerz Real Fund Management S.a.r.l.** (CRFM). Radwan und Holz folgen auf **Jan-Peter Müller**, der das Unternehmen 2021 verlassen hat. Radwan verantwortet neben dem Transaktionsgeschäft auch das Assetmanagement und die Partnerschaften mit Projektentwicklern. Holz will Fondsplattform ausbauen und weiterentwickeln. Geplant ist außerdem, die CRFM zum 1.5.2022 in eine Aktiengesellschaft nach Luxemburger Recht (Société anonyme, S.A.) umzuwandeln. Neben Holz als Vorsitzendem werden dem Vorstand der **Commerz Real Fund Management S.A.** dann **Detlef Koppenhagen** und **Arnd Ludwig** angehören.

**Stuttgart: Alexander Veiel** (59) ist ab dem 1.4.2022 neuer Managing Director /City Lead bei **CBRE** Stuttgart. Veiel hat zusammen mit **Sandro Camilli** das Maklerunternehmen **Camilli & Veiel** gegründet, 2007 an **JLL** verkauft und war im Anschluss bis 2019 insgesamt ca. 12 Jahre Niederlassungsleiter Stuttgart und Team Leader Office Investment bei JLL.

**Hamburg/Bremen: Amelie Mann** verantwortet ab sofort als CDO den Bereich IT & Digitale Transformation bei der **Robert C. Spies Unternehmensgruppe**. Die studierte Betriebswirtin (B.Sc.) ist seit 2014 bei dem Immobilienberatungshaus tätig.

als in den 7 Großstädten. Nebenstandorte und Bestand mit regulierten Erhöhungspotentialen ziehen langsam nach und signalisieren eine Mietdynamik, die aus Marktsicht im Neuvermietungsgebiet aber nicht mehr besteht.

**Im Fazit** hat auch „Der Immobilienbrief“ keine Lust, sich mit weiteren Mahnungen aus dem Markt zu schießen. Die Zinspolitik hat eine neue Welt geschaffen. Das beinhaltet aber auch die Gefahr, dass sich die auch weiterdreht. Verdoppelung und Verdreifachung der Zinsen sind nicht auszuschließen. Von Januar 2021 bis Anfang März 2022 seien die Zinsen für Baugeld bereits von 0,75% auf 1,66% gestiegen, berichtet **Aengevelt** (siehe Artikel Seite 25 ff.). Für alte Fahreuleute bleibt das immer noch billig, macht aber manche Kalkulation zu Makulatur. Die „Der Immobilienbrief“-Probleme mit der Immobilienmathematik, verstärkt durch zukünftige energetische Auflagen haben wir in Bezug auf heutige Preise schon länger deutlich gemacht. Andererseits schreibt jetzt Zuwanderung aus der Ukraine selbst bei nur 25% Bleibepotential eine neue Bedarfsgeschichte.

*(Zum Thema **Inflationsschutz durch Immobilien** siehe auch den Beitrag von Prof. Dr. Vornholz, Seite 18 ff.)*

## VDP WIDERSPRICHT DEN WARNERN

**„Systemrisikopuffer ist nicht sachgerecht“, Kreditvergabe solide und stabilitätsorientiert**

**Die Entscheidung der BaFin, nach dem Antizyklischen Kapitalpuffer in Höhe von 0,75% auch einen Systemrisiko-Puffer für Wohnimmobilienfinanzierungen in Höhe von 2% festzusetzen, stößt beim Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) auf Kritik. „Höhe und Aktivierungszeitpunkt des Systemrisikopuffers sind nicht sachgerecht. Die aktuelle Situation am Wohnimmobilienmarkt rechtfertigt die Maßnahme in diesem Ausmaß nicht“, mahnte Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer des vdp. Die BaFin reagiere mit den eingesetzten Instrumenten offenbar wesentlich auch auf den Druck internationaler Institutionen wie ESRB und EZB, die Deutschland seit Jahren unter Hinweis auf entsprechende Maßnahmen in anderen Staaten zum Handeln auffordern. Die Situation in Deutschland sei aber nicht automatisch vergleichbar zu der in diesen anderen Ländern, weshalb auch ein unterschiedliches Vorgehen gerechtfertigt sei. (WR)**

Ein Puffer, zumal in der gewählten Höhe, erschwere es vor allem Kreditinstituten, ihrer Kernaufgabe, der Kreditversorgung der Volkswirtschaft, nachzukommen, stellt **Jens Tolckmitt, vdp-Hauptgeschäftsführer** klar. Nicht zuletzt politisch gewünschte Projekte wie die Umsteuerung der Volkswirtschaft und des Gebäudebestands zu mehr Nachhaltigkeit oder die Wohnraumoffensive der neuen Bundesregierung erforderten in den nächsten Jahren massive Investitionen, die von der Kreditwirtschaft zu finanzieren seien. Fraglich sei zudem, ob die BaFin-Maßnahme in ihrer Ausgestaltung überhaupt die beabsichtigte Wirkung erziele. Sie träfe ausschließlich die Kreditwirtschaft. Der Rest der Finanzindustrie werde nicht entsprechend belastet. Deshalb würde die erwartete Dämpfung der Entwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt voraussichtlich nicht eintreten. Das Finanzierungsgeschäft werde sich lediglich weniger regulierte Bereich des Finanzsektors verlagern, betonte Tolckmitt. Der Stärkung der Finanzstabilität diene das nicht.

Die erhöhten Risiken, die die Aufsicht dem Wohnimmobilienmarkt und der entsprechenden Finanzierung bescheinigt, können vom vdp so nicht bestätigt werden. Zwar haben sich Wohnimmobilien in den vier Quartalen des Jahres 2021 erneut um 10,7% verteuert, wie der vdp-Immobilienpreisindex gezeigt hat. Allerdings lassen sich diese Preissteigerungen weiterhin fundamental erklären. Der Bedarf an Wohnraum

übersteige das Angebot. Die Baukapazitäten seien begrenzt, die Preise für Baustoffe stiegen stark. **Anders als in den USA und manchem europäischen Land vor der Finanzkrise werde in Deutschland Wohnraum nicht auf Halbe gebaut, so Tolckmitt weiter.**

**Stabile Parameter bei der Wohneigentumsfinanzierung in Deutschland:** Auch die Finanzierungsbedingungen gäben derzeit keinen Anlass zur Sorge, wie die aktuelle Ausgabe einer seit 30 Jahren turnusmäßig durchgeführten Untersuchung des vdp zum Jahresende 2021 verdeutliche. Die Kreditvergabestandards der Banken erwiesen sich als risikoorientiert. Der Fremdmittelanteil in Finanzierungen habe zuletzt abgenommen und liege im Durchschnitt bei 80%. Der Betrag der eingebrachten Eigenmittel liegt entsprechend bei 20% und ist in absoluten Zahlen zuletzt erheblich gestiegen, ebenso wie das Einkommen der kreditnehmenden Haushalte. Der Anteil der Aufwendungen für die Bedienung des Darlehens an den verfügbaren Einkommen der Erwerberhaushalte, die so genannte Kreditbelastungsquote, ist innerhalb der letzten zwei Jahre von 26% auf 25% gesunken. Das sei zudem ein im langfristigen Vergleich ausgesprochen niedriges Niveau, das zudem deutlich unter der Mietbelastung vieler Haushalte liege. Merkllich risikomindernd wirke darüber hinaus die hohe durchschnittliche Anfangstilgung von 3%, sowie der Umstand, dass in Deutschland Darlehenskonditionen für lange Zeiträume fest vereinbart würden. 14 bis 15 Jahre Zinsbindung seien mittlerweile die Regel.

## ZIA: NOVELLE ZUM MIETWUCHER VERSCHÄRFT WOHNRAUMMANGEL Energetische Sanierungen werden gehemmt

Im Bundeskabinett wurde am Mittwoch von der Bundesregierung zum Gesetzentwurf des Bundesrats zur besseren Bekämpfung von Mietwucher Stellung genommen. **ZIA-Hauptgeschäftsführer Oliver Wittke** bemerkte dazu: „Die angedachte Gesetzesänderung bekämpft keine hohen Mieten, sondern verhindert – gerade jetzt – anstehende Investitionen. Die Folgewirkungen einer solchen Änderung wären fatal und stünden in massiven Widerspruch zu zwei elementaren Zielen des Koalitionsvertrages“. (WR)

Es sei davon auszugehen, dass das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen im Jahr nicht erreicht werden könne, stellt **ZIA-Hauptgeschäftsführer Oliver Wittke** weiter fest. Weiterhin würden wichtige Investitionen in energetische Sanierungsmaßnahmen nicht erfolgen und die Klimaziele im Gebäudesektor verfehlt. Investitionen in den Neubau und den Klimaschutz sollten gefördert werden, statt sie mit drohenden Bußgeldern zu gefährden.

„Der Immobilienbrief“ lässt die Statements einmal stehen. Wir machen uns noch weiter schlau. Auf weitergehende Erklärungen verzichtet der ZIA in seiner noch ausführlicheren Forderungsagenda. □

## TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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



REAL EXPERTS.  
REAL VALUES.

## Deals

**Orlando:** Die **BVT Unternehmensgruppe** verkauft für 143 Mio. USD die Projektentwicklung „Narcoossee Cove“ in Lake Nona bei Orlando, FL, an eine Multi-Family Investment- und Verwaltungsgesellschaft. Das Closing erfolgte Mitte Dezember 2021. Die 354 Class-A-Apartments auf 37.000 qm Wohnfläche, sowie 660 Parkplätze umfassende Anlage war zum Zeitpunkt des Verkaufs zu 99% vermietet. „Narcoossee Cove“ ist eine von insgesamt 5 Projektentwicklungen des von der KVG **derigo GmbH & Co. KG** verwalteten geschlossenen Spezial-AIF **BVT Residential USA 12**.

Nach den Projektentwicklungen „Maitland“, „Lake Langanore“ und „Tempo“ ist „Narcoossee Cove“ die vierte Apartmentanlage, die 2021 erfolgreich verkauft werden konnte. Zusammen umfassen die vier Class-A-Anlagen 1.282 Apartments, die erzielten Verkaufspreise summieren sich auf über 493 Mio. US-Dollar. Bei einer durchschnittlichen Haltedauer von 38 Monaten konnte eine durchschnittliche Verzinsung von 21% p. a. für die Investoren erzielt werden.

**Hamburg/ Leipzig:** Die **Garbe Industrial Real Estate GmbH** beginnt mit dem Bau des 82.000 qm großen Logistikzentrums in Bitterfeld-Wolfen, 30 km nördlich von Leipzig. Errichtet wird die Immobilie in einem Joint Venture zusammen mit **BREMER Projektentwicklung GmbH** und der **Quaker-nack-Unternehmensgruppe**. Die Fertigstellung ist für das kommende Jahr geplant. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rd. 72 Mio. Euro.

## FERI-AUSBLICK 2022: WELTWIRTSCHAFT DRIFTET IN STAGFLATION

**In Rohstoffe und Gold investieren, zinssensitive Investments vermeiden**

Die geopolitische Zäsur durch den Ukraine-Krieg hat weitreichende Folgen für die globale Konjunktur und die Finanzmärkte. Die steigenden Energie- und Rohstoffpreise treiben die Inflation nach oben und schwächen die Konjunktur. Folge ist ein signifikantes Stagflationsrisiko. Zumindest in Europa drohe der Wirtschaft sogar eine Rezession. Das sind die zentralen Statements im FERI-Ausblick. Die brutalen Revisionen der Wirtschaftsforscher auch aus den anderen Instituten unterlegt die FERI-Argumentation, wenn auch mit graduellen Unterschieden. Eine Rezession schließt niemand mehr aus. Eine Zinssteigerung scheint gesetzt. Die Inflation scheint für alle sicher. (WR)

Das Marktumfeld, das Kapitalanleger aus den vergangenen 15 Jahren gewohnt waren, verändere sich gerade rapide, sagte **Carsten Hermann**, Geschäftsführer **FERI Trust GmbH** und Moderator der digitalen FERI-Frühjahrstagung. Jetzt gelte es zu verstehen, welche Szenarien in Zukunft weiter Bestand hätten und welche Entwicklungen Anpassungen der strategischen Asset Allocation erforderlich machten.

**Hohe Inflationsraten setzten Notenbanken unter Druck.** Investoren müssten sich in den kommenden Monaten vor allem auf steigende Inflation, eine härtere Gangart der Notenbanken und steigende Zinsen einstellen. Entscheidend sei, wie die großen Notenbanken das Dilemma zwischen Inflationsbekämpfung und konjunktureller Abschwächung lösen würden. Während die US-Notenbank **Fed** sich hier eindeutig positioniert habe und der Bekämpfung der sehr hohen Inflation in den USA klar Priorität einräume, sei der Kurs der Europäischen Zentralbank noch unklar. Nach der Ankündigung der EZB, die Anleihekäufe jetzt schneller zurückfahren als bislang vorgesehen, bleibe abzuwarten, ob bereits in diesem Jahr eine erste Anhebung des Leitzinses folge.

Der Handlungsspielraum der EZB sei aufgrund der zuletzt deutlich gestiegenen Rezessionsrisiken, die durch die Energieproblematik verschärft würden, allerdings begrenzt., erwartet **Axel D. Angermann**, Chef-Volkswirt der FERI-Gruppe. Es sei aber insgesamt davon auszugehen, dass das Ende der monetären Unterstützung für die Märkte und die stark steigende Inflation sich negativ auf Wachstum, Unternehmensgewinne und -bewertungen auswirken und zunehmende Volatilität an den Märkten auslösen werde. Professionelle Investoren sollten ihr Augenmerk auf möglichst inflations- und zinsresistente Aktien legen. **Rohstoffbasierte Investments und Gold seien im gegenwärtigen Umfeld zu bevorzugen.** Sehr zinssensitive Segmente und Rentenpapiere mit langer Duration sollten dagegen weiterhin vermieden werden, empfiehlt **Marcus Zasada**, Head Portfolio Management.

**Globalisierung Ade - Russland und China wollen West-Allianz schwächen**

**Prof. Heilmann**, China-Experte und Inhaber des Lehrstuhls für Regierungslehre, Politik und Wirtschaft Chinas an der Universität Trier, lenkte die Aufmerksamkeit der FERI-Tagungsteilnehmer auf das **gemeinsame Interesse Russland und Chinas, die Allianz des Westens unter Führung der USA zu schwächen.** Der Übergang in ein neues, wesentlich fragileres globales Ordnungssystem sei damit klar vorprogrammiert: „China und die USA arbeiten beiderseits auf eine wechselseitige Entkopplung und die Bildung separater Einflusszonen hin. Folge wird eine konfliktträchtige Deglobalisierung sein, die nicht von wirtschaftlicher Kostenoptimierung, sondern von Sicherheitskalkülen und Bedrohungsrisiken angetrieben wird“, sagte Heilmann. **In diesem Zusammenhang sei es von Bedeutung, dass die scharfen Sanktionen gegen Russland von zahlreichen Schwellenländern derzeit nicht mitgetragen würden.** So nutze China das verstärkte Interesse dieser Länder an Alternativen zu USD-dominierten Zahlungsinfrastruk-



## Deals

**Hamburg/ Halberstadt:** Die **IMMAC group** plant mit ihrer Tochtergesellschaft **IMMAC Sozialbau GmbH** den Neubau „Seniorenzentrum Kühlinger Tor“, einer vollstationären Pflegeeinrichtung mit 120 Betten sowie einer angeschlossenen Anlage des betreuten Wohnens mit 17 Einheiten. Der Baustart auf dem 3.573 qm großen Grundstück in der Kühlinger Str. ist für Q3 2023, die Finalisierung für Q1 2025 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 20 Mio. Euro. Für den Betrieb des „Kühlinger Tors“ wurde die **Convivo Holding** gewonnen, mit der **IMMAC** schon seit Jahren partnerschaftlich zusammenarbeitet.

**Nürnberg/ Kleinmachnow:** Die **PROJECT Immobilien Wohnen und Gewerbe GmbH** vermietet im Büroneubau „Einstein22“ im Europarc Dreilinden das 4. OG mit 777 qm Fläche. Damit sind über 70% der Gesamtfläche von 4.954 qm im Albert-Einstein-Ring 22 bereits vermietet. Drei Büroeinheiten ab 445 qm stehen noch zur Verfügung. Diese können individuell nach Mieterwunsch ausgebaut und ab Q4 2022 bezogen werden.

**Düsseldorf:** **Commerz Real** verkauft die 31.600 qm große, 2018 in „Wings“ umbenannte, ehemalige Unternehmenszentrale von **E-Plus** in der E-Plus-Strasse 1 aus dem geschlossenen Immobilienfonds **CFB 173** an **Advenis Germany**. Mit dem Verkauf wird der Fonds 173 aufgelöst. Beim Verkauf im Rahmen eines Bieterverfahrens wurde **Commerz Real** von **Anteon** und der **Kanzlei Noerr** beraten.

turen, um seine eigene Währung gegen den US-Dollar in Stellung zu bringen. Die Zersplitterung globaler Kooperation habe auch für Investoren Konsequenzen und mache weitreichende Anpassungen in den Strategien der Kapitalanlage erforderlich.

## NEGATIVE ZINSSÄTZE ADE?!

**Sehr geehrte Damen und Herren, ich habe nie ein Hehl daraus gemacht, dass Negativzinsen (und auch Null- oder Minizinsen) eine Perversion der Geldpolitik sind, die die Mechanismen der marktwirtschaftlichen Steuerung von Ressourcen außer Kraft setzen, systemische Konsequenzen haben können, zu Regulierungskaskaden mit symptomorientierte Regulierungspolitik in intellektuell kleinem Karo führen müssen und niemandem wirklich helfen, sondern notwendige Anpassungen nur verhindern und den Status Quo fehlender Wettbewerbsfähigkeit zementieren. Ist der Spuk jetzt wirklich vorbei? Hierzu ein Kommentar von Hendrik Tuch, Leiter Fixed Income bei dem Vermögensverwalter Aegon AM.**

MfG,  
Ihr Werner Rohmert

Zuerst veröffentlicht in DFPA News vom 31.3.2022 Stand 30.03.2022 13:20

**Die Zentralbanken haben ihre Geldpolitik aktualisiert, und ihre Botschaft ist unmissverständlich. Auch wenn sie mit wirtschaftlicher Unsicherheit konfrontiert sind, sind die Zentralbanken auf dem besten Weg, die Zinssätze zu erhöhen. Sie sind entschlossen, die Inflationszahlen auf ihr Zielniveau zu bringen. Dabei sind sie bereit, die wirtschaftlichen Schäden in Kauf zu nehmen. Im Vergleich zu ihren Pendanten in den Schwellenländern sind die europäischen Zentralbanken bei der Anpassung ihrer Politik im Rückstand, und es wird viele Zinserhöhungen brauchen, bevor sie ihre Mission für erfüllt erklären können. Das merkt Hendrik Tuch, Leiter Fixed Income bei Aegon AM, in einem Kommentar an.**



„Nun, da die Zinserhöhungszyklen begonnen haben, können wir die Geldpolitik der letzten Jahre bewerten, insbesondere den negativen Leitzins der europäischen Zentralbanken, der für die Anleiheinvestoren ein großes Ärgernis war“, sagt Tuch.

Die Kombination aus immer umfangreicheren Ankaufsprogrammen der Zentralbanken und negativen Leitzinsen führte dazu, dass sich die Anleihemärkte über alle Erwartungen hinaus erholten: Auf dem Höhepunkt des Anleihe-Bonus im Jahr 2020 rentierten mehr als 16 Bio. Dollar an Schulden unter Null. Diese Zahl ist schnell gesunken, mit „nur“ 4 Bio. Dollar an Anleihen mit negativen Renditen heute, aber es hat mehr als acht Jahre gedauert, bis man aus diesem Schlamassel herausgekommen sei.

Haben negative Renditen geholfen? Es gebe keinen Beweis dafür, dass sie die Inflation angekurbelt haben. Sie hätten einen Bullenmarkt bei Finanzanlagen ausgelöst und die Immobilienpreise in die Höhe getrieben. Sie hätten die Anleger in die falsche Sicherheit von Kryptoanlagen und andere falsche Anlageentscheidungen getrieben. Doch trotz aller Bemühungen der Zentralbanken und all des zusätzlichen Geldes, das in die Finanzmärkte gepumpt wurde, bleibe die Inflation unter ihren Zielen. Vorübergehende Faktoren wie stabile und niedrige Rohstoffpreise und eher strukturelle Faktoren wie die Globalisierung und die Alterung der Gesellschaft hätten die Kontrolle. Gegen diese Faktoren könne man als Zentralbank nicht viel ausrichten. Die Zentralbanken hätten viel mehr Einfluss, wenn sie die Inflation bekämpfen, da sie jede Wirtschaft durch Zinserhöhungen unter Druck setzen könnten. „Ich glaube nicht, dass Sie jemanden finden werden, der ein Problem mit den Zentralbanken hat, weil sie ihr Inflationsziel nicht erreicht

haben. Aber viele werden sich über den Anstieg der Immobilienpreise, die fehlenden Zinsen auf ihre Ersparnisse und die Kürzungen ihrer Rentenleistungen beschweren“, sagt Tuch. Nur die Zentralbanker scheinen sich große Sorgen über eine vorübergehende Unterschreitung ihrer Inflationsziele zu machen. Jetzt, wo das genaue Gegenteil der Fall sei - die Inflation laufe auf Hochtouren und die Wahrscheinlichkeit einer längerfristigen Überschreitung sei groß -, versuchten die Zentralbanker davon zu überzeugen, dass diese Preissteigerungen nur vorübergehend seien. Es sei schwer, die Ironie nicht zu erkennen.

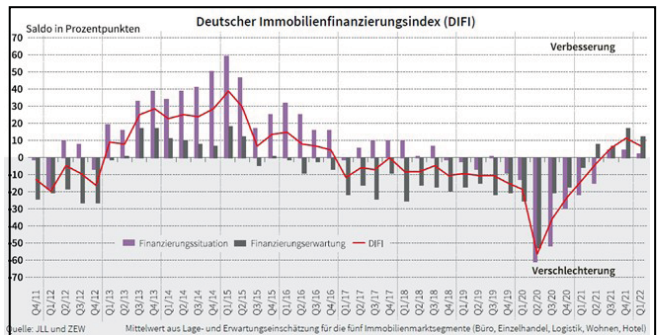
Werden wir jemals wieder negative Zinssätze sehen? Als Anleiheinvestoren mussten wir unsere Worte schlucken, wenn es um Dinge ging, die „niemals passieren würden“, wie zum Beispiel, dass die Zentralbanken die Zinsen unter Null senken oder die europäische 50-jährige Swap-Rendite unter Null fällt. „Mit einigem Widerwillen behaupte ich, dass die EZB nie wieder zu negativen Zinssätzen zurückkehren wird, wenn sie erst einmal bei Null angekommen ist. Sie hat gelernt, dass die negativen Nebeneffekte einer solchen Politik jeden vermeintlichen Nutzen überwiegen. Sie wird auch zugeben, dass ein Unterschreiten ihres Inflationsziels keine Katastrophe ist“, sagt Tuch. (DFPA/mb1)

(Aegon Asset Management (Aegon AM) ist der Vermögensverwaltungszweig der Aegon-Gruppe, einem führenden Versicherungsunternehmen in Europa. ([www.aegonam.com](http://www.aegonam.com)))

## WARNUNGSMARATHON GEHT WEITER Deutscher Immobilienfinanzierungsindex sinkt

Jetzt fängt auch der der Deutsche Immobilienfinanzierungsindex Difi, der von JLL und dem Leibniz-Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) quartalsweise erhobene Stimmungskindikator für die gewerbliche Immobilienfinanzierung, an zu straucheln. Nach 6 positiven Vorquartalen ging er im ersten Quartal 2022 um 3,5 Punkte auf 7,2 Punkte zurück. Da die Befragung der Finanzierungsexperten noch VOR der Eskalation des Ukraine-Krieges durchgeführt wurde, könnte die Einschätzung per heute noch einmal spürbar negativer aussehen. (CW)

Bis Mitte Februar schätzten die befragten Marktakteure den Ausblick mit 12,8 Punkten positiver ein als die momentane Finanzierungssituation (1,6 Punkte). Dennoch



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

### Standortdaten

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

### Ratings & Scorings

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

### Hedonische Bewertungsmodelle für Wohnimmobilien

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

### DCF-Bewertungsmodell für Renditeimmobilien

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

### Bewertungsmodell für Projektentwicklungen

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

### Hedonische Mietpreismodelle

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

### API-Integration

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

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

**FP  
RE**

Fahrländer Partner  
Raumentwicklung  
Barckhausstraße 1  
60325 Frankfurt am Main

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

**Deals**

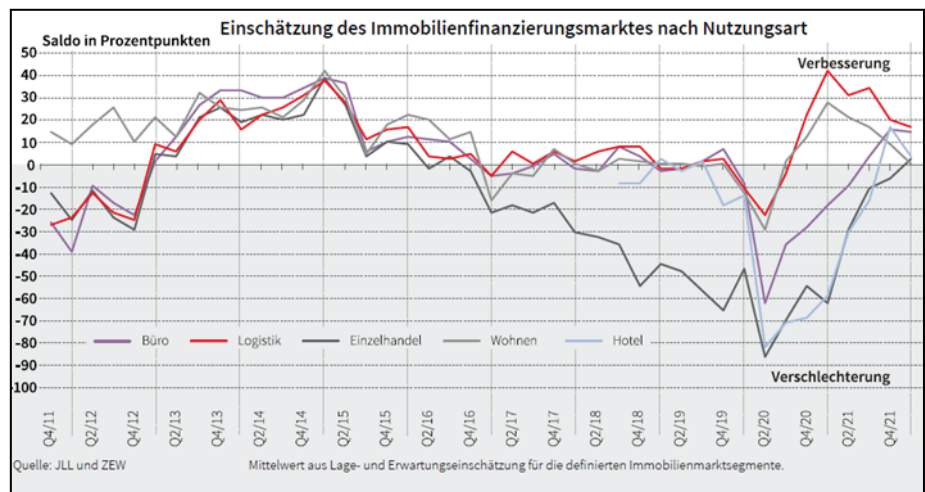
**Giengen:** **Garbe Industrial Real Estate GmbH** vermietet 23.500 qm Gesamtfläche im Giengener Industriepark A7 an einen Autohersteller. Die Immobilie, die Garbe gemeinsam mit der **Honold Logistik** realisiert, soll im September fertig gestellt sein. **Realogis** war bei der Vermietung vermittelnd tätig. Neben dem Gebäude des Autoherstellers entsteht auf dem 78.000 qm großen Grundstück ein rd. 8.000 qm großes Verteilzentrum für **Amazon**. Die Fertigstellung ist für April geplant. Insgesamt investieren Garbe und Honold rd. 58 Mio. Euro in den Standort Giengen.

**Lüneburg:** **May & Co.** kauft ein rd. 5.800 qm Retail-Objekt mit Einzelhandelsfläche in der Glockenstraße 8 von dem Einzelhandelsfonds **Highstreet VI** der **Corestate**. Ankermieter ist **C&A**. Für die Käuferseite war **Schwab engineers**, für die Verkäuferseite **BNP Paribas Real Estate** und **Heussen Rechtsanwälte** beratend tätig.

**Berlin:** **SORAVIA** kauft das Bestandsquartier an der Kurfürstenstraße 114–116 bestehend aus dem Hotel-Ensemble „Sylter Hof“ und dem anliegenden Bürogebäude inkl. des Wohngebäudes im Innenhof mit ca. 24.700 qm Gesamtmietfläche. Die Grundstücksfläche beträgt etwa 7.400 qm. SORAVIA wird den „Sylter Hof“ im Herbst übernehmen und plant den Abriss des straßenseitigen Hotelgebäudes und die Entwicklung eines zeitgemäßen Ersatzneubaus. Der Wohnturm im Innenhof hat Bestandschutz. Im Innenhof besteht jedoch Nachverdichtungspotenzial, aktuell gibt es dort mehr als 200 Pkw-Stellplätze.

fällt der Erwartungsindikator um 4,6 Punkte stärker als der Situationsindikator (minus 2,4 Punkte). Es bleibe abzuwarten, wie die massiven Sanktionen gegen Russland die Geschäftstätigkeiten der befragten Finanzierungsexperten beeinflussen werden, so **Timo Wagner**, zuständig für das Debt-Advisory-Geschäft von **JLL Deutschland**. Zurzeit herrsche noch große Unsicherheit – und das sei prinzipiell nie gut für die Märkte. Aufgrund der Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung müssen sich die Finanzierer laut **Helge Scheunemann**, Head of Research JLL Deutschland, auf höhere Liquiditätskosten einstellen. Insbesondere bei ungedeckten Bankschuldverschreibungen dürften die Spreads gegenüber den Bundesanleihen deutlich steigen. Aber auch bei Hypothekendarlehen müssten Banken mit Risikoaufschlägen rechnen.

Bei den einzelnen Assetklassen zeichnet sich ein differenziertes Bild ab. So wird die Finanzierungssituation für Logistik- und Wohnimmobilien deutlich schlechter bewertet als im Vorquartal. Für **Logistikimmobilien** verschlechtert sich der Saldo aus positiven und negativen Antworten um 20,8 Punkte, bleibt jedoch mit 18,3 Punkten weiterhin deutlich im Plus. Für **Wohnimmobilien** beträgt der Rückgang 18,2 Punkte, im



Saldo fällt der Index auf 0 Punkte. Beim Ausblick verharrt der Wohnsektor leicht im negativen Bereich, für Logistiojekte überwiegen hingegen die positiven Einschätzungen.

Kaum verändert hat sich die Wahrnehmung von **Büroimmobilien**. Sowohl die Situation (13,6 Punkte) als auch der Ausblick (15 Punkte) werden weiterhin optimistisch beurteilt. Für den **Hotelsektor** hat sich die Finanzierungssituation nach Expertenmeinung zwar leicht verbessert, dennoch überwiegen die negativen Einschätzungen (-19 Punkte) deutlich. „Wir beobachten aktuell Finanzierungslaufzeiten von drei bis vier Jahren, um die Stabilisierung der Hotels zu gewährleisten und zu gegebenem Zeitpunkt wieder günstig zu refinanzieren. Hotelentwicklungen sind aufgrund der Unsicherheit am Finanzierungsmarkt weiterhin nur mit erhöhten Eigenkapitalquoten umzusetzen“, so Wagner. Für das **Einzelhandelssegment** hat sich die Situation deutlich entspannt. Der Saldo aus positiven und negativen Antworten kletterte um 26,8 Punkte auf -5 Punkte; die Finanzierungserwartung bleibt trotz leichter Eintrübung im positiven Bereich.

Auf den **Refinanzierungsmärkten** hat sich die Lage in Q1 2022 für Einlagen, unbesicherte Schuldverschreibungen und insbesondere für Immobilienaktien verschlechtert. Optimistischer als im Vorquartal sind die Einschätzungen für Pfandbriefe und Mortgage Backed Securities. Beim Ausblick sieht es für Immobilienaktien düster aus: Der Indikator sinkt hier um 35,2 Punkte auf minus 42,9 Punkte und damit auf einen ähnlich schwachen Wert wie in Q3 2020. Im Gegensatz zum dritten Quartal 2020 dürfte die schlechte Einschätzung für Immobilienaktienmärkte allerdings aktuell auf den Inflations- und Zinsausblick für Deutschland zurückzuführen sein, so **Frank Brückbauer** vom Department International Finance and Financial Management beim **ZEW**. ▶

In einer Sonderfrage haben die Experten die **Bedeutung von Nachhaltigkeitszertifizierungen** beurteilt. Demnach wird für alle Nutzungsarten und Risikoklassen ein Bedeutungszuwachs erwartet, am stärksten für Büroimmobilien. Am besten werden Zertifikate nach DGNB- und BREEAM-Standard bewertet. Etwas schwächer schneiden die Nachhaltigkeitslabels von LEED und Ecore ab. Die Banken legen bei Entwicklungsprojekten besonderen Wert auf Nachhaltigkeit, weiß Wagner. Und sie gewähren den Kreditnehmern Nachlässe bei den Finanzierungskonditionen: „Für besonders nachhaltige Projekte gibt es einen Margenvorteil von bis zu 20 Basispunkten“, berichtet er.

## WEITER IM WARNUNGSMARATHON: INVESTORENSTIMMUNG TRÜBT SICH EIN Starker Stimmungseinbruch bei Büro

Die Stimmung unter den von bulwiengesa im Auftrag der Deutsche Hypo monatlich befragten Immobilienexperten sinkt aufgrund der bislang noch nicht absehbaren Konsequenzen des Ukraine-Krieges deutlich. (CW)

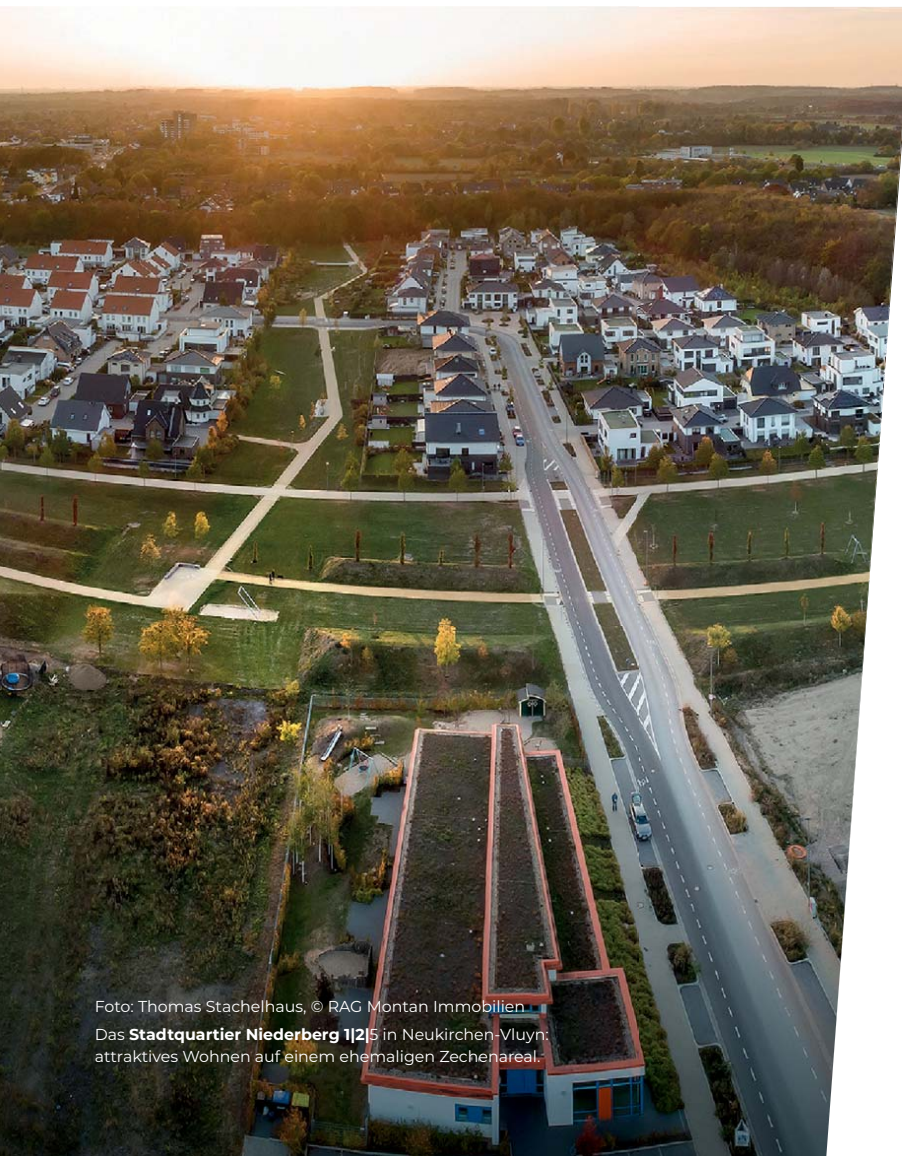
Getrieben wird der Rückgang vor allem durch das gesunkene Investmentklima (-4,5% auf 101,8 Punkte), das für das

Investitionsinteresse von Investoren und damit für die Preis- und Wertentwicklung steht. Das Ertragsklima, Parameter für die Flächennachfrage des Marktes sowie den Druck auf die Mietpreisentwicklung, gab im Vergleich zu Februar um -3,6% auf 100,9 Punkte nach.

Am deutlichsten verschlechterte sich die Einschätzung der Experten bei Büro. Mit einem Rückgang von -8,2% ggü. Februar auf 99,5 Punkte unterschritt das Büroklima die bedeutende 100-Punkte-Marke, was auf zunehmende Unsicherheit bzw. Skepsis

bulwiengesa: Immobilienklima März 2022			
	Feb 22	Mrz 22	Δ (%)
<b>Immobilienklima</b>	<b>105,6</b>	<b>101,3</b>	<b>-4,0</b>
Investmentklima	106,6	101,8	-4,5
Ertragsklima	104,6	100,9	-3,6
Büroklima	108,4	99,5	-8,2
Handelklima	67,9	65,5	-3,5
Wohnklima	150,4	142,6	-5,2
Logistiklima	156,8	157,7	0,6
Hotelklima	69,8	79,6	14,2

hindeutet. Der zweite große Verlierer ist mit einem Minus von 5,2% auf aktuell 142,6 Punkte das Wohnklima, das Handelklima sinkt nach einer kurzen Stimmungsaufhellung im Februar in der Märzbefragung wieder um 3,5% auf 65,5 Zähler. Im Gegensatz zu den leicht negativen Stimmungswerten der letzten Monate zeigt das Logistiklima erstmals wieder ein moderates Plus von 0,6% auf 157,7 Punkte. Großer Gewinner im März ist das Hotelklima mit einem Zuwachs von 14,2% auf 79,7 Punkte. □



## FLÄCHEN ENTWICKELN, ZUKUNFT GESTALTEN.

Attraktiv, sicher, zukunftsfähig! Wir bieten attraktive Baugrundstücke in NRW und im Saarland sowie ein besonderes Dienstleistungsangebot:

- **Flächenentwicklung** – aus industriellen Brachen werden begehrte Standorte für Wohnen, Büros, Industrie oder Gewerbe.
- **Bodenmanagement** – wir entsorgen oder beschaffen den Rohstoff Boden.
- **Ökologischer Ausgleich** – über unsere Tochter, die Landschaftsagentur Plus, bieten wir Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Bauvorhaben.

**Deals**

**Hamburg/ London:** **HIH Invest Real Estate** kauft für ein Individualmandat das 8.000 qm große, vollvermietete Bürogebäude Fetter Lane 15 in London Midtown. Das 1978 errichtete Objekt wurde 2017 saniert und hochwertig ausgestattet.

**Hamburg:** **DERECO** erwirbt eine rd 3.500 qm große, denkmalgeschützte Büroimmobilie in der Max-Brauer-Allee in Altona von **Peaksid Capital Advisors AG**. Ankermieter im ist die **Universität Hamburg**.

**Leverkusen/ Köln:** **Cube Real Estate** verkauft die rd. 7.400 qm große Wohnquartierentwicklung Cube Curve 468 in der Kaserenstraße in Köln-Kalk an die **Aberdeen Standard Investments Deutschland AG**. Neben den 163 Wohneinheiten umfasst das Quartier auch kleine Gewerbeflächen und eine Kita. Cube Real Estate wurde von **JLL**, **Loschelder Rechtsanwälte** und **Ecovis KSO** beraten, abrdn rechtlich von **GSK** und technisch von **CBRE**.

**Kempen:** Die **HAMBORNER REIT AG** kauft von der **Seyband Gruppe** einen 17.400 qm großen, vollvermieteten Baumarkt mit Gartencenter in Kempen. Die Bruttoanfangsrendite beträgt 5,1%. Langfristiger Hauptmieter ist **TOOM**.

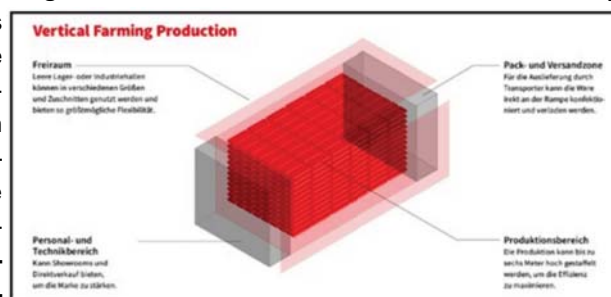
**Hamburg/ Köln:** Die **Hanse-Merkur Grundvermögen AG** kauft die rd. 13.200 qm große Büroprojektentwicklung „HangarTwo“ in der Butzweilerallee in Ossendorf von der **nesseler projektidee gmb**. Das fünfgeschossige Gebäude mit 346 Stellplätzen ist langfristig an eine Bundesbehörde vermietet. **Robert C. Spies** Hamburg vermittelte.

**URBAN EVOLUTION – WIE STÄDTE KNAPPEN RAUM EFFIZIENTER NUTZEN**

**Flächenproduktivität verhundertfachen!**

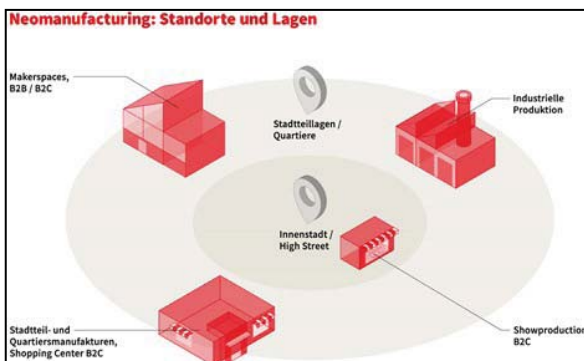
Zwei Lösungsansätze zu dem Dilemma „Nachhaltigkeit versus hoher Flächenachfrage insbesondere in den Städten“ haben **JLL** und der Strategie-Berater **Arthesia** in dem Konzeptpapier „Urban Evolution“ zusammengefasst. Als Kernpunkte wurden **Vertical Farming** und **Neomanufacturing**, herausgearbeitet. (WR)

Neomanufacturing einerseits weiche die strikte Trennung der Nutzungssektoren der Stadt auf. Es biete so die Möglichkeit, kleine Betriebe wieder in Wohngebieten anzusiedeln. Der vertikale Anbau von Lebensmitteln andererseits soll die Grundfläche effizienter nutzen. Eine wichtige Voraussetzung für beides sei die Digitalisierung von Wirtschaft und Gesellschaft. Für **Helge Scheunemann**, Head of Research JLL Germany, wird Vertical Farming als industrielle, großräumige Erzeugung von landwirtschaftlichen Produkten durch die technische Fortentwicklung des LED-Lichts sowie die Steuerung durch Sensorik möglich. **Eine Verhundertfachung der Flächenproduktivität sei im Vergleich zur klassischen Landwirtschaft je nach Produkt möglich.** Wichtig ist Scheunemann auch die Abgrenzung zum bereits etablierten Urban Gardening, das meist von Selbstversorgern genutzt wird.



Unter neuer Führung wendet sich **JLL** anscheinend auch neuen Themengebieten zu, um auf dem Höhepunkt der Entwicklungen zu bleiben. Die **Pressenotiz zum Thema** erschien am 23.3. und nicht zum heutigen Datum. In Wuppertal wird übrigens am ehemaligen Bahnhof Steinbeck seit 10 Jahren zu diesem Thema gearbeitet, bislang ohne Umsetzung. Witterungsbedingungen könnten durch den Einsatz neuer Technologien im Rahmen des Vertical Farmings eliminiert werden, sagt Arthesia-Gründer **Thomas Sevcik**, der als Ideengeber bereits die Wolfsburger Autostadt prägte. Lt. Scheunemann würden für Vertical Farming innerstädtische Flächen zwischen 1 000 und 5 000 qm gesucht. Es gebe in Deutschland potenziell geeignete Lagerimmobilien mit einer Gesamtfläche von rund 50 Mio. qm. „Der Immobilienbrief“ hält das unter **Langfristgesichtspunkten für eine ökologisch hoch interessante Idee. Allerdings sind die Versorgungsrisiken in Deutschland überschaubar und eine Lösung für die durch den Ukraine-Krieg zu befürchtende Preis- und Hungerkette in unterentwickelten Ländern ist daraus auch nicht abzuleiten.**

„Neomanufacturing bezeichnet die Herstellung und Bearbeitung materieller Güter in dicht besiedelten Wohngebieten, die häufig lokale Ressourcen und lokal eingebettete Wertschöpfungsketten nutzt. Innovative Technologie und Werkstoffe ermöglichen die Herstellung individueller Produkte in häufig kleinen Stückzahlen“, schildert Scheunemann. Innenstadtbereiche und Quartiere böten gute Voraussetzungen für Neomanufacturing, doch das größte Potenzial böten die Stadtteillagen. Der



Raum zwischen der Innenstadt und der Stadtgrenze zeige viele interessante Lagen und Brachflächen, die im Zuge einer Umnutzung auch für Produktionsbetriebe in Frage kommen können. Meist sind diese Lagen und Grundstücke sowohl im Erwerb als auch in der Anmietung deutlich günstiger als in der City. Da Neomanufacturing meist individualisierte höherpreisige Güter betreffe, seien Lagen mit kaufkräftigem und eher trendigem Publikum präferiert, während sich klassische Gewerbegebiete kaum eignen. In den Big-7-Märkten sehen die Autoren für Neomanufacturing ein Flächenpotenzial in leerstehenden Erdgeschossen in Bürogebäuden der „Zwischenstadt“ von rund 186.000 qm. Die durchschnittliche Fläche liegt bei 664 qm.

## KOMMUNEN BESITZEN AUSREICHEND FLÄCHEN FÜR WOHNUNGSBAU

**Neue Studie sieht Potenzial für bis zu 4 Millionen neuen Wohneinheiten**

Eine neue Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) zeigt, dass Bauland in Deutschland ausreicht, um den dringend benötigten Wohnraum in Deutschland schaffen zu können. Laut der Studie ste-

**hen fast 100.000 Hektar Bauland zur Verfügung auf denen nach konservativen Schätzungen bis zu zwei Millionen Wohnungen entstehen könnten. (WR)**

Laut der BBSR-Studie belaufen sich die baureifen, potenziell bebaubaren Flächen in den Städten und Gemeinden auf mindestens 99.000 Hektar. Das entspricht der Größe von 140.000 Fußballfeldern. Davon sind nach Angaben der Kommunen rund zwei Drittel für Wohnungsbau vorgesehen. Auf diesen Flächen ließen sich nach konservativen Schätzungen zwischen 900.000 und 2 Mio. Wohneinheiten bauen – bei einer dichteren Bebauung sogar bis zu 4 Millionen Wohneinheiten. Dabei bestehen erhebliche Flächenpotenziale nicht nur in ländlichen, sondern auch in den Wachstumsregionen, heißt es in der Studie.

„Die neue soziale Frage unserer Zeit ist es, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu bauen. Die Ergebnisse der Baulandstudie stimmen hoffnungsvoll. Nun haben wir kein Erkenntnisproblem mehr, sondern ein Umsetzung- und Aktivierungsthema“, sagt **Axel Gedaschko**, Präsident des **Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW**. Nun käme es darauf an, hieraus auch wirklich so viel bezahlbaren Wohnraum wie möglich zu machen. Wir setzen in diesem Zusammenhang sehr stark auf das von Bundesbauministerin **Klara Geywitz** angekündigte Bündnis für bezahlbares Wohnen, das sich am 27. April 2022 erstmals trafe. □



**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](http://www.realisag.de)  **Real I.S.**



**Ort: München, Flughafen München im Tagungscenter municon**

**Termin: 25. Mai 2022 - Tagesveranstaltung 09:30 Uhr bis ca. 17:30 Uhr**

Zurück zur Normalität - zum vierten Mal laden die Fachjournalisten Markus Gotzi, Stefan Loipfinger, Werner Rohmert und Friedrich Andreas Wanschka zum 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 zwei Jahren Pandemie? Was kommt auf uns zu? 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 Produkte verändern?

Das Sachwerte-Kolloquium startet am 24.5.2022 mit einem Kennenlernen oder Wiedersehen am Vorabend, zu dem alle Teilnehmer herzlich eingeladen sind. Am 25. Mai 2022 moderieren die Gastgeber ab 9.30 Uhr jeweils einen von vier Themenblöcken mit Vorträgen und Diskussionsrunden der Experten. Und – mindestens genauso wichtig – in den Pausen bieten sich Möglichkeiten zu weiterführenden Diskussionen oder persönlichen Gesprächen mit interessanten Gesprächspartnern aus Branche, Vertrieben, Asset-Spezialisten oder Dienstleistern.

Worum geht's?

1. **„Wie kann privates Kapital die Energiewende unterstützen?“**
2. **„Sachwert-Investments: Vertrieb und Produkte im digitalen Wandel“.**
3. **„Welche Immobilien sind in der Zukunft noch fonds- und kapitalmarktfähig?“**
4. **„Nachhaltigkeit und andere Anforderungen. Wohin geht die Reise auf dem Markt der Sachwerte?“**

Egal, ob Sie wie die Gastgeber seit Jahrzehnten in der Branche sind, als Initiator noch Erfahrungen suchen, über Sachwerte-Strukturierung nachdenken oder sich als Anleger, Vermögensverwalter oder Dienstleister einfach nur einarbeiten wollen - auf dem Sachwerte Kolloquium 2022 sind Sie richtig.

**Die Veranstaltung richtet sich besonders an:**

Produktanbieter – Dienstleistungsanbieter - Berater und Vermittler - Institutionelle Anleger – Medien

Die „Europäische Akademie für Finanzplanung“ [www.eafp.com](http://www.eafp.com) stellt den Teilnehmern den Nachweis einer Qualifizierungsmaßnahme aus. Sie ist als Bildungsanbieterin seit Jahren von der BaFin anerkannt. Der dahinterstehende Verband ist die EFPF „European Federation of Financial Professionals“.

**Diskutieren Sie am 25. Mai 2022 mit, beim jährlichen Branchentreff!**

Anmeldung und weitere Informationen unter [www.sachwerte-kolloquium.de](http://www.sachwerte-kolloquium.de)

## 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 Tagungszentrum municon

Teilnahmegebühr: Die reguläre Teilnahmegebühr 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. Das Sachwerte-Kolloquium wird als akkreditierte Weiterbildungsmaßnahme ausgewiesen.

#### 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 Teilnahmegebühr 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



**Deals**

**Brisbane:** Die australische Fluggesellschaft **Virgin Australia** wird ab 1.9.2023 direkter Mieter von rd. 7.300 qm im-Southpoint Tower. Bisher hatte das Unternehmen einen Untermietvertrag mit dem aktuellen Hauptmieter, der **Flight Centre Travel Group**. Der Southpoint Tower mit rd. 23.700 qm Gesamtmietfläche war 2014 der erste Ankauf von **Union Investment** für den Bestand des Offenen Immobilien Publikumsfonds **Unilmmo:Europa**. Bei dieser Transaktion waren **HSF, AXA IM, CBRE, Knight Frank** und **HFW** beteiligt.

**Hamburg/ Germering:** **HIH Invest Real Estate** kauft für ihren offenen Spezial-AIF „Zukunft Invest“ eine Kindertagesstätte im bayrischen Germering von der **Bambini Kinderbetreuungseinrichtungen GmbH & Co. KG**. Die 2020 fertiggestellte Kita mit drei Krippen- und zwei Kindergartengruppen bietet auf rd. 2.240 qm Platz für 86 Kinder. Mit dem Betreiber „Denk mit!“ wurde ein 13-jähriger Mietvertrag abgeschlossen. Die rechtliche und steuerliche Due Diligence wurde von **Heuking Kühn Luer Wojtek** durchgeführt, die technische und die ESG Due Diligence von der **Witte Projektmanagement GmbH**.

**Frankfurt/ Berlin:** Die **NORSK Deutschland AG** kauft in der Markgrafenstr. 11 – 14 ein rd. 5.000 qm großes Grundstück. **NORSK** wird nach den Plänen von **Fischer Architekten** hier ein energieeffizientes Gebäude mit rd. 15.000 Büro- und 1.000 qm Wohnfläche mit einem Projektvolumen von über 200 Mio. Euro entwickeln.

**NEUBAU-PREISRALLEY 2021 FÜR TOP 10 STÄDTE**  
Kaufpreise für Neubauwohnungen und -häuser ziehen weiter an

Die Angebotspreise für Neubau-Eigentumswohnungen stiegen in den deutschen Ballungsräumen 2021 lt. einer aktuellen Analyse von ImmoScout24 zwischen 3,4% und 19,1%, die Die Preise für Neubauhäuser im Umland der Ballungsräume parallel um zwischen 5,0% bis 19,9%. Für die Auswertung analysierte ImmoScout24 die durchschnittlichen Angebotspreise für eine 3-Zimmer-Neubauwohnung mit 80 qm und ein neu errichtetes Einfamilienhaus mit 140 qm Wohnfläche auf 600 qm Grundfläche in Berlin, Bremen, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart. (CW)

In München stiegen die Angebotspreise zwar mit 3,4% am geringsten, dennoch bleibt die Isar-Metropole mit Abstand das teuerste Pflaster für neugebaute ETW, die in Q4 im Durchschnitt 699.740 Euro kosteten. Mit großem Abstand folgen Frankfurt (514.310 Euro; +14,6%) und Stuttgart (504.510 Euro; +13,2%). Mit einem Anstieg von +19,1% ggü. 2020 auf 449.180 Euro überholte Düsseldorf das Preisniveau von Hamburg (476.560 Euro; +11,2%) und Berlin (438.760 Euro; +11,8%). Leipzig, Bremen, Dresden und Köln liegen mit ihren Angebotspreisen für Neubau-Wohnungen unter der Schwelle von 400.000 Euro, Leipzig bleibt trotz Preisanstieg von +12,8% mit einem Angebotspreis von knapp 309.330 Euro günstigster Standort.

ImmoScout24 Neubauwohnung-Preisanalyse 2021			
Stadt	Angebotskaufpreis		Veränd.
	Q4 2020	Q4 2021	
München	676.750 €	699.740 €	3,40%
Frankfurt a.M.	448.760 €	514.310 €	14,60%
Stuttgart	445.720 €	504.510 €	13,20%
Düsseldorf	377.150 €	449.180 €	19,10%
Hamburg	428.430 €	476.560 €	11,20%
Berlin	392.510 €	438.760 €	11,80%
Köln	361.310 €	396.940 €	9,90%
Dresden	299.460 €	340.060 €	13,60%
Bremen	280.610 €	326.370 €	16,30%
Leipzig	274.340 €	309.330 €	12,80%

IS 24 Neuhäuser-Preisanalyse 2021		
Umland	Angebotskaufpreis Q4 2021	+/- VJ.
München	967.380 €	7,20%
Stuttgart	849.490 €	5,00%
Frankfurt a.M.	650.610 €	6,80%
Köln	597.650 €	9,80%
Düsseldorf	577.850 €	9,00%
Hamburg	511.240 €	11,50%
Leipzig	443.640 €	11,20%
Berlin	436.200 €	19,90%
Bremen	425.740 €	9,10%
Dresden	422.140 €	13,80%

Mit +19,9% verzeichnete der Speckgürtel von Berlin mit Abstand den höchsten Preisanstieg im Vergleich zum Umland der anderen Ballungsräume. Das 140 qm große Neubauhaus kostet hier mit 435.200 Euro in Q4 2021 rd. 73.000 Euro mehr als im VJ. aber immer noch deutlich weniger als der Bundesdurchschnitt von 587.192 Euro. Das höchste Preisniveau gab es in München (967.380 Euro; +7,2%) und Stuttgart (849.490 Euro; +5%). Neben Berlin liegen die Preise auch in Dresden, Bremen und Leipzig deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

**MIETPREISSPIEGEL UND WOHLNLAGENBEURTEILUNG**  
Möglichkeiten der Automatisierung

In der letzten Ausgabe von „Der Immobilienbrief“ sprachen wir mit Dr. Stefan Fahrländer, CEO Fahrländer Partner Raumentwicklung über die Diskontierung, die gerne als größte Krux der Immobilienbewertung bezeichnet wird. Heute wollen wir die Möglichkeiten der Automatisierung bei Mietpreisspiegel und Wohnlagenbeurteilung mit Dr. Fahrländer diskutieren.

**Herr Dr. Fahrländer, warum werden Mietpreisspiegel derzeit ihrer Meinung nach verstärkt diskutiert?**

**Dr. Stefan Fahrländer:** Die Bundesregierung will die Rechtssicherheit der Mietpreisspiegel stärken. Daher wird an einem grundsätzlichen Mietspiegel-Reformgesetz gearbeitet. Zudem ist eine Verordnung in Arbeit, die die wissenschaftlichen Anforderungen



Dr. Stefan Fahrländer,  
CEO FPRE

an die Erstellung von Mitspiegeln konkretisieren soll. Beides soll dazu beitragen, die Zuverlässigkeit und das Vertrauen in die Mietpreisspiegel zu verbessern.

**Sie sehen einen Zusammenhang mit der maschinellen Wohnlagenbeurteilung – welcher ist dies?**

**Dr. Stefan Fahrländer:** Mietpreisspiegel bieten einen Orientierungsrahmen für ortsübliche Mieten. Unterschieden wird dabei nach einfachen und qualifizierten Mitspiegeln - letztere sollen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erarbeitet werden. Es liegt auf der Hand, dass nach einheitlichen wissenschaftlichen Kriterien erarbeitete Wohnlagenkarten hierzu mit Blick auf Objektivität und Flächendeckung nützlich sind.

**Wie ist die Ausgangslage?**

**Dr. Stefan Fahrländer:** Die Wohnlage fließt bereits als besonderes Merkmal bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln ein. Allerdings wird dies von Kommune zu Kommune sehr unterschiedlich gehandhabt. Entscheidend ist, dass im Prinzip eine adressscharfe Einteilung in verschiedene Wohnlagenklassen möglich ist. Die Anzahl dieser Wohnlagenklassen ist jedoch je nach Gemeinde unter-

schiedlich. In Karlsruhe werden etwa fünf Klassen unterschieden, in Leipzig sind es 14.

**Unterscheiden sich auch die Kriterien für die Wohnlagenklassen von Stadt zu Stadt?**

**Dr. Stefan Fahrländer:** Im Normalfall wird zwischen dem Wohnlagetyp bzw. der Makrolage und dem unmittelbaren Wohnumfeld bzw. der Mikrolage unterschieden. Die Einteilung in Makrolagen erfolgt etwa in Frankfurt, Leipzig oder München über die Höhe der Mietpreise. In Berlin und Karlsruhe lehnt man sich an den Stadtentwicklungsplan an. Zudem wird je nach Stadt zwischen zentraler und dezentraler Lage oder zwischen Innenstadt und verschiedenen Stadtranddefinitionen unterschieden. Die Einteilungen folgen also unterschiedlichen Logiken.

**Gilt dies auch für die Klassifizierung des unmittelbaren Wohnumfelds?**

**Dr. Stefan Fahrländer:** Ja. Hier erfolgt die Klassifizierung etwa in Frankfurt und München auf Basis der Bodenrichtwerte. In manchen Städten können zudem objektive Kriterien wie die Infrastruktur, der Bestand an Grünflächen oder die Anzahl an Schulen eine Rolle spielen.▶

**DIC** ■

**über 11 Mrd. EUR**  
Assets under Management

**20 Jahre**  
Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt

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

[www.dic-asset.de](http://www.dic-asset.de)

**dynamic performance**

## Deals

### **Weiden:** DFI Real Estate

kauft das rd. 84.000 qm große Areal des ehemaligen ATU-Logistikzentrums im Gewerbegebiet Nord. Im Rahmen der Revitalisierung plant DFI hier ein Niedrigstenergiegebäude nach BEG 40 Standard. Die Gesamtnutzfläche wird aus 46.700 qm Hallenfläche sowie je 2.000 qm Büro- und Mezzaninfläche bestehen.

**Frankfurt: Groß & Partner** vermietet an die **ARNECKE SIBETH DABELSTEIN Partnerschaftsgesellschaft mbB** langfristig rund 2.850 qm Bürofläche im gemischt genutzten Hotel- und Büroturm THE SPIN. Der 128 Meter hohe SPIN-Tower wird zurzeit von Groß & Partner realisiert und bietet insgesamt rd. 10.000 qm Bürofläche in den oberen 10 Etagen. Die unteren Etagen bezieht ab Ende 2022 das 4-Sterne-Hotel **NH Collection Frankfurt Spin Tower**. ARNECKE SIBETH DABELSTEIN wurde von **JLL** beraten.

**Essen:** Die **Greyfield Group** vermietet rd. 3.000 qm in der ehemaligen Druckerei in der Schederhofstr. 55 an drei Mieter. **Funke Dialog** wird auf zwei Etagen ein Call-Center betreiben. **Wir-kaufen-dein-Auto.de** mietet Lagerflächen, **Synology** Lager- und Büroflächen. **Ruhr Real** vermittelte die Mieter.

**Mannheim/Trier:** Die **Vision Group** kauft ein 9 Wohnimmobilien umfassendes Wohnportfolio entlang der Wampachstr. 2-18 in Trier. Der 1958 errichtete Bestand verfügt über 52 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit knapp 4.000 qm Mietfläche.

## Wie funktioniert der Automatisierungs-Ansatz von FPRE?

**Dr. Stefan Fahrländer:** Bei der Makrolage basieren unsere Daten auf Mietpreisschätzungen, die wir mit unseren hedonischen Modellen vornehmen. Hier liegen bundesweit rund 630.000 Beobachtungen pro Jahr zugrunde und für alle Gemeinden ab 50.000 EinwohnerInnen gibt es genügend Daten, um eine zutreffende Schätzung für jeden Stadtteil vornehmen zu können. Bei den Mikrolagen führen wir zunächst eine objektive, absolute Beurteilung der Mikrolagenqualität durch. Hierfür verarbeiten wir maschinell rund 80 Lageindikatoren zu acht Teilratings, die anschließend gewichtet und zu einem Gesamtrating zusammengeführt werden. Diese Ratings stellen wir für das gesamte deutsche Siedlungsgebiet in einem einheitlichen Koordinatensystem mit dem Raster 25x25m zur Verfügung. Das sind mehrere Milliarden Datenpunkte und erfordert neben den Grunddaten und der Systematik vor allem Rechenleistung. Die Mikro-Lagebeurteilung erfolgt dann als diskrete Variable auf einer Skala von 1,0 bis 5,0.

## Und wie werden die Wohnlageklassen nach Ihrem System unterschieden?

**Dr. Stefan Fahrländer:** Wir haben die jeweils aktuelle Mietpreisspiegel-Praxis von München, Frankfurt, Leipzig und anderen Städten mit unseren Daten maschinell nachgebaut. In der Erforschung und im Nachvollzug bedeutete dies etwas Arbeit. Die maschinelle Generalisierung auf ganz Deutschland wäre dann primär noch Rechenleistung.

## Haben Sie auch die Ergebnisqualität verglichen?

**Dr. Stefan Fahrländer:** Natürlich. Dabei haben wir in München sehr große Überschneidungen zwischen der Einteilung in FPRE-Wohnlagenklassen und der Einteilung nach bisheriger Praxis festgestellt. Die Einteilung in Makrolagen (zentral bzw. dezentral) ist praktisch deckungsgleich mit der bisherigen Praxis. In Frankfurt ist die Einteilung in Makrolagen ebenfalls nahezu deckungsgleich mit der bisherigen Einteilung. Zudem erlaubt das FPRE Mikrolage-Rating auf 25x25m Raster eine kleinräumigere Einteilung in Wohnlagenklassen. Ähnlich ist die Lage in Leipzig. Die dort gängige Mitberücksichtigung der Art der Bebauung könnten wir auch mit unseren Modellen nachbilden.

## Welches Potenzial sehen Sie?

**Dr. Stefan Fahrländer:** Mit den beschriebenen Methoden ist eine deutschlandweite, adressscharfe Einteilung in Wohnlagenklassen ohne weiteres darstellbar. Zudem ist eine Berücksichtigung signifikanter Unterschiede bei den Mietpreisen möglich. Und es können diverse Mikrolagekriterien auf lokaler Ebene erfasst werden. Das Ergebnis wäre eine bundesweit harmonisierte und beispielsweise jährlich aktualisierte Wohnlagenkarte. Durch die zugrundeliegenden automatisierten Prozesse können jederzeit methodische Anpassungen und natürlich Updates vorgenommen werden. Alle benötigten Daten und Modelle sind flächendeckend verfügbar. Zudem kann auf spezifische Bedürfnisse der Gutachterausschüsse reagiert werden.

## Damit ließe sich der bundesweite Mietpreisspiegel-Dschungel also harmonisieren?

**Dr. Stefan Fahrländer:** Ja. Die Vergleiche mit den herkömmlichen Methoden in München, Frankfurt und Leipzig zeigen, dass eine automatisierte Vorgehensweise gleiche Qualität bietet, wohl aber weniger Aufwand verursacht, insbesondere in der Ausweitung auf andere Städte. Unsere Berücksichtigung des Mikrolage-Ratings (25x25m Raster) erhöht zudem den Informationsgehalt. Zufälligkeiten in einzelnen Rasterpunkten könnte man mit gleitenden Mittelwerten oder räumlichen Splines ausgleichen. Weiterhin ist die Verwendung für Vorhersagen bei Stadterweiterungsgebieten oder Großprojekten denk-

bar. Mit der modellbasierten Mikrolagebeurteilung wird eine vergleichbare, objektive Beurteilung von Immobilienstandorten ermöglicht, die den derzeitigen Dschungel der Mietpreisspiegel harmonisieren kann.

**Herr Dr. Stefan Fahrländer, vielen Dank für die so anschauliche Erklärung dieses so komplexen Themas.**

*Fahrländer Partner Raumentwicklung, 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 Lagerings. 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 a.M. und Bern.*

## SCHÜTZEN WOHNIMMOBILIEN VOR INFLATION?

**Dr. Günter Vornholz,**  
Professor für Immobilienökonomie  
an der EBZ Business School in Bochum

**Immobilien gelten als eine Anlageklasse, die vor Inflation schützen soll. Die „Flucht ins Betongold“ ist geradezu sprichwörtlich, da der Inflationsschutz als ein wesentlicher Vorteil von Immobilieninvestitionen gilt.**

### 1. Inflation

Wenn die Preise für Güter und Dienstleistungen in einer Volkswirtschaft allgemein steigen, so wird diese Entwicklung als Inflation bezeichnet. Das allgemeine Preisniveau in Deutschland wird durch den Verbraucherpreisindex (VPI) abgebildet, in dem sich die Preissteigerungen der Konsumgüter niederschlagen und insofern als Kaufkraftschwund bei den Haushalten spürbar sind. Die Veränderungsrate des VPI ggü. z. B. dem Vorjahr gilt als Messgröße für die Inflation. Die Entwicklung der Hauspreise wird bei dem Verbraucherpreisindex nicht berücksichtigt, da es sich um Vermögenswerte und nicht um laufende Ausgaben handelt. ▶

Werbemitteilung

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 Gesamtrückfluss 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](http://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](http://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)
- ✓ Entnahmooption: 4 oder 6% auf monatlicher Basis

**Informieren Sie sich jetzt unverbindlich über Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft:**

 [www.metropolen20.de](http://www.metropolen20.de)  
 0951.91 790 330

## Deals

**Hamburg:** BPD (Bouwfonds Immobilienentwicklung) verkauft die Projektentwicklung HAR6 an **Greystar Real Estate Partners LLC**. Auf dem direkt am Harburger Ring gelegenen, ca. 3.200 qm großen Areal eines ehemaligen Einkaufszentrums entstehen insgesamt rd. 8.500 qm Wohnfläche. Die geplanten Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von rd. 2.500 qm werden im Erdgeschoss des elfgeschossigen Neubaus realisiert.

**Wedel:** Die **BEOS AG** hat für ihren offenen Immobilien-Spezial-AIF „**BEOS Light Industrial Germany I**“, der über die **Deka** vertrieben wird, eine Unternehmensimmobilie in der Feldstraße 124 erworben. Verkäufer ist eine Objektgesellschaft. Die 2008 entwickelte Immobilie wurde speziell als Hauptsitz für die **EVAC GmbH** geplant und errichtet. Die 6.950 qm Mietfläche bestehen zu 60% aus Produktions- und Lagerflächen, zu 36% aus Büroflächen sowie zu 4% aus Servicebereichen. Auf dem Gelände stehen 70-Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

**Hamburg:** Die **HIH Real Estate** vermietet für 10 Jahre weitere 1.900 qm im Columbus Haus an die deutsche Tochter der dänischen **Danfoss A/S**. Das Unternehmen verdoppelt damit seine bisherige Fläche. Das Objekt ist im Besitz eines Spezialfonds der HIH Invest. Der Vermietungsstand beträgt 93%.

**Düsseldorf:** Die **easy-Apotheke AG** verlängert ihren Mietvertrag über ca. 1.350 qm Bürofläche sowie 20 Stellplätze am Niederkasseler Lohweg 18.

Die Ursachen der aktuellen Inflation liegen bei den drastisch gestiegenen Energiepreisen (Anstieg der Rohölpreise nach dem Verfall 2020), die krisenbedingten Beeinträchtigungen des Handels (Liefer Schwierigkeiten bei wichtigen Vorprodukten) und die Effekte der temporären Mehrwertsteuersenkung 2020. Die Deutsche Bundesbank geht davon aus, dass durch den Energiepreisschub aufgrund des Ukraine-Krieges sich der Verbraucherpreisanstieg vor allem kurzfristig nochmals spürbar verstärken wird.



## 2. Auswirkungen der Inflation auf die Wohnimmobilienmärkte

Die Inflation wirkt sich auf unterschiedliche Weise über den gesamtwirtschaftlichen Konsum auf die Wohnimmobilienmärkte aus. Eine inflationäre Preisentwicklung reduziert bei Annahme nur geringer steigender Nominaleinkommen die Kaufkraft der Haushalte. Dies vermindert die Konsumnachfrage und betrifft so ebenfalls die Nachfrage auf den Wohnimmobilienmärkten. Wirkungen sind ebenfalls von steigenden Bau- und Immobilienpreisen und Mieten zu erwarten. Diese Größen wirken unmittelbar auf die Wohnimmobilienmärkte, da bei steigenden Preisen und Mieten die Nachfrage sinkt.

Hohe Inflationsraten werden sich ebenfalls auf das Zinsniveau auswirken. Bei den Zinszahlungen hängt es davon ab, wie die Zinskonditionen (fest oder variabel) vereinbart worden sind. Die Banken werden die Zinsen erhöhen, um sich in Zeiten hoher Inflation zu schützen. Aber ein Zinsanstieg verursacht einen höheren Schuldendienst (bei flexiblen Zinsen) für die Wohnimmobilienkäufer. Bei neuen Verträgen ergeben sich höhere Zinszahlungen als bei den bestehenden. Dadurch sinkt die Anzahl der Haushalte, die genügend Einkommen haben, um sich eine eigene Wohnimmobilie zu leisten.

Auch für die Immobilien-Investmentmärkte sind potenzielle Auswirkungen zu erwarten. Die Inflation kann die Investoren dazu veranlassen, ihre Portfolioentscheidungen zu überdenken. Um die Inflationswirkungen zu kompensieren, können Investoren sich veranlasst sehen, Anlagen mit einer höheren Rendite (natürlich auch das Risiko) zu suchen. Dies kann dazu führen, dass die Investoren weniger Kapital dem Immobilien-Investmentmarkt zur Verfügung stellen.

## 3. Wohnimmobilien als Schutz vor Inflation?

In Zeiten hoher Inflation gelten Wohnimmobilien bei Käufern als eine Anlageklasse, die weitgehend vor Inflation schützt. Die Investoren erwarten, dass Wohnimmobilien einen besonders wirksamen Schutz vor der Entwertung ihres Vermögens darstellen. Dazu ist es zunächst notwendig zu präzisieren, was unter Inflationsschutz verstanden werden soll. Ob es durch Investitionen in Wohnimmobilien zu einem wirklichen Inflationsschutz kommt, hängt von verschiedenen Faktoren ab, sodass auch unterschiedliche Indikatoren herangezogen werden. Im Folgenden wird daher zwischen Selbstnutzern und Kapitalanleger (verschiedene Zeithorizonte und Ziele) unterschieden.

Ein Inflationsschutz ist dann gegeben,

- wenn die jährliche Wertsteigerung einer Wohnimmobilie mindestens so hoch ist wie der prozentuale Anstieg der Preise, also der Inflation, oder
- wenn die jährliche Steigerung der Wohnungsmiete mindestens so hoch ist wie der prozentuale Anstieg der Inflation.

Erstens gibt es Haushalte, die eine Wohnung oder ein Haus als Selbstnutzer bewohnen. Sie sind – wenn überhaupt – an der Wertentwicklung interessiert und nicht an der

Entwicklung der Mieteinnahmen. Diese Haushalte erfahren auf der einen Seite sofort die Auswirkungen der Preissteigerungen auf die Neben- und Betriebskosten. Dagegen sind auf der anderen Seite die Preissteigerungen vorerst nur nicht-realisierte Gewinne. Vielmals kennen die Haushalte nicht einmal den Preis ihrer Immobilien. So werden Einschätzungen von Immobilienbewertern nur selten vorgenommen und diese Bewertung stellen auch nicht den am Markt realisierbaren Preis dar.

Zweitens gibt es Haushalte, die eine Immobilie als Altersvorsorge gewählt haben. Diese können davon profitieren, dass sobald die Immobilien abbezahlt ist, keine Miete anfällt. Jedoch sind im Gegenzug die laufenden und steigenden Renovierungs- und Modernisierungskosten zu beachten. Preissteigerungen sind auch hier nur virtuell. Soll die Immobilie als Altersvorsorge zur Erhöhung der Rente dienen, dann ist die Immobilien irgendwann zu verkaufen und die Preissteigerungen könnten so realisiert werden. Es ist aber auch zu beachten, dass ein Wertverlust eintreten kann und die Immobilien damit nicht inflationssicher sind.

Bei der dritten Form von privaten und vor allem institutionellen Immobilienkäufern ist die Wohnimmobilie eine

Kapitalanlage. Die Käufer wollen eine einmal erworbene Immobilie auch wieder verkaufen. Der Immobilieneigentümer hat demnach das Ziel, dass die Preise mindestens real konstant bleiben bzw. diese nominal mindestens mit der Inflationsrate anwachsen.

Seit 1975 gibt es, wie die Abbildung Inflation und Hauspreisentwicklung zeigt, sehr unterschiedliche Zeitphasen, sodass eine eindeutige Aussage nicht möglich ist. In den Jahren von 1996 bis 2008 lag die Inflationsrate oberhalb der Preisentwicklung von Eigentumswohnungen und Reihenhäusern, was insbesondere auf die hohen Fertig-



## Praxispartner gesucht!

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

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

Werden Sie Praxispartner!

Weitere Informationen:  
[www.hypzert.de/de/duales\\_studium](http://www.hypzert.de/de/duales_studium)

## Deals

**Düsseldorf:** Die **AR Development GmbH** wird Mitte 2022 rund 2.100 qm Bürofläche langfristig im LeCiel, Peter-Müller-Straße 18, beziehen. **Colliers** hat die Vermietung vermittelt. Vermieter ist die **DEVK**.

**Solingen:** Die **Woltu GmbH** mietet rd. 26.000 qm Hallenfläche auf einem 39.000 qm großen Grundstück über **Logivest**. Der Online-Versandhändler hat die rund 24.000 qm umfassende Logistikhalle sowie die angrenzenden 2.000 qm Bürofläche bereits bezogen.

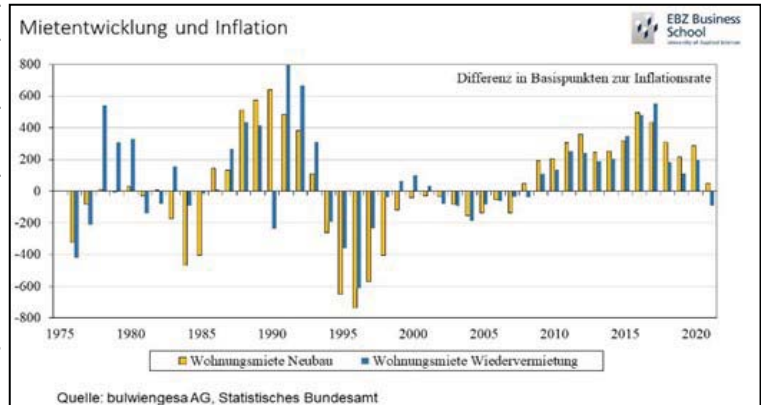
**Abtsgmünd (BW):** Die **Mecklenburgische Liegenschafts-GmbH** kauft von der **best age care GmbH & Co. KG** eine Seniorenwohnanlage mit 26 Einheiten. Die Wohnfläche des als Holzhaus konzipierten Objektes beträgt 1.367 qm. **Objekta Real Estate Solutions** und **NAI apollo healthcare** waren für den Verkauf mandatiert.

**Leipzig:** **LIP Invest** erwirbt von **Eiflein Immobilien GmbH** das neue Distributionszentrum in der BMW-Allee 16 für den „LIP REAL ESTATE INVESTMENT FUND – LOGISTICS GERMAN Y IV“. Auf dem 23.000 qm großen Grundstück entsteht eine Logistikhalle mit einer Gesamtmietfläche von 9.700 qm. LIP Invest wurde technisch von **Mocuntia**, rechtlich und steuerlich von **LPA** beraten. **ES EnviroSustain** übernahm die ESG Due Diligence.

**Borken:** **Logivest** vermittelt das rd. 21.000 qm umfassende Lager- und Bürogebäude am Kraftwerk 6 an **BLG LOGISTICS**. Der Bezug erfolgte bereits im März.

stellungen direkt nach der Wiedervereinigung zurückzuführen war. Die Anleger erleiden Kaufkraftverluste. Nach der Finanzkrise führte der Anlagenotstand zu den starken Preisanstiegen, die bis heute anhalten. Die Wohnungspreise steigen sowohl nominal als auch real an.

Viertens gibt es Kapitalanleger, die langfristig in Wohnimmobilien investieren sind und „ewig“ ihre Wohnimmobilien halten wollen. Dies ist die traditionelle „buy-and-hold“-Strategie von Bestandhaltern. Ein Beispiel dafür ist das klassische Zinshaus, bei dem das Miethaus als Kapitalanlage Zinsen (hier: Mietzinsen) erbringen soll. Diese Investoren sind daher nicht an Wertsteigerungen interessiert, sondern es kommt ihnen darauf an, dass



die Mieten mindestens real konstant bleiben. Die Mieten sollen nominal mindestens mit der Inflationsrate ansteigen. Bei einem empirischen Vergleich wird in der Abb. „Mietenentwicklung und Inflation“ die Entwicklung des Verbraucherpreisindizes mit der Entwicklung der Mieten in einzelnen Marktsegmenten verglichen.

Bei einem langfristigen Vergleich der Inflationsrate mit den Mietentwicklungen zeigt sich, dass wieder sehr unterschiedliche Zeitphasen wie bei der Preisentwicklung gegeben sind. Dem überdurchschnittlichen Anstieg (Mietanstieg größer als Inflationsrate) der Wiedervereinigung folgte ein realer Mietrückgang, der bis zum Jahr 2008 anhält. Danach waren die Mietsteigerungen höher als die Inflationsraten, was aktuell noch andauert. Ein Inflationsschutz bei den Mieten ist daher historisch nur bedingt gegeben.

**(Anmerkung:** Hinzu muss aus Sicht der Redaktion noch ergänzt werden, dass bei der Verwaltung eines Bestandes alle Kosten einer Immobilie parallel zur Inflation laufen, während die Mieten angepasst nachlaufen. Je höher die Inflation ist, desto wirksamer ist der Effekt. Die deutschen galoppierenden Inflationen der Vergangenheit zeigten Pleiten von Immobilieneigentümern, die Ihre Immobilien heizen, verwalten und instandhalten mussten, während die Mieten nur noch aus Papier ohne Gegenwert bestanden. Wer durchhielt, wurde später (1924 bis 1943) mit der Hauszinssteuer abgestraft. WR)

Kritisch anzumerken bleibt, dass sich die bisherigen Aussagen nur auf Durchschnittswerte für Deutschland beziehen. Jedoch handelt es sich bei den einzelnen Immobilien immer um Unikate und Aussagen über einen Inflationsschutz bei diesen sind nicht möglich, da deren Preisentwicklung nicht regelmäßig gemessen wird. Es werden vielmehr Durchschnittswerte für eine Region oder für Deutschland insgesamt gebildet und als Vergleichsmaßstab verwendet. Hierbei werden aber eine Vielzahl unterschiedlicher Objekte berücksichtigt. Die Preise einzelner Objekte sind jedoch von dem Objektzustand und der Lage abhängig.

**Fazit:** Schützen nun Wohnimmobilien vor Inflation? Im Prinzip ja, aber es kommt zum einen auf den Betrachtungszeitraum an und zum anderen auf das einzelne Objekt. Dass der derzeit ungewöhnlich starke Wohnimmobilienboom ewig anhält, ist Wunschenken bzw. cleveres Marketing. **Meine Meinung: Der Inflationsschutz, den Wohnimmobilien bieten sollen, wird insgesamt deutlich überschätzt.** □

**Deals**

**Schweden:** Die **Allianz Real Estate** kauft i. A. mehrerer Unternehmen der Allianz Gruppe für ca. 85 Mio. Euro ein 70.000 qm großes Logistikgebäude in Norrköping von **Infrahubs**. Das neu fertiggestellte Objekt liegt im 'goldenen Logistik-Dreieck', das die Hauptstädte Kopenhagen, Oslo, Helsinki und Stockholm verbindet, und ist vollständig und langfristig an **PostNord** vermietet.

**Dresden: Swiss Life Asset Managers Deutschland** kauft das 10.800 qm große Objekt „Behringold“ im Carré um die Behringstr. 53-57, Löbtauer Str. 58-62 und Altonaer Str.10 von einer Tochtergesellschaft der **Heitman LLC**. Das 2019 errichtete Gebäude umfasst 148 Wohneinheiten, 116 Parkplätze sowie zwei kleinere Gewerbeeinheiten und ist fast vollvermietet. Das Objekt wird in den Fonds „**Swiss Life REF (DE) European Living**“ eingebracht, der in Deutschland von **Deka Immobilien** vertrieben wird.

**Hörselberg-Hainich:** Die **LIVOS Gruppe** hat als Immobilieninvestor einen Mietvertrag mit der **JTJ Sonneborn Industrie GmbH** über 10.000 qm Lagerfläche in der Essener Straße 1 abgeschlossen.

**Lilienthal: Robert C. Spies** verkauft für einen privaten Eigentümer das rd. 8.900 qm große Gewerbeareal in der Gutenbergstraße 31-35 an die **Matthäi Trimodalbau GmbH & Co. KG**. Zum Gewerbeareal im Gewerbegebiet „Klosterweide“ gehören eine Lagerhalle mit rd. 1.800 qm, ein Bürogebäude mit rd. 400 qm und eine Produktionsstätte mit einer integrierten Büroeinheit von rd. 2.300 qm.

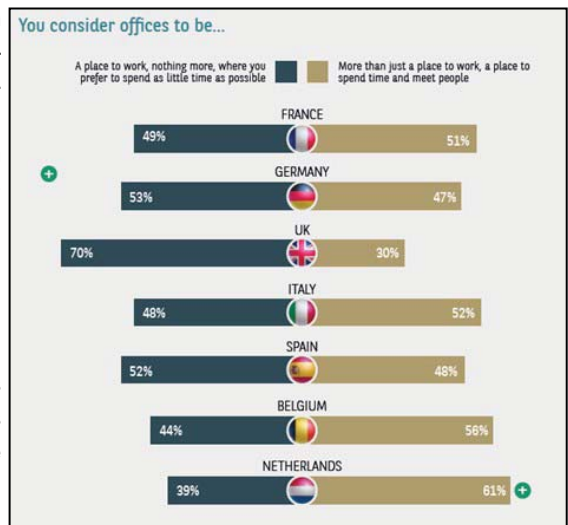
**WAS ERWARTEN MITARBEITER VOM BÜRO DER ZUKUNFT? Präferenzen variieren stark zwischen Nationen und Generationen**

Das plötzliche Möglichsein hybrider Arbeitsformen während der Lockdowns stellt die klassische Rolle des Büros nach der Beendigung der Corona-Schutzauflagen infrage. Der abgetrennte Einzelarbeitsplatz scheint ein Relikt aus vergangenen Zeiten zu werden. Wie die ideale Büroumgebung der Zukunft aussehen könne erfragte **BNP Paribas Real Estate** zusammen mit dem französischen Markt- und Meinungsforschungsinstitut **IFOP** bei 3.500 Angestellte in 7 europäischen Ländern. Die Ergebnisse zeigen, dass es sich bei den hybriden Arbeitsformen nicht nur um einen Pandemie- Trend handelt. (CW)

In den vergangenen zwei Jahren ist die Arbeitsumgebung vielfältiger geworden und kombiniert Büro, Homeoffice sowie andere Arbeitsorte. Der fehlende Kontakt zu Kollegen und die Infektionsschutzmaßnahmen haben die Arbeitsumgebung verändert und die Rolle des Büros neu definiert: Die wichtigste Erkenntnis der BNPPRE Umfrage ist, dass die Antworten bzgl. des Wunschbüros nicht nur von Land zu Land, sondern auch von Generation zu Generation sehr unterschiedlich ausfallen, da das Büro ganz spezifische Bedürfnisse, wie etwa ein dynamisches und kollegiales Umfeld, eine bessere Zusammenarbeit oder eine angenehme Atmosphäre erfüllt.

In den Niederlanden (61%) und in Belgien (56%) dient das Büro vor allem als ein Ort des Ideenaustauschs, der kollegialen Zusammenarbeit, und auch jeder zweite Büroangestellte in Frankreich (51%) teilt diese Meinung. Umgekehrt sind 70% der Büroangestellten in Großbritannien der Ansicht, dass das Büro ein Ort ist, an dem man arbeitet und so wenig Zeit wie möglich verbringen möchte – noch weit vor Deutschland (53%) und Spanien (52%), wo die meisten diese Ansicht ebenfalls teilen.

Die neue Rolle des Büros spaltet auch die Generationen. Es ist wenig überraschend, dass die meisten jungen Europäer (unter 30 Jahren) den menschlichen und sozialen Aspekt des Büros schätzen: Dies gilt insbesondere in Italien (69%), Frankreich (66%), Deutschland (59%) und Großbritannien (57%). Auf der anderen Seite bleibt das Büro hauptsächlich ein Arbeitsplatz für Arbeitnehmer zwischen 30 und 49 Jahren: In Frankreich (54%), Deutschland (57%) und Großbritannien (70%).



Eins ist sicher: Das Homeoffice wird über die Corona-Krise hinaus bestehen bleiben. Diese neue Arbeitsumgebung muss bestimmte Anforderungen erfüllen, damit eine echte Alternative zum Büro geschaffen wird. Aber welche Voraussetzungen müssen gegeben sein, um effektiv von zu Hause aus arbeiten zu können? In allen untersuchten Ländern wurde ein separates Zimmer bevorzugt: 59% in Deutschland, 58% in den Niederlanden und 51% in Frankreich. Zweitbeliebteste Alternative ist ein flexibler Arbeitsbereich in einem Zimmer (z.B. Schlaf- oder Wohnzimmer), gefolgt von Coworking-Angeboten (23% in Frankreich).

Obwohl es Unterschiede zwischen den Ländern gibt, scheinen sich die Präferenzen bei der Aufteilung des Wohnraums gemäß dem Alter der Befragten zu unterscheiden. Insbesondere Angestellte über 50 möchten ein eigenes Arbeitszimmer (71%



in Deutschland, 55% in Frankreich und 54% in Großbritannien). Die unter 30-Jährigen (insbesondere in den Niederlanden, Belgien und Großbritannien) sind eher dazu bereit, in einem Coworking-Space zu arbeiten. Außerdem ergab die Umfrage, dass die Mitarbeiter, die Coworking-Angeboten am offensten gegenüberstehen, auch am ehesten flexible Bürokonzepte nutzen.

Die Umfrage zeige deutlich, dass sich Gewerbeimmobilien an einem Wendepunkt befinden, so **Séverine Chapus**, stellvertretende Geschäftsführerin für Projektentwicklung bei BNPPRE. Die Qualität der von den Unternehmen angebotenen Flächen und Services sei sowohl für die Bindung als auch die Anwerbung neuer Mitarbeiter von entscheidender Bedeutung. Dies betreffe nicht nur das Büro, sondern deutete auch auf eine hybride, flexiblere und nachhaltigere Vision der Stadtlandschaft hin. „Wir müssen Angestellte mit dem locken, was das Homeoffice nicht bieten kann“, meint Chapus. Das Büro müsse auch ein Ort sein, an dem man Gäste empfangen kann, an dem man lerne und an dem eine gemeinschaftliche Arbeitsatmosphäre herrsche. Es müsse einfach eine spannende, vielseitige Umgebung bieten.

## JEANS KOMMEN INS RUHRGEBIET

### Levi Strauss & Co. baut Nachhaltiges auf Zeche Wulfen in Dorsten

**Am Mittwoch haben in Dorsten die Bauarbeiten für das 70.000 qm LEVI STRAUSS & CO. (LS&Co.) Distributionszentrum für den europäischen Markt begonnen. Dessen Design setzt voll auf Nachhaltigkeit. Es wurde in Anlehnung an Cradle-to-Cradle-Prinzipien konzipiert. Die zirkuläre Bauweise setzt auf Wiederverwertung, Ressourcenschonung und Abfallreduktion. (CW)**

Das Projekt wurde gemeinsam von **LS&Co.**, der **Delta Development Group** und der **Stadt Dorsten** auf einem ehemaligen Bergbaugelände der **RAG MONTAN IMMOBILIEN GMBH** entwickelt. Die Revitalisierung des Industriepark Große Heide Wulfen durch ein hochmodernes, nachhaltiges Distributionszentrum setzt einen wichtigen Impuls in der fortlaufenden wirtschaftlichen Transformation Nordrhein-Westfalens hin zu grünen und zukunftstauglichen Arbeitsplätzen. „Mit der heutigen Grundsteinlegung für das neue Distributionszentrum von Levi Strauss & Co. im Industriepark Große Heide Wulfen wird erneut ein ehemaliges Ze-



**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](https://deutsche-bank.de/wohnbausparen)

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

**150**  
JAHRE

Deutsche Bank

## Deals

**Eschborn:** Die **Noratis AG** kauft 203 Wohneinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rund 12.600 qm in Elsenfeld, Oberburg, Trennfurt, in der Metropolregion Rhein-Main und in Ochsenfurt. Die Objekte sind zwischen 1951 und 1989 erbaut und durch ihre variablen Wohnungsgrößen für Familien aber auch Singles geeignet.

**Essen:** Die **Wohnwert AG** verkauft ein Wohnportfolio mit insgesamt 250 Einheiten auf rd. 15.000 qm Fläche in Bochum, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen und Mülheim an der Ruhr an die **Headstream Group**. **JLL** beriet **Wohnwert**, **Kucera** **Headstream**.

**Bremen:** **Robert C. Spies** verkauft für die **Liegenschaftsgesellschaft Stresemannstraße Bremen GmbH & Co. KG** ein ca. 3.000 qm großes Teilgrundstück in der Stresemannstraße an die SelfStorage **Dein Lagerraum GmbH**. Im Erdgeschoss des hier entstehenden viergeschossiger Neubaus wird ein Bäcker inklusive Café einziehen. Für die Vermarktung der Flächen ist Robert C. Spies exklusiv mandatiert.

**Düsseldorf/ Reuden/ Draschwitz:** Die **Rheinische Mittelstandsbeteiligungs GmbH** erwirbt die Immobilienprojektgesellschaft **RMB Industriepark Reuden/Draschwitz UG & Co. KG** mehrheitlich. Diese ist Eigentümerin des rd. 113.000 qm großen Gewerbe- und Energieparks Reuden/ Draschwitz im Südwesten von Leipzig, in dem heute bereits verschiedene Solarenergie- und Biokohleproduktionsanlagen installiert sind.

chenareal zum einem modernen Wirtschaftsstandort“, betont **Michael Kalthoff**, Finanzvorstand der **RAG Aktiengesellschaft** und Vorsitzender der Geschäftsführung der RAG Montan Immobilien. Durch die Revitalisierung dieser jahrelang als Bergbaustandort genutzten Fläche leiste RAG einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches. In Dorsten habe die RAG das auch schon erfolgreich mit der inzwischen abgeschlossenen Entwicklung des Areals der ehemaligen Zeche Fürst Leopold bewiesen, ergänzt Kalthoff. Das Europageschäft von LS&Co. war in den vergangenen Jahren von stetigem Wachstum geprägt. Die Immobilie im Industriepark Wulfen wird nach Fertigstellung von Levi Strauss für den operativen Logistikbetrieb für eine Dauer von mindestens 20 Jahren gemietet werden. Bei voller Auslastung entstehen dadurch bis zu 650 neue Arbeitsplätze, was LS&Co. in der Region zu einem attraktiven Arbeitgeber macht. Dorstens Bürgermeister **Tobias Stockhoff** (CDU): „Wir freuen uns, mit Levi's einen verlässlichen Partner gefunden zu haben, der sich langfristig in der Region engagieren will.“ Durch das Distributionszentrum wird Dorsten zu einem zentralen Logistik-Drehkreuz für LS&Co. in Europa.



## WARUM KAUFT MAN(N) EIGENTLICH IMMOBILIEN?

**Persönliche Freiheit innerhalb der eigenen vier Wände und Altersvorsorge sind Top-Argumente**

Die **ACCENTRO Real Estate AG** hat gemeinsam mit dem Marktforschungsinstitut **INNOFACT** eine repräsentative Umfrage zu den Anforderungen und Wünschen von Kaufinteressenten bezüglich Eigentumswohnungen sowie zu deren Kaufmotivation durchgeführt. Demnach suchen die meisten Kaufinteressenten nach einem Eigenheim zur Selbstnutzung und gerade junge Käufer legen Wert auf Umwelt und Nachhaltigkeit. (CW)

Die persönliche Freiheit (63%) innerhalb der eigenen vier Wände und die Immobilie als Altersvorsorge (57%) sind die wichtigsten Gründe für den Immobilienkauf im Allgemeinen. Aspekte wie staatliche Anreize (14%) oder auch ein günstiges Zinsniveau (22%) spielen beim Eigenheimerwerb scheinbar lediglich eine nachgeordnete Rolle. „Das viel diskutierte Zinsniveau spielt anscheinend für viele Kaufinteressenten keine große Rolle. Die verschiedenen Motivationen der Käufer spiegeln sich auch in unterschiedlichen Beratungsbedürfnissen wider. Während für Selbstnutzer vor allem die Wertstabilität und die Wohnqualität eine Rolle spielen, kann für einen Kapitalanleger eine günstige Finanzierungsstruktur entscheidend sein“, so **Fabian Henning**, Head of Sales der **ACCENTRO Real Estate AG**.

**Unterschiedliche Motivationen für den Immobilienkauf:** Der Sicherheitsgedanke steht beim Immobilienerwerb hoch im Kurs. 80% der Befragten nannten die Altersvorsorge als wesentlichen Grund für den Immobilienkauf als Kapitalanlage. Weitere Beweggründe sind die Immobilie als Renditeobjekt (73%, dicht gefolgt vom Wunsch nach finanzieller Sicherheit (72%) sowie vom Schutz vor Inflation (48%). 76% der Befragten gaben an, ihre Immobilie selbst nutzen zu wollen. Insbesondere jüngere Menschen (80%) wollen im Vergleich zu den älteren Befragten (62%) die gekaufte Immobilie stärker für sich selbst nutzen.

**Kaufpreis und Größe – was ist wichtig beim Kauf?** Dass der Kaufpreis einer Immobilie zu den wichtigsten Faktoren in der Entscheidung zählt, gaben 84% der Befragten an. Zudem sind die Größe der Wohnfläche und die Bausubstanz (je 83%) wichtig. Ökologie und Nachhaltigkeit spielen für 58% der Befragten eine Rolle. Insbesondere

bei Selbstnutzern sind darüber hinaus eine passende Größe (85%) und ein Balkon oder Garten (79%) ausschlaggebende Kriterien. Im Vergleich dazu sind diese Punkte für Kapitalanleger etwas weniger wichtig (69% bzw. 59%).

**Der Immobilienkauf – digitale Wohnungssuche und stressfreie Abwicklung:** Gefragt nach dem Ablauf des Immobilienkaufs, gaben 81% der Befragten an, dass ein reibungsloser Ablauf und eine stressfreie Abwicklung des Immobilienkaufs für sie am wichtigsten seien. Danach folgen das Erzielen eines günstigen Kaufpreises (76%) sowie eine sehr gute Beratung durch einen Makler (75%). Die Wohnungssuche findet vorrangig digital statt. Beliebte Kanäle sind Immobilienportale (61%), Suchmaschinen im Internet (50%) und Makler-Websites (37%). Ist die Immobilie gefunden, spielt die Vor-Ort-Besichtigung weiterhin die entscheidende Rolle für den Kauf. 81% der Befragten möchten sich ein eigenes Bild von der Immobilie machen. Aber immerhin: Online-Besichtigungen stehen hoch im Kurs. Bereits fast jeder Zweite möchte sich zusätzlich zunächst einen virtuellen Eindruck verschaffen. Auch digitale Unterlagen werden zunehmend gewünscht (77%). Unterlagen in gedruckter Form sind nur für 59% wichtig. Nur noch jeder zweite Jüngere (25 bis 39 Jahre) verlangt analoge Unterlagen, hingegen 70% der Älteren (50 bis 69 Jahre).

**Geschlechterspezifische Unterschiede beim Immobilienkauf:** Balkon und Garten sind für Frauen (83%) wichtigere Kriterien als für Männer (68%). Weiterhin gibt es beim Thema Maklerprovision Differenzen zwischen den Geschlechtern. Für 65% der Frauen ist ein provisionsfreies Angebot wichtig, allerdings nur für 56% der Männer. Männliche Käufer (51%) entscheiden beim Immobilienkauf rationaler als Frauen (36%). Sowohl jede vierte Frau (27%) als auch jeder fünfte Mann (22%) vertraut beim Immobilienkauf auf das eigene Bauchgefühl. Männer (65%) nutzen Immobilien eher als Kapitalanlage als Frauen (35%).

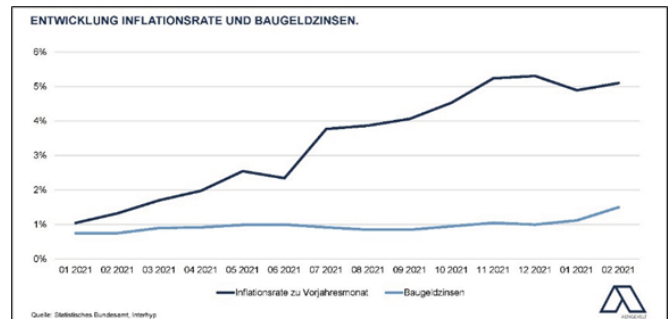
## SOLLTEN AUCH IMMOBILIEN „GEHAMSTERT“ WERDEN?

### Aengevelt rät, Transaktionen vorzuziehen

**Der Ukraine-Krieg, die Corona-Pandemie, aber auch hausgemachte Probleme haben bereits zu gesamtwirtschaftlichen Verwerfungen geführt, die sich im Laufe des Jahres weiter verschärfen werden. Steigende Inflationsraten, Energieverknappung, Zinsentwicklung und Staatsverschuldung sorgen für Unsicherheiten. All dies spricht für Investments in Immobilien. Dabei empfiehlt Aengevelt Research, Immobilieninvestments zeitnah zu tätigen, bevor sich die Rahmenbedingungen verschlechtern. (Red.)**

Die Inflation galt seit Jahrzehnten als überwunden. Zuletzt flackerte sie im Jahr 1992 mit einem Anstieg der Verbraucherpreise um 5,0%. Seitdem lagen die Steigerungen des

Preisindex für Lebenshaltungskosten stets unter 3% p.a., im Jahr 2020 sogar bei lediglich 0,5%. Ab Januar 2021 haben die monatlichen Inflationsraten langsam, aber stetig angezogen. Im Dezember waren die Verbraucherpreise um 5,3% gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen und im Februar 2022 um 5,1% gegenüber dem Vorjahresmonat.



Haupttreiber hierfür ist vor allem das Preisniveau für Kraftstoffe, Heizöl und Gas, das schon vor dem Ukraine-Krieg kräftig angezogen hat. Aber auch die steigenden Nettokaltmieten und Strompreise haben zur Teuerung beigetragen. Dass die Kerninflation – ohne Energie und Nahrungsmittel – noch bei rund 3% liegt, ist nur ein vorübergehender Trost, denn höhere Energiepreise werden über kurz oder lang auch auf das Preisniveau für andere Waren durchschlagen. Sobald in Tarifverhandlungen höhere Löhne zum Inflationsausgleich gefordert werden, wird die Preisspirale weiter angekurbelt. Selbst die öffentliche Hand fördert durch die Umsatzsteuer und die jährlich steigende CO<sub>2</sub>-Abgabe die Inflation.

Der Ukraine-Krieg sowie die daraufhin global verhängten Wirtschaftssanktionen gegen Russland befeuern weiter die Preissteigerungen von Öl, Gas und Kohle, zumal auch die heimische Energiewende und der zum Jahresende erfolgende Ausstieg aus der Kernenergie zu insbesondere einer steigenden Gasnachfrage führen werden. Diese wird zunehmend durch teureres Flüssigerdgas aus Frackingquellen in Nordamerika gedeckt bzw. werden müssen. Weitere Rohstoffpreise werden kriegsbedingt ebenfalls anziehen, insbesondere für Getreide, da die traditionell hohen Exporte der Ukraine weitgehend ausfallen werden.

Die Notenbanken werden auf die Inflation reagieren müssen. Da die Inflationsrate in den USA mit 8,0% sogar noch über der Preissteigerung in der Eurozone von rd. 6% liegt, sind Leitzinserhöhungen der Federal Reserve Bank und der EZB spätestens ab Ende 2022 erwartbar und werden von den Forwards auch schon vorweggenommen. So sind die Zinsen für Baugeld, die im Januar 2021 noch bei 0,75% lagen, bis Anfang März 2022 bereits markant auf 1,66% gestiegen. Das zeigt, dass die Märkte schneller reagieren als die Notenbanken.

Allerdings gibt es Grenzen für Leitzinserhöhungen. Zum einen wirkt die Verknappung von Geld zwar auf eine überhitzte Konjunktur, aber nicht so sehr auf steigende Energie- und Rohstoffpreise. Zum zweiten hatte die Staats-

verschuldung bereits in den Jahren 2020/2021 aufgrund der Pandemieausgleichsmaßnahmen deutlich zugenommen und wird durch die jüngst beschlossene Erhöhung der Rüstungsausgaben – statt von Schulden spricht die Politik verniedlichend von “Sondervermögen” – noch weiter anwachsen, so dass steigende Zinsen für Staatsanleihen äußerst problematisch würden. Zudem sei mit steigenden Steuern und Abgaben zu rechnen.

Auf die Immobilienmärkte wirken sich die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen nach Einschätzung von Aengevelt Research unterschiedlich aus:

- Steigende Inflationsraten erhöhen grundsätzlich den Anlagebedarf in Immobilien, ebenso wie internationale Krisen.
- Steigende Marktzinsen für Baugeld drücken tendenziell die Immobilienpreise, weil die Finanzierungskosten und flankierend auch die erforderliche EK-Quote steigen.
- Steigende Zinssätze für Staatsanleihen und andere Festverzinsliche wirken auch preisbremsend, weil sie die Renditeerwartungen für Immobilien steigern.
- Die geplanten Maßnahmen der Energiewende werden das Preisgefüge auf den Immobilienmärkten verändern. Der energetische Ausstattungsqualität von Immobilien wird preisbestimmender: Wertverlusten bei unzureichend gedämmten und fossil beheizten Immobilien stehen zunehmend Wertzuwächse bei gezielt energiesparend isolierten und mit einem hohem Anteil an erneuerbarer Energien beheizten Gebäuden gegenüber.

Wie sich diese – z.T. gegenläufigen – Entwicklungen in Summe auf das Immobilienpreinsniveau auswirken, lässt sich für Wulff Aengevelt nicht seriös prognostizieren. Denn dies hänge auch vom Verlauf des Ukraine-Kriegs und der Dauer der Sanktionen ab. Sicher sei allerdings, dass sich die gesamtwirtschaftlichen Turbulenzen verschärfen würden. Mit Preisausschlägen (nach oben) sei ebenso zu rechnen wie mit der kurzfristigen Verschlechterung von Finanzierungskonditionen für den Immobilienerwerb.

**Dr. Wulff Aengevelt** rät: „Die bereits zum Jahresende 2021 deutlich gestiegenen Inflationsraten waren kein Strohfeuer – sie werden uns auf absehbare Zeit begleiten. Damit stehen Immobilieninvestments noch stärker im Fokus. Allerdings sorgen Ukraine-Krieg, ein steigendes Energiepreis- und Zinsniveau für eine Beeinträchtigung des Beschäftigungsniveaus und damit der Wachstumsperspektiven. Wir empfehlen deshalb, geplante Immobiliendeals zügig vorzunehmen, bevor sich die Rahmenbedingungen möglicherweise verschlechtern und Verwerfungen an den Finanzmärkten Transaktionen (stark) verteuern oder für breitere Anlegerkreise gar zunichtemachen.“

## EINZIMMERWOHNUNG GESUCHT

### Leben und arbeiten zwischen 13 und 54 qm

**Einzimmerwohnungen, auch Studio Apartments genannt, werden immer stärker gesucht – und das auf der ganzen Welt. Der Wohnungsvermittler Wunderflats hat Studio Apartments in den beliebtesten Expat-Städten der Welt analysiert und festgestellt: Je nach Land unterscheiden sich die Wohnungen deutlich – sowohl im Mietpreis als auch in der Größe. (MG)**

Auf kleinstem Raum lebt man in Europa. In **Paris** zahlt man einen stolzen Preis für rund 26 qm – etwa 1.310 Euro im Monat. Teurer ist es in London: Für 29 qm im Schnitt werden umgerechnet etwa 1.950 Euro fällig. Günstiger sind Studio Apartments in **Warschau**, wo Einzimmerwohnungen im Schnitt 33 qm groß sind. Die monatlichen Mietkosten belaufen sich hier auf etwa 510 Euro. **Berlin** und **Lissabon** landen im weltweiten Mittelfeld. Der Quadratmeterpreis eines Studio Apartments in Berlin beträgt 27,64 Euro, in Lissabon 27,58 Euro. Der Berliner Wohnraum ist mit 36 qm allerdings 3 qm größer als in Lissabon.

**Tokio** ist bekannt für seine Kleinstwohnungen und Mikroapartments. Rund 13 qm misst ein durchschnittliches Studio Apartment in der Mega-Metropole und kostet 1.150 Euro (88,46 Euro pro qm). Während Corona wurde der Mini-Wohnraum plötzlich auch zum Arbeitsplatz. Mit funktionalen Einbaumöbel und speziellen Ordnungssysteme kamen die Japaner relativ gut durch die schwierige Zeit.

Die teuerste Wohnung der Welt befindet sich in **New York City** und wurde zuletzt für 165 Mio. Euro verkauft. Das Penthouse bietet 900 qm und 360 Grad Blick über den Big Apple. Das durchschnittliche Studio Apartment in New York City ist mit 37 qm deutlich kleiner, aber hat mit einer Monatsmiete von 2.900 Euro dennoch einen stolzen Preis.

Geräumig, günstig und ein einzigartiges Panorama: Ein durchschnittliches Studio Apartment in den populärsten Stadtteilen **Kapstadts** hat etwa 46 qm mit Balkon, kostet rund 404 Euro im Monat und bietet in vielen Fällen einen unbezahlbaren Blick auf den Tafelberg.

Den weitläufigsten Grundriss bieten Studio Apartments in der arabischen Wüstenmetropole **Dubai**. Im Emirat baut man am liebsten in die Höhe und spart deswegen nicht bei der Fläche der einzelnen Apartments. 54 qm Wohnfläche mit Balkon und Klimaanlage sind Standard in Dubai. Die monatlichen Kosten belaufen sich auf etwa 1.355 Euro.□

## Dies & Das

**München:** Die **Aurelis Real Estate** hat Anfang März mit der Realisierung des Unternehmer-Parks in Aubing begonnen. Auf dem 55.000 qm großen Grundstück an der Rupert-Bodner-Str. 5 sollen drei funktionelle Gebäude mit insgesamt rund 12.400 qm BGF entstehen. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist Mitte 2023 geplant. Weitere 4 Gebäude werden folgen.

**Hamburg:** **GARBE Industrial Real Estate** plant in den kommenden Jahren ihren verwalteten Logistikimmobilienbestand mit Photovoltaik-Anlagen auszustatten. Hierfür wurde bereits 2020 die 100%ige Tochtergesellschaft **GARBE Renewable Energy – GREEN GmbH** gegründet. Bei den Objekten sieht GARBE ein Potenzial von bis zu 6 Mio. qm Fläche auf denen sich 400 und 600 Megawatt PV-Leistung zur nachhaltigen Stromproduktion installieren ließe. GARBE hat bereits rd. 230.000 qm Dachflächen ausgestattet bzw. in der Umsetzung, mit denen rund 25 Megawatt Sonnenstrom erzeugt werden können.

**Düsseldorf:** Das Immobilienquartier an der Harkortstraße im Herzen Düsseldorfs ist fertiggestellt. Auf dem 17.000 qm großen Grundstück entstanden 3 Beherbergungsangebote der Marken **Adina Apartment Hotel**, **Hampton by Hilton** und **Premier Inn**. Das 32.700 qm BGF umfassende Immobilien-Projekt ist die bisher größte Entwicklung der **GBI** und eines der größten Hotelprojekte Deutschlands. **DWS** hatte die Entwicklung bereits vor Baustart für rd. 157 Mio. Euro. für den **grundbesitz europa** erworben.

## ZWEI DRITTEL DER DEUTSCHEN ZIEHT ES AUFS LAND

Einfamilienhäuser besonders im Umland von Berlin und Hamburg gefragt

„Der Immobilienbrief“ weist regelmäßig darauf hin, insbesondere auch im Bezug zum „Megatrend in die Ballungsräume“, dass Megatrends entgegen den Annahmen der 1-Zyklus-Spezialisten doch zyklisch sind. Mit Erkennen des Megatrends hat sich der Gegentrend meist bereits noch unsichtbar etabliert. Empirica wies zuletzt auf den beginnenden Exodus des gesellschaftlichen Mittelbauchs der Familien mit Kindern aus den Metropolen hin. Jetzt hat ImmoScout24 in einer repräsentativen Online-Befragung unter 1 000 Personen aktuell die Wohnpräferenzen abgefragt. (CW)

**Bereits 63% der Befragten haben demnach bereits darüber nachgedacht, einmal weiter „aufs Land“ zu ziehen.** Der Wunsch ist bei Männern (66%) etwas höher als bei Frauen (60%). Mit 67% und 68% lockt das Land am stärksten die jüngeren Altersgruppen zwischen 18 bis 29 und 30 bis 39 Jahren an. Die Vorteile bei einem Leben auf dem Land sehen 72% vor allem im Zugewinn an Ruhe, rd. 66% in der Nähe zur Natur und 63% in der Möglichkeit einen Garten zu haben. Darüber hinaus sind die günstigeren Wohnkosten und die Möglichkeit auf mehr Wohnfläche für gut jeden Zweiten ausschlaggebend. Nachteile sehen knapp 57% vor allem bei den längeren Fahrtwegen zur Arbeit und der geringeren Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten. Dieser Nachteil relativiert sich mit zunehmender Bedeutung des Homeoffice.

Neben dem Traum vom Eigenheim spielt auch zunehmend die Größe der Wohnfläche eine Rolle. Am stärksten stieg die Nachfrage seit Januar 2020 mit 31% nach Eigentumswohnungen von mehr als 150 qm, gefolgt von Wohnungen mit zwischen 80 bis 100qm (+21%). Bei den Einfamilienhäusern zog die Anfrage zeitgleich im Segment von mehr als 150 qm am stärksten an. Besonders nachgefragt sind dabei Objekte in den Speckgürteln der Städte. In Berlin stieg die Nachfrage hier zwischen Januar 2020 und Januar 2022 um 70%, in der Stadt Berlin selbst um 37%. Im Hamburger Speckgürtel zog die Nachfrage um 39% an, im Münchner um 52%.

## NIEDRIGSTE ANZAHL AN FIRMEN-INSOLVENZEN SEIT 1999

Schadenssumme steigt aber gegenüber 2020 an

**Die Zahl der Firmeninsolvenzen ist in Deutschland 2021 lt. CRIF Deutschland erneut gesunken. Insgesamt meldeten im vergangenen Jahr 13.991 Unternehmen eine Insolvenz an, 11,8% weniger als 2020 (15.865) und deutliche 64,4% weniger als im Insolvenzhöchstjahr 2003 (39.320). Durch den mittlerweile 12ten Rückgang in Folge markieren die Firmeninsolvenzen 2021 den neusten Tiefstand seit Einführung der aktuellen Insolvenzordnung im Jahr 1999. (CW)**

Die durch Firmeninsolvenzen verursachte Schadenssumme ist im Jahr 2021 trotz der sinkenden Fallzahlen um +9,5% auf 48,3 Mrd. Euro angestiegen (2020: 44,1 Mrd. Euro). Verantwortlich für diesen sprunghaften Anstieg sind mehrere Zusammenbrüche von wirtschaftlich bedeutenden Unternehmen. Im Durchschnitt entstanden Forderungsausfälle von knapp 3,45 Mio. Euro pro Insolvenz.

Die Firmeninsolvenzen sind 2021 in allen Bundesländern gesunken, allen voran Brandenburg (-24,4%), Sachsen-Anhalt (-19%) und Rheinland-Pfalz (-18,2%). Der Bundesdurchschnitt lag 2021 bei 46 Pleiten je 10.000 Firmen. Die höchste Insolvenzdichte gab es mit 110 Insolvenzen je 10.000 Unternehmen in Bremen, gefolgt von Berlin (82), Nordrhein-Westfalen (65), Saarland und Hamburg (je 57), Sachsen-Anhalt (49) und Hessen (47). Die wenigsten Firmenpleiten gab es in Brandenburg und Thüringen mit 31 Insolvenzen je 10.000 Unternehmen. ►

## Deals

**Hamburg:** Die **Dierkes Hamburg AG** mietet ab Oktober 2022 langfristig 1.483 qm Bürofläche im Hamburger Chilehaus. Das Objekt gehört seit 1993 zum Bestand des Offenen Immobilien-Publikumsfonds UniImmo: Deutschland von **Union Investment. Engel & Völkers** war vermittelnd tätig.

**München / Den Haag:** **BMO Real Estate Partners** kauft für den neu aufgelegten Fonds „BMO Europe Residential FCP-RAIF“ eine rd. 5.600 qm große Immobilie in der Paviljoensgracht 1-3 in Den Haag. Das sechsstöckige Gebäude wurde 1983 als Büro- und Geschäftshaus errichtet und in den letzten zwei Jahren zu einem Wohnhaus mit 60 Studios und Einzimmer-apartments und einer Wohnfläche von insgesamt 3.050 qm umgebaut. Das EG und 1. OG bieten zusätzlich rd. 2.550 qm Büroflächen, welche langfristig an die Gemeinde Den Haag vermietet sind.

**Frankfurt/ Bruchköbel:** Die **Habona Invest-Gruppe** kauft von der **Schoofs Immobilien GmbH** für über 11 Mio. Euro eine Nahversorgungsimmobilie in Bruchköbel in der Nähe von Frankfurt für den gemeinsam mit der **IntReal** aufgelegten offenen Immobilien-Publikumsfonds „Habona Nahversorgungsfonds Deutschland“. Das Gebäude wurde nach dem Green-Building-Konzept gebaut und 2021 fertiggestellt. Hauptmieter ist die **REWE Gruppe**.

**Stuttgart:** Die **Barings GmbH** übertrug **Savills** das Property Management von rd. 19.000 qm auf dem leo Business Campus Stuttgart.

Das Jahr 2021 stand hinsichtlich der Insolvenzen weiterhin unter dem Einfluss von Sonderregelungen, so **Frank Schlein**, Geschäftsführer CRIF Deutschland. Die ausgesetzte Insolvenzantragspflicht für überschuldete Unternehmen infolge der Corona-Pandemie galt bis Ende April 2021 weiterhin für Unternehmen, bei denen die Auszahlung der seit 1.11. 2020 vorgesehenen staatlichen Hilfeleistungen noch nicht erledigt war. Darüber hinaus gab es Ausnahmen für Firmen, die im Sommer 2021 Schäden durch Starkregen oder Überflutungen erlitten hatten. Durch den Krieg in der Ukraine würden sich die geopolitischen und ökonomischen Rahmenbedingungen insbesondere für Europa grundlegend ändern, die Wirtschaft in Deutschland werde von erheblichen negativen Auswirkungen betroffen sein, so dass 2022 von steigenden Firmeninsolvenzzahlen auszugehen sei. In welcher Größenordnung das Insolvenzgeschehen in Deutschland beeinflusst wird, könne aufgrund der Dynamik derzeit noch nicht beurteilt werden, so Schlein.

## PREISE IN ROM NOCH ERSCHWINGLICH

### Internationale Investoren drängen verstärkt zum Investieren in die Ewige Stadt

**In der zweiten Jahreshälfte 2021 war der Immobilienmarkt in der italienischen Hauptstadt lt. „Marktbericht für Wohnimmobilien in Rom“ von Engel & Völkers (E&V) von einer anhaltend hohen Nachfrage geprägt. Die begehrtesten Immobilien sind hochwertig renovierte Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen in den zentralen Stadtteilen Trastevere, Ponte, Campo Marzio und dem Monteverde-Viertel, für die zwischen 5.000 und 9.000 Euro/qm gezahlt werden. (CW)**

Die prestigeträchtigen Stadtgebiete locken dabei immer mehr internationalen Käufern, insbesondere aus den USA, UK und Frankreich, an, deren Augenmerk auch auf einer guten Investition liegt. Schließlich liegen die Durchschnittspreise in den zentralen Lagen bei weitem noch nicht so hoch sind wie in anderen europäischen Hauptstädten, z.B. wie in Paris oder London.

In Prati-Vatican, Parioli und Trieste-Salario, die alle an den Ufern des Tibers liegen, erreichen die qm-Preise für neue oder renovierte Wohnungen 7 100 Euro, sanierungsbedürftige Wohnungen beginnen bei 4 200 Euro. Auch in den halbzentralen Wohngebieten mit Grünflächen und guter Anbindung an die Stadt, wie z.B. San Giovanni, Monte Sacro-Talenti, Balduina, Ostiense, Colli Portuensi-Gianicolense, EUR (Esposizione Universale Roma) und Palocco steigt die Nachfrage. Die Preise für Häuser können hier bei bis zu 5,9 Mio. Euro liegen. E&V erwartet in Rom für das 1. HJ 2022 eine anhaltend starke Nachfrage vor allem in den gut angebundenen zentralen und semizentralen Gebieten. Hier sei mit einem leichten Preisanstieg zu rechnen. Die lang erwartete Erholung des Tourismus- und Gastgewerbes, die sich in privaten Investitionen und einem wachsenden Interesse von Fonds und institutionellen Anlegern aus der ganzen Welt äußern kann, könne die Preise weiter steigen lassen.

### Serie:

### DER\*5\*MINUTEN\*HOSPITALITY\*EXPERTE\*

**Die 5-Hotel-Marketing-Forces sind 3-Zwillings-Pärchen. 3 x 2 ist 5.**

Winfried D. E. Völcker

**Mit Hotels kann man Geld verlieren, das man in Hotels verdient hat. Man kann es aber auch verdoppeln. Wenn da bloß nicht so viel Vermögen in unermögenden Händen**



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

## Impressum

Rheda-Wiedenbrück,  
T: 0 52 42 - 90 12 50  
F: 0 52 42 - 90 12 51

[info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de)  
[www.rohmert-medien.de](http://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.*

wäre. Es gibt sie, die Klaviatur des Hotel-Marketing- und Managements. Und es gibt Hotel Dirigenten, die das kleine Einmaleins genauso gut beherrschen, wie die Marketing-Klaviatur aus Elfenbein & Ebenholz. Des Dirigenten unbezahlbares Vermögen liegt darin, dass er zu dirigieren vermag und das auch erfolgreich tut.

Aus meiner bescheidenen Erfahrung und festen Überzeugung ist die Klaviatur des Marketing-Mix-5.0 Garant für den „Best possible ROI“. Genau genommen handelt es sich um drei genetische Zwillingspärchen. Wie bitte? Ja! 3 mal 2 ist 5. Noch Fragen? MM-5.0 ist eben anders als alles andere. Man müsste halt Klavier spielen können...

Back to the Basics of adding Value. Die Basics guter Hotellerie und Gastronomie sind konkurrenzüberlegene „Produkte & Angebote“ mit außergewöhnlichem Design und originellen Konzepten. Angebote in einer unverwechselbaren Atmosphäre, in der sich Menschen treffen, begegnen, rundum wohl und sicher fühlen und bekommen, was ihnen versprochen wurde: Alles von hoher Individualität und Qualität. Interessant, attraktiv, sexy, funky & relevant. Andersartig. Vielleicht sogar einzigartig, aber nicht artig... Voilà, MM-5.0-Pärchen Numero Eins.

Für die nächste Frage gibt es nur einen Punkt, so naheliegend ist die Antwort: Können Produkte & Angebote ohne Service? Ich meine „Nein!“ Trotz eines noch nicht überall gehobenen Effizienz-Schatzes gilt: „It’s all about people.“ Worin liegt People-Qualität? Wodurch zeichnet sich Service-Excellence aus? Wo ist die Story, die Kundenschaft zieht? Weswegen ist manch teurer Laden immer seinen Preis wert? Und voll. Kompetente und liebenswürdige Gastfreundschaft vor Ort macht ein Hotel & Lokal zum Marktführer, nicht der globale Brand. Voilà, die Marketing-Mix-Force „Mensch/Service“ zusammen mit „Produkten & Angeboten“ ist das MM-5.0 Pärchen Numero Zwei.

Globale Vermarktung geht heute für die Großen und auch für Private. Versprechen halten, das können nur Menschen vor Ort, in lokalem Flair & Flavour: „It’s all about people.“ Wussten Sie, dass 68% aller unzufriedenen Gäste unzufrieden sind, weil sie nicht erhielten, was sie erwarteten, oder nicht das, was Ihnen versprochen wurde. Für den Hotel & Gastro-Marketeer ein Hinweis auf mangelhafte Abstimmung der Marketing-Mix-Forces Produkt & Angebote, Mensch & Service, Preise & Konditionen, Kommunikation & Distribution. Verkäufer & Vertriebler sind genetisch auch nur Teil des Marketing Stranges. Keines der „Glorreichen Fünf“ kann ohne die anderen. Jedes Pärchen braucht die zwei anderen Pärchen:  $3 \times 2 = 5$ .

Der nächste 5\*Minuten\*Hospitality\*Experte\* in zwei Wochen, wird sich mit den Pärchen Preis & Konditionen sowie Kommunikation & Distribution befassen. Heute schon mal so viel: Egal welchem Rat man folgt, dem Lehrbuch, der Erfahrung oder beidem, richtiges Marketing ist am Ende immer das Marketing, mit dem man seine Kunden gewinnt, hält und zu Stammkunden macht. 360° vernetztes Marketing Denken pflastert den Weg zum Erfolg. Man muss ihm allerdings ein Stück des Weges proaktiv entgegen gehen. Von allein kommt er nicht.

**rohmert**medien

[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

## Kurz berichtet

### Baubeginn von fünf Eigentumswohnungen in Köln

Kurz nach dem Vertriebsstart durch die **KSK-Immobilien GmbH** ist nun der Baubeginn von fünf Eigentumswohnungen in K-Sülz erfolgt. Die Fertigstellung ist für Ende 2023 geplant. Verteilt auf drei Häuser entstehen im Herzen des Szene-Veedels Sülz momentan insgesamt fünf Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 52 qm bis ca. 184 qm. Bauträger ist die **Residenzwerk Köln I GmbH & Co. KG**.

### KSK-Immobilien GmbH vermittelt 36 Eigentumswohnungen in Pulheim

In zentrumsnaher Lage entsteht in Pulheim die hochwertige Eigentumswohnanlage „Amselquartier“. Die **KSK-Immobilien GmbH** hat mit der Vermittlung der insgesamt 36 Eigentumswohnungen begonnen. Bauträger ist die **BestWOHNEN GmbH**. Die Eigentumswohnungen werden schlüsselfertig übergeben. Der Bezugstermin ist für Winter 2023/2024 geplant

### Neuer Leiter des Bauträger-Bereichs bei der KSK-Immobilien GmbH

Zum 1. Februar 2022 hat **Alexander Schlömer** die Leitung des Bauträger-Bereichs bei der **KSK-Immobilien GmbH** übernommen. Neben den Bereichen Institutionelles Investment und dem Spezialbereich Mikrowohnen wird Schlömer, Immobilienökonom (**IREBS**), somit ab sofort einen weiteren strategisch bedeutenden Bereich innerhalb der KSK-Immobilien verantworten.

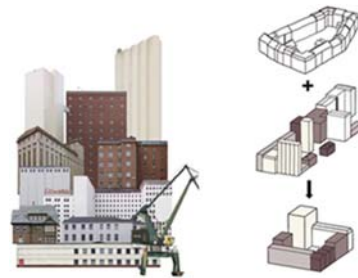
### Kranhaus 1 verkauft

Die **Patrizia AG** hat das Kranhaus 1 im Rheinauhafen i.A. ihrer institutionellen Kunden an die **Deka Immobilien Investment GmbH** verkauft. Das rd. 17.200 qm große Objekt umfasst 14 vermietbare Etagen mit hochwertigen Büroflächen sowie eine Gastronomiefläche im Erdgeschoss.

## Neuer Veedel Deutzer Hafen

Der Deutzer Hafen liegt am südöstlichen Rand des rechtsrheinischen Innenstadtbereichs. Er erstreckt sich zwischen der Siegburger Straße und den Poller Wiesen, zwischen Severinsbrücke und Südbrücke. Blickt man über das Hafenbecken in Richtung Norden, liegen Innenstadt und Kölner Dom im direkten Blickfeld jenseits des Rheins, gerade einmal zwei Kilometer Luftlinie entfernt.

Die Neuentwicklung des etwa 37,7 ha großen Hafengebiets einschließlich 8,1 ha Wasserfläche bietet die Gelegenheit, in dieser besonderen Lage ein urbanes und gemischtes Stadtquartier zum Wohnen und Arbeiten entstehen zu lassen. Geplant sind Wohnungen für etwa 6.900 Menschen und Büros für 6.000 Arbeitsplätze, kulturelle und soziale Nutzungen sowie mehrere Parks und Plätze.



Deutzer Block: Cobe

Städtebaulicher Grundbaustein des neuen Quartiers ist der Deutzer Block. Er greift die verschiedenen vorhandenen Typologien auf – die Mühlengebäude mit ihren teils hohen Silos und die gründerzeitliche Blockrandbebauung der umliegenden Wohnquartiere. Der Deutzer Block kombiniert so den geschützten Innenhof einer Randbebauung mit den vielfältigen Höhen- und Fassadensprüngen, die das Ensemble von Auer- und Ellmühle prägen, heißt es von der Stadt Köln. Für das gesamte Quartier wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Dies soll auch einen zügigen und sicheren Verkehrsfluss aller Verkehrsteilnehmenden, MIV, ÖPNV, Fuß- und Radverkehr, sicherstellen. Langfristig soll eine neue Bahnlinie (S 16) den Deutzer Hafen zusätzlich anbinden.

Der Deutzer Hafen soll ein lebendiges, buntes und gemischtes Viertel zum Wohnen und Arbeiten werden, mit allem, was zu einem attraktiven Leben in der Stadt gehört. Es sollen vielfältige Wohnformen angeboten werden – öffentlich gefördert, frei finanziert, Eigentum, Miete, Baugruppen und Genossenschaften, die eine heterogene und sozial gemischte Nachbarschaft erwarten lassen. Wohnungen sollen an beiden Seiten des Hafenbeckens entstehen, auf der Halbinsel sowie zwischen Hafenbecken und Siegburger Straße. Dabei ist ein hoher Wohnungsmix angestrebt. Geplant ist mindestens 30% geförderter Wohnungsbau, preisgedämpfter Wohnungsbau, Genossenschaften, Baugruppen sowie freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen.

Gleichzeitig soll das Quartier eine attraktive und breite Mischung an Dienstleistungs- und Büronutzungen, Handel, Nahversorgung, Gastronomie, Freizeit- und Kulturnutzung sowie sozialer Infrastruktur bieten, heißt es weiter.

Einzelhandelsnutzungen sollen sich vor allem um den "Marktplatz" an der Ostseite des Hafenbeckens gruppieren. Eine Grundschule ist im nördlichen Bereich der Halbinsel geplant, so wird auch die Blickbeziehung der mittlerweile denkmalgeschützten Mühlengebäude gewahrt. Die soziale Infrastruktur mit einer Grundschule und mehreren Kitas ist Teil der Gesamtentwicklung. Eine Promenade um das Hafenbecken, Parks und Plätze bieten attraktive Freiräume und Begegnungsorte.



Foto: Cobe