

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ▪ MEINUNGEN ▪ TENDENZEN

Brief

NR. 525 | 17. KW | 29.04.2022 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch Resilienz hat Grenzen. Kippt die Stimmung? Zum Glück ist die Stimmung schnell wechselhaft. Andererseits ist das Zusammenkommen flüchtiger Gefühlseindrücke, neuer Ängste und langfristiger Wirtschaftstransformationen ein teuflisches Gebräu, das zu neuem Nachdenken anregt. Gleichzeitig kippt ein Stimmungstrend selten scheinbar. Zunächst hält der Markt an der Stabilität der Trends fest. Dann bricht der „Resilienz-Damm“. In voller Härte erlebte ich das zuletzt beim Abbruch der Vereinigungs-Euphorie und des Internet-Hypes. In der Finanzkrise war nach kurzer Schockstarre schnell klar, dass sie am Ende eine Renaissance der Sachwert- und damit Immobilienorientierung bedeuten würde. Da huddelten ein paar Manager, denen Bewertungen, Covenants oder Verträge um die Ohren flogen, aber nicht der Markt.

Zum Glück ist die Immobilienwirtschaft beharrlich. Sie verbreitet nach wie vor gute News – der Vergangenheit. Über die Märkte jubilierten wir in den letzten Wochen noch gemeinsam. Die neue Grundfeste der Immobilienwirtschaft, die Wohnungswirtschaft, wäre nur durch Explosion der Arbeitslosigkeit zu erschüttern. Die Entwicklung sei fundamental begründet, meinen Banken und Branche (s. S. 5). Bei Büros hat sich die Homeoffice-Angst zerstreut. Sogar Hotels krabbeln aus dem Pandemieloch. Ukrainer sind willkommen. Viele werden bleiben und wohnen. **Aus Immobiliensicht droht kein Ungemach. Wir haben alle nur ein Ziel gemeinsam mit der Politik: Bauen, bauen, bauen.**

Beim Bauen hapert es aber gerade. **Wenn Sie mich fragen: Zum Glück.** Bauen dauert und überzeichnet immer die jeweils mittelfristig zu erwartende Nachfrage. „Schweinezyklus“ nannte man das in einer Zeit als die Wirtschaft noch real und nicht finanzgetrieben war. Ansonsten war das Ausschöpfen des Förderpotentials von einer Milliarde, einem Bruchteil des Überhangs aus Januar, der Aufreger der Woche (ab. S. 15). Verlässliche Förderung mahnt die Branche an. Hätten Verlage auch nötig, finde ich.

Wo hapert es denn noch? In der Einleitung zum weiteren Absturz der Stimmung im bulwiengesa-Index habe ich im Editorial-Style über Europas Gedanken zur Gesamtenergieeffizienz und die Zinslogik nachgedacht. Wenn es weitergeht, fallen Geschäftsmodelle und Lebensperspektiven. Und die Zinswende ist angekündigt. Natürlich wird auch bei den Klimarettern in Illusionen gedacht und mit Wasser gekocht, aber das ändert nichts daran, dass Banken und Vermieter neu und außerdem noch schnell nachdenken müssen. Für Stranded Assets beginnt ein neuer Circulus vitiosus. Natürlich ist vieles spinnert und funktioniert nicht, aber Sie wissen doch, wie Risikomanager von Banken reagieren (müssen), um sich in Zukunft nicht Anschlussfinanzierungsrisiken und Klimakiller-Vorwürfen ausgesetzt zu sehen.

En passant erwartet das **Feri Cognitive Finance Institute** die **Zerlegung der Weltwirtschaft und eine geoökonomische Zeitenwende**. Vor 15 Jahren hatte ich bereits darüber philosophiert, dass Globalisierung nicht „menschlich“ sei und Gegentrends kommen werden. Aktuell sieht **Feri**, dass Deutschland 2022 ökonomisch das Schlusslicht im Euroraum bliebe und Corona nicht aufholen werde. Die Konsumstimmung ist schlechter als im ersten Corona-Lockdown und erreicht einen neuen historischen Tiefstand, berichtet

GfK. So viel zum riesigen Konsum-Nachholbedarf der Pandemie-Ersparnisse. Im Bauhauptgewerbe geht die Stimmung brutal nach unten, berichtet **ifo**. Die Börse war sowieso skeptisch. **Vonovia** und **LEG** stürzen seit über einem halben Jahr auch gegen den Erholungstrend zum Jahresende – und jetzt sowieso. Das ist auch kein rein deutsches Phänomen. Die **National Association of Realtors** berichtete für den US-Markt bei seit 5 Monaten immer weiter rückläufigen Hausverkäufen über Anzeichen, dass sich der boomende Wohnungsmarkt jetzt in USA abkühle. Außerdem war das US-BIP im 1. Quartal rückgängig. Ökonomen wittern eine Rezession.

Apropos Vorwürfe: Aktuell löst Deutschlands Aushängeschild, die Chemieindustrie, die in den letzten Jahren gefallenen Leuchttürme wie **VW** und **Deutsche Bank** ab. **BASF** habe aus Profit-Geilheit Deutschland in die Russland-Abhängigkeit getrieben und gemeinsame Sache mit Kriegsverbrechern gemacht. Mein Gott, mit 8 Jahren habe ich in der Schule gelernt, dass Deutschland bis auf Kohle keine Rohstoffvorkommen hat, die industrielle Prosperität sichern. Heute Managern und Unternehmen Vorwürfe zu machen, die sich mit einem bis dahin zuverlässigen Partner und Rohstoffriesen auf dem Weg gesellschaftlicher Transformation zur Marktwirtschaft für Jahrzehnte die Energie- und Rohstoffversorgung zu Preisen sichern, die langfristige Wettbewerbsvorteile versprechen, ist doch ideologischer Medienunsinn. Allerdings denke ich immer an meinen Vater, dessen Mantra als Einkaufsleiter immer war: „Niemals ohne second source in Abhängigkeit geraten“. Das Abhängigkeitsrisiko ist die eigentliche politische Idiotie, die jedoch an uns allen, auch an mir, vorbeigegangen ist. Allerdings ist der einzige Fachmann in der Politik, an den ich mich erinnere, **Karl Lauterbach**. Und ob das ein Quantensprung ist ...

In eigener Sache: Am 25. Mai findet das Nach-Pandemie-Revival des **Sachwerte-Kolloquiums** für alle, die sich mit Sachwertanlagen irgendwie beschäftigen, in München statt. Gotzi, Loipfinger, Rohmert und Wanschka sind die Gastgeber. Es beginnt am Vorabend mit Kommunikation. Bislang war der Teilnehmerkreis durch Corona-Auflagen begrenzt. Jetzt sind die Einschränkungen gefallen. **Damit haben wir unser „Frühbucher-Kontingent“ neu eröffnet.** Infos finden Sie am Ende des „Der Immobilienbrief“. Machen Sie mit. Es wird spannend. +++ In unserer neuen Rubrik „Steuern & Recht“ die **Prof. Dr. Karl-Georg Loritz** zukünftig alle 4 Wochen bestückt, zählt nicht nur die Information, sondern, wie bei uns üblich, auch die Meinung. **Thema: „Verfehlt Steuer- und Wohnungspolitik als wesentliche Ursache der Wohnungsknappheit.“** Hoffentlich bleiben „KGL“ meine Erfahrungen erspart. Gegen mich hat einmal ein leitender Mitarbeiter des BMF Strafanzeige wegen Beleidigung in einem Editorial erstattet. Die Staatsanwaltschaft hat das echt bis zur Einstellung über Jahre abgearbeitet und ein Aktenzeichen geführt. Nach staatsanwaltlicher Vorladung zu Weihnachten habe ich nie wieder etwas gehört. Aber das Strafverfahren lief, und lief und lief ...



Werner Rohmert

Werner Rohmert

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
ESG– und Zinslogik machen miese Laune	3
vdp: Pfandbrief– und Finanzierungsgeschäft wachsen 2021 kräftig	5
ImmoScout24 Wohnbarometer Q1	8
US-Wohnungsmieten zogen 2021 im Schnitt um 13,5% an	9
Destatis: Gewerbemieten sind gestiegen	12
ImmoScout24 Wohnbarometer - die Zweite	13
ZIA: KfW-Förderprogramm für Neubauten ausgeschöpft	17
DIC Asset gehört zu den führenden nachhaltigen Unternehmen	17
Kreditinstitute im Regulierungswahn	18
BHW: Wohnen und Arbeiten im Grünen	22
HafenCity Hamburg: Wohntürme im Wasser (Richter)	23
Interhyp: Ferienimmobilien als Kapitalanlage	25
Serie: Der 5-Minuten-Hospitality-Experte (Völcker)	27
Impressum	28

Neue Rubrik Steuern & Recht

Verfehlte Steuer– und Wohnungspolitik als wesentliche Ursachen der Wohnungsknappheit (Uni.-Professor Dr. Jur. habil Karl-Georg Loritz)	20
---	----

Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

Grundsteuererklärung: Länder starten Informationskampagne	14
--	----

Fremdbeiträge

Kommentar: KfW-Förderstopp bei EH40 Standard-Neubauten (Michael Weniger)	16
KITAS: Investitionen in die Zukunft der Kinder (Horst Hermann Lieder)	26

Der Immobilienbrief Köln

Bürospitzenrendite verliert Basispunkte (Junghanns)	29
--	----

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	30
Anmeldung	31

Autoren der heutigen Ausgabe:

Marion Götza, „Der Immobilienbrief“; **Dr. Karina Junghanns**, stellv. Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“; **Horst Hermann Lieder**, Audere Gesellschaftsimmobilien; **Prof. Dr. Karl-Georg Loritz**; **Sabine Richter**; **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilien-spezialist „Der Platow Brief“; **Winfried D.E. Völcker**; **Michael Weniger**, Project Real Estate AG; **Constanze Wrede**, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“.

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.

ESG- UND ZINSLOGIK MACHEN MIESE LAUNE

Am Immobilienhimmel könnten Wolken aufziehen

Eigentlich steht die Immobilie über den laufenden Stimmungsschwankungen. Glaubt man den Matadoren, stören weder Krisen noch Kriege. Das Zahlenwerk zeigt sich unbeeinflusst, wie die Maklerberichtsflut, mit der wir Sie in den letzten Ausgaben ertränkten, belegt. Anders sieht es mit der Stimmung aus. Jetzt spüren die Marktteilnehmer Gegenwind. Zwar sprach jeder über steigende Zinsen, aber anscheinend glaubte keiner daran: „Das können sich die Peripheriestaaten gar nicht leisten. Die EZB wird ruhig bleiben“, hörten wir oft. Im privaten Bereich zeigten lange Zinsbindungen den gesunden Menschenverstand des Häuslebauers. Im professionellen Geschäft, das den Hebel auf das letzte Zehntel Prozent nutzt, ist sich „Der Immobilienbrief“ eher unsicher. Die solide Zinsbindungspolitik der Wohnungs-AGs dürfte vor dem Hintergrund des meist nur wenige Jahre betragenen Haltehorizontes nicht überall zu finden sein. Deshalb könnte jetzt wirklich Zinsungemach drohen. Die europäischen Bestrebungen zur Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden droht in Verbindung mit nationalen Regelungen Ungemach an.

Über ESG-Risiken hat bislang die Mehrheit den Kelch als zunächst vorbeigehend betrachtet. Andererseits müssten schon in 5 Jahren Banken und Branche über Finanzierungs- und Vermietungseinschränkungen nachgedacht haben. Der Teufelskreis der sog. Stranded Assets, die „wie Blei im Markt liegen“, könnte wieder kommen. Das Phänomen kennen wir noch vor damals konjunkturellem und immobilienwirtschaftlichem Hintergrund aus den 90er Jahren. In jedem Zyklushoch ist die Branche sicher, jetzt Häuser zu bauen, die zukunftssicher sind. Das hörten wir schon in den frühen 90ern von **Hartmut Bulwien** mit Blick auf die 70er und 80er Jahre Immobilien. Die Investoren mussten dazu lernen. Und heute stellen wir fest, dass selbst neue Gebäude der Ausdifferenzierung neuer flexibler Arbeitswelten, die die Pandemie pushte, nicht gewachsen sein könnten, meint **Klaus Franken** von **Catella** im Backgroundgespräch.

Der nächste Circulus Vitiosus sieht dann so aus: Die jeweils schlechtesten 15% Immobilien eines Marktes können bald ohne energetische Sanierung nicht mehr vermietet werden. Da die vom Markt verschwinden, ziehen sie automatisch die nächste Kategorie nach unten, über die eine Bank oder ein Investor schon frühzeitig nachdenken müsste. Ohne Vermietung bei gleichzeitiger Vermietungsverbotandrohung gibt es keine Finanzierung. Ohne Finanzia-

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

rung gibt es keine Sanierung und keine Mieter. Eigentlich müssten sich Banken bereits heute unter Risikogesichtspunkten darauf vorbereiten. Inwieweit ein geänderter gesetzlicher Rahmen ausreicht, bereits in laufenden Kreditverträgen Änderungen für möglicherweise betroffene Immobilien vorzunehmen, ist für „Der Immobilienbrief“ eher offen. Ausschüttungsverbote und EK-Forderungen sind da probate Mittel, die die Flexibilität des Eigentümers weiter beeinträchtigen. **Jedenfalls dürfte es in 5 Jahren für Stranded Assets mit Leerstandsrisiken keine Alternativfinanzierung für auslaufende Kredite geben.** Das sollte in vielen Fällen heute schon antizipierbar sein.

Trotz eines Marktes, der sich resilient gegen alle Krankheiten und Kriege zeigt, bestehen auch im Wohnungsbereich durchaus vergleichbare Risiken. So machen die Vorstände großer Wohnimmobilien AGs, die jetzt nach Plan mit einer Sanierungswalze aus eigenen Handwerkern ihre Immobilien durchgehen und ertüchtigen, im Background deutlich, dass man sich nicht vorstellen könne, wie kleinere Wohnungsgesellschaften mit 5.000 oder 10.000 Einheiten oder Family Offices mit sogar noch regional gestreutem Besitz ohne Kapitalmarktzugang und eigenen Handwerkerkolonnen den anstehenden Aufgaben gerecht werden sollen. **Von dem privaten Zinshausbesitzer in höherem Alter sei gar nicht zu sprechen.**

Andererseits steht in den Sternen, wo Handwerker und Material herkommen soll. Zur Finanzierung gibt es eigentlich z. Z. eher flotte Versprechen der Politik. Was die wert sind, zeigte sich ja vor ein paar Tagen, als der „neue Fördertopf“ nach wenigen Stunden leer war. Die Bewertungs- und Kostenwirkungen sind hier noch nicht durchdacht. Irgendwie stehen jetzt 150 Mrd. Euro für Europa im Raum. Im Editorial Nr. 520 hatte Journalisten-Urgestein **Bernhard Bomke** für uns einmal freundschaftlich überschlagen, dass es da nicht um Milliarden geht, sondern allein für Deutschland um Billionen. **Da hat die Politik schon wieder das Problem mit der „Null“.**

Am Ende bleiben mit Blick auf die Zukunft für „Der Immobilienbrief“ die Chancen und Risiken aus alten Erfahrungen, von denen aber klar ist, dass sie im generell geänderten Zins- und Globalisierungsumfeld nicht einfach übertragbar sind. Einerseits wird „nichts so heiß gegessen wie gekocht“. Am langen Ende ist auch die Politik realistisch. Die Branche sieht hier locker Aufgaben für Jahrzehnte. Der Politik geht es um den Startschuss.

Andererseits steigen die Zinsen nach einer Wende schneller als gedacht und eine Stimmungswende kommt schneller und steiler als erwartet. Der Markt ist emotional. Rational seitwärts geht es selten, **vor allem dann, wenn die Immobilienmathematik beim Ankauf schon eine positive Zukunftsentwicklung eingepreist hatte.**

Inwieweit diese Langfristüberlegungen bereits in der weiteren, aktuellen Stimmungsverschlechterung im **Deutsche Hypo/ bulwiengesa** Immobilienklimaindex

IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS APRIL 2022



(siehe Chart) Auswirkungen haben, oder ob eher die kurzfristigen Befürchtungen der Ukraine- und Sanktionierungsfolgen im Vordergrund stehen, ist offen. Nach dem Rückschlag im März setzt sich die negative Entwicklung beim

Immobilienklimaindex im April weiter fort. Gegenüber dem Vormonat sinkt das Klima um 0,8% auf aktuell 100,6 Punkte. Treiber dieser Entwicklung ist mit einem Rückgang um 1,8% auf 100,0 Zählerpunkte vor allem das Investmentklima. Das Ertragsklima erzielt gegenüber dem Vormonat hingegen einen leichten Anstieg um 0,3% auf 101,1 Punkte.

Die einzelnen Assetklassen weisen im April heterogene Dynamiken auf. So geht das Logistikklima nach einer zuletzt positiven Entwicklung wieder um deutliche 4,2% zurück und liegt nun bei 151,1 Punkten, dem niedrigsten Wert seit März 2021. Die Negativserie des Büroklimas wird auch im April mit einem weiteren Rückgang um 0,9% auf aktuell 98,6 Punkte nicht unterbrochen. Schlusslicht bildet weiterhin das Handelsklima mit einer leichten Abnahme um 0,2% gegenüber dem Vormonat auf 65,4 Punkte. Zu den Assetklassen mit positiver Tendenz zählen das Wohnklima (+0,5% auf 143,3 Punkte) sowie das Hotelklima. Nach dem zuletzt deutlichen Zuwachs können Hotelimmobilien auch in der Aprilumfrage eine positive Entwicklung von 2,3% auf 81,5 Zählerpunkte verzeichnen. □

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

Personalien

Berlin: Dr. Margarete van Ackeren wird ab 1. Mai 2022 Leiterin Kommunikation und Strategie beim **Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA)**. Sie tritt die Nachfolge von **Jens Teschke** an, der den ZIA auf eigenen Wunsch verlässt. Zuletzt war Frau van Ackeren Pressesprecherin des Ministers für Bundes- und Europaangelegenheiten in Nordrhein-Westfalen. Zuvor hat sie über 20 Jahre als Journalistin gearbeitet, unter anderem als Chefkorrespondentin von **Focus Online** in Berlin sowie Parlamentskorrespondentin der **Rheinischen Post**.

Frankfurt: Colliers hat **Cem Ergüney** und **Christian Sauer** zu neuen Geschäftsführern in Deutschland ernannt. Ergüney ist seit rund 4 Jahren als Head of Office Letting NRW bei Colliers tätig. **Sauer** übernahm im April 2020 die Position von **Ignaz Trombello** als Head of Capital Markets NRW. Außerdem wurde **Michael R. Baumann** in die deutsche Geschäftsführung berufen.

Österreich: Der Aufsichtsrat der **IMMOFINANZ AG** hat **Radka Doehring** (56) mit Wirkung zum 1. Mai 2022 für die Dauer von 3 Jahren zum Mitglied des Vorstands bestellt.

Doehring war zuletzt mehr als 9 Jahre als Finance Director für Finanzen, Liegenschaftsverwaltung und Rundfunkgebühren bei **RTVS**.

Der Vorstand der **IMMOFINANZ AG** wird sich ab 1. Mai 2022 aus **Radka Doehring**, **Dietmar Reindl** und **Stefan Schönauer** zusammensetzen.

PFANDBRIEF- UND FINANZIERUNGSGESCHÄFT WACHSEN 2021 KRÄFTIG

Rezession oder Stagflation würden Gewerbeimmobilienmarkt, massive Arbeitslosigkeit die Wohnimmobilienmärkte erschüttern

Constanze Wrede, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“

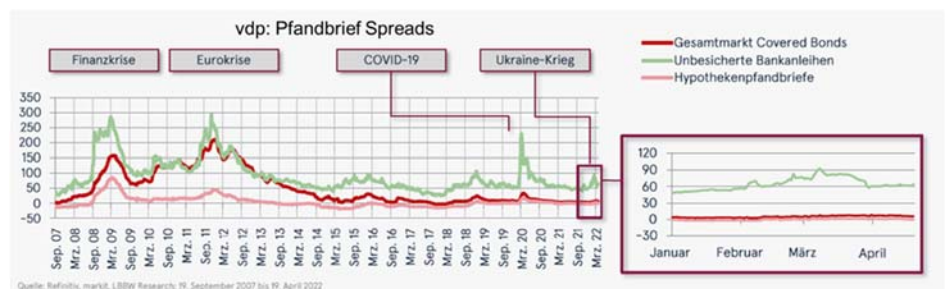
Noch ist die eine Krise nicht bewältigt, kommt schon die nächste und insgeheim spekuliert man schon darüber, was uns denn noch alles bevorstehen könnte. Schön und aufmunternd, wenn in diesen unsicheren Zeiten auch einmal positive Nachrichten kommuniziert werden können, wie am vergangenen Montag auf der Jahrespressekonferenz des Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp), einem der fünf Spitzenverbände der Deutschen Kreditwirtschaft.

Die über 40 Mitglieder aus allen Säulen der Kreditwirtschaft im **vdp** zusammengesetzten Institute blicken auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 mit Wachstum sowohl im Pfandbrief- als auch im Immobilienfinanzierungsgeschäft zurück und erwarten ein ebenfalls positives Jahr 2022. „Die Pfandbriefbanken haben sich 2021 in einem anspruchsvollen Marktumfeld gut behauptet. Sie haben die weiterhin hohe Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen bedient und dabei zugleich risikoorientiert gehandelt. Über den Pfandbrief haben sie sich zu jeder Zeit zu attraktiven Konditionen refinanzieren können“, eröffnete **vdp-Präsident Dr. Louis Hagen** die Pressekonferenz.

Mit den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie seien die Pfandbriefbanken bislang gut zurechtgekommen, so Hagen weiter. Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine stelle jetzt allerdings eine noch größere Herausforderung für die Weltpolitik und die Weltwirtschaft dar, deren Dimension noch nicht absehbar sei. Direkte Folgen des Kriegs in der Ukraine seien für Pfandbriefbanken und den deutschen Immobilienmarkt aber bislang nicht auszumachen. Russland und die Ukraine seien keine Zielländer für Pfandbriefbanken im Immobilien- und Staatsfinanzierungsgeschäft. Immobilien in Russland und in der Ukraine seien sowieso nicht pfandbrieffähig.

Etwaige Zweit- und Drittrundeneffekte durch den Krieg seien aktuell nicht vorherzusagen, betonte Hagen. Angesichts der massiv gestiegenen Unsicherheit auf allen Märkten und der bereits deutlich nach unten korrigierten Wachstumsprognosen werde das Jahr 2022 für die gesamte Wirtschaft – und damit auch für die Finanzwirtschaft – herausfordernd. Marktverwerfungen deuten sich derzeit aber nicht an.

Nachdem sich die Pfandbrief-Spreads zu Beginn der COVID-19-Pandemie im März 2020 kurzzeitig leicht ausgeweitet, dann aber schnell ihr Vorkrisenniveau erreicht hatten, engten sie sich im Jahresverlauf 2021 noch weiter ein. Und auch in der aktuellen Kriegssituation in Europa kommt es zu keinen nennenswerten Ausschlägen. Lt. Dr.



Hagen stellt der Pfandbrief damit seine Qualität als wettbewerbsfähige Refinanzierungsquelle unter Beweis und präsentiert sich als sicherer Hafen in der Krise, egal ob in der Finanzkrise, der Eurokrise, der COVID-19-Krise oder nun im Ukraine-Krieg: „Der

Personalien

Hamburg: **Udo Stöckl** (41) wird ab Juni 2022 Geschäftsführer der **HT Group**. Als Head of Investment verantwortet er zukünftig den gesamten Prozess des An- und Verkaufs der Immobilienobjekte in der HT Group und löst damit **Florian Howe** ab. Stöckl kommt von **CTP**.

Berlin: Die **KÖNIGSTADT-Gruppe** hat eine neue Doppelspitze: **Heike Lemiss** (52) und **Elke Förner** (55) übernehmen die Geschäftsführung von **Uwe Lehr**, der das Unternehmen nach 3 Jahren verlässt. Lemiss (verfügt über langjährige Erfahrung in der Immobilienwirtschaft als Prokuristin einer Genossenschaft. Förner war in unterschiedlichen Leitungsfunktionen in der Immobilien- und Sozialwirtschaft tätig.

Eschborn: Die **EY Real Estate GmbH** hat mit Wirkung zum 01. Juli 2022 **Fabian Schuster** und **Florian Schwalm** als neue Geschäftsführer bestellt. **Christian Schulz-Wulkow**, bisheriges Geschäftsführungsmitglied, verlässt das Unternehmen auf eigenen Wunsch, um seinerseits unternehmerisch tätig zu werden. Gemeinsam mit **Monica A. Schulte Strathaus** will die neue Dreierspitze den langjährigen Wachstumskurs der führenden Immobilien- und Infrastrukturberatung im deutschsprachigen Raum fortsetzen.

Essen: **Dr. Patrick Züchner** ist mit Wirkung zum 01.04.22 zum neuen Vorstandsmitglied bei der **Aukera Real Estate AG** ernannt worden.

Pfandbrief zeigt sich über alle Krisen hinweg resilient und stößt durchgehend auf eine hohe Investorennachfrage.“

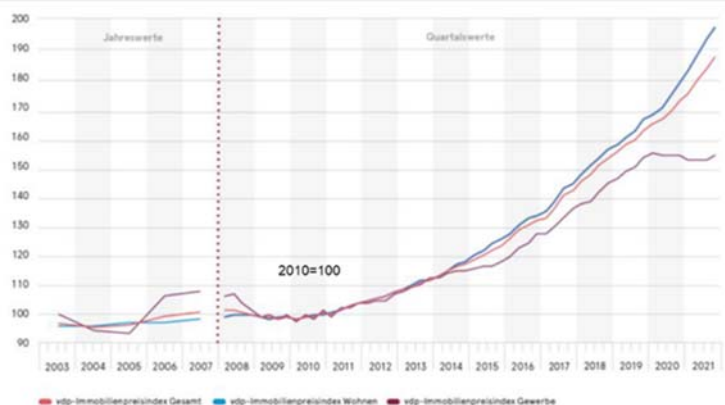
Und nachgefragt wurde im Jahr 2021 stark, so dass Pfandbriefe im Volumen von 64,7 Mrd. Euro emittiert wurden (2020: 59,8 Mrd., +8,2%; 2019: 55 Mrd., +17,5%). Mit einem Anteil von 71,7% bzw. einem Volumen von 46,4 Mrd. Euro machten Hypothekenpfandbriefe dabei weiterhin den Großteil der Emissionsaktivitäten aus (2020: 40,7 Mrd. Euro; +14,0%). Öffentliche Pfandbriefe hingegen erreichten mit einem Emissionsvolumen von 18,3 Mrd. Euro nicht ganz das Vorjahresniveau (2020: 19,1 Mrd. Euro). Im angebrochenen Jahr zeigt sich der Pfandbriefmarkt schon sehr rege. Bislang wurden Pfandbriefe in Höhe von rund 22 Mrd. emittiert. Für das Gesamtjahr erwartet der vdp einen Bruttoabsatz von rund 50 Mrd. Euro. Das wäre zwar nominal weniger als im Vorjahr, hänge aber stark von der Fälligkeitsstruktur von Vorgängeremissionen ab und sei deshalb als respektables Ergebnis zu sehen.

Der Pfandbriefumlauf erhöhte sich Ende 2021 um 5,2% auf 391,4 Mrd. Euro (2020: 371,9 Mrd. Euro) und verfestigte den Aufwärtstrend. Mit einem Umlaufvolumen von 266,1 Mrd. Euro erzielte der Hypothekenpfandbrief dabei das höchste Umlaufvolumen aller Zeiten (2020: 248,5 Mrd. Euro). Zum zweiten Mal in Folge erhöhte sich auch das Umlaufvolumen ausstehender Öffentlicher Pfandbriefe auf aktuell 125,3 Mrd. Euro (2020: 123,4 Mrd. Euro).

Eine positive Entwicklung verzeichnete auch der Grüne Pfandbrief, auf den im Jahr 2021 Neuemissionen in Höhe von 2,8 Mrd. Euro entfielen – knapp drei Mal so viel wie im Vorjahr (2020: 1,0 Mrd. Euro). Dementsprechend erhöhte sich auch deren Umlaufvolumen auf 8,0 Mrd. Euro (2020: 5,2 Mrd. Euro). Die Anzahl der Emittenten Grüner Pfandbriefe verdoppelte sich 2021 auf sechs. 2022 seien bereits 2 Pfandbriefe in der Größenordnung des Gesamtjahres 2021 emittiert worden. „Angesichts der unverändert wachsenden Bedeutung von ESG rechnen wir in den kommenden Jahren mit weiteren Emittenten und mit weiterem deutlichem Wachstum bei Grünen Pfandbriefen“, erklärte Hagen.

Die Finanzierungsobjekte kriselten in der Summe 2021 auch nicht. Der vierteljährlich veröffentlichte und auf echten, vom Analysehaus **vdpResearch** ausgewerteten Transaktionsdaten, beruhende vdp-Immobilienpreisindex erreichte Ende 2021 mit 187,4 Punkten sogar einen neuen Höchstwert, die die Immobilienpreise in Deutschland lagen im Schnitt Ende 2021 um 8,4% über dem Vorjahrespreis. Bei den einzelnen Segmenten konnten aber große pandemieinduzierte Unterschiede beobachtet werden: Während sich Wohnimmobilien im Jahresvergleich deutlich um +10,7% verteuerten, legten die Gewerbeimmobilien lediglich um 0,3% zu.

vdp: Preisanstieg bei Wohn- und Gewerbeimmobilien in Q4 2021



Bei **Wohnen** werde die Nachfrage auf Seiten der Nutzer aufgrund der anhaltenden Wohnungsknappheit auch in den kommenden Jahren hoch bleiben. Die Dynamik bei den Immobilienpreisen dürfte sich nach Einschätzungen des vdp aber wegen

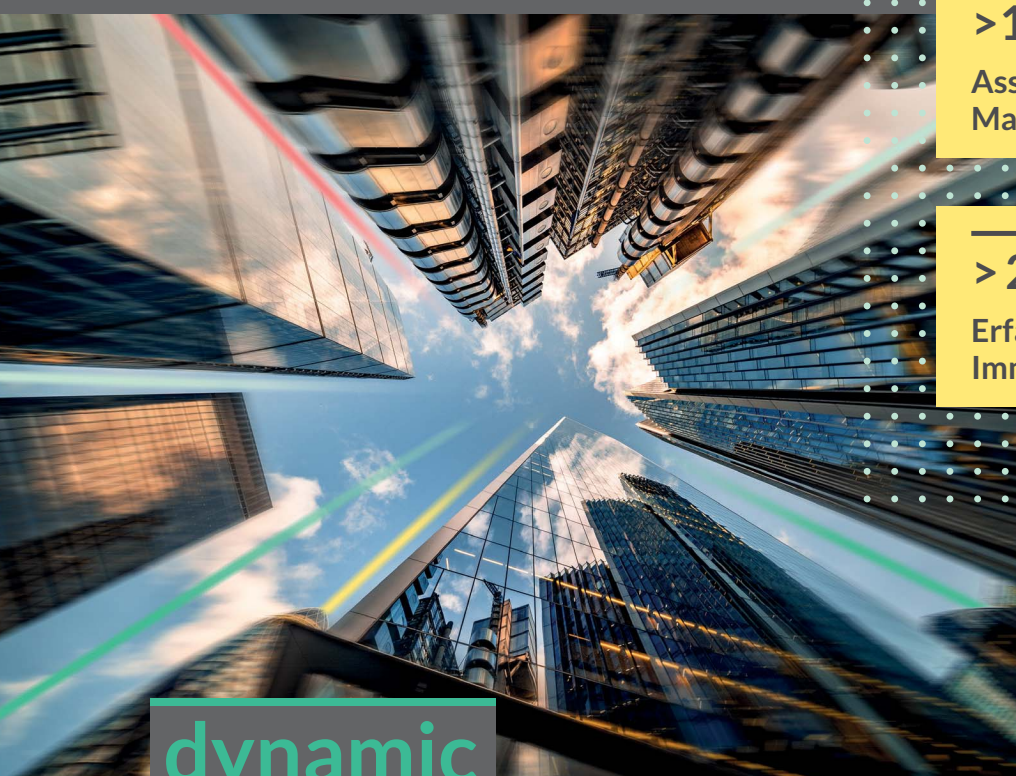
steigender Zinsen und sich perspektivisch abschwächender Nachfrage ob der höheren Herstellungs- und Sanierungspreise abflachen. Die Betonung liegt hier wohl auf dem Verb „abflachen“ im Gegenteil zu „platzen“, denn eine Immobilienblase sieht der vdp, anders als die **Deutsche Bundesbank** immer noch nicht (siehe auch „Der Immobilienbrief“ Nr. 516 vom 22.12.2021). Die Preisanstiege ließen sich auf Basis vieler Fundamentaldaten erklären und rechtfertigen. Im privaten Bereich läge die Kreditbelastungsquote aktuell bei rund 25% des jährlichen Nettoeinkommens. Zwar sei sie leicht rückläufig aber meilenweit von den Höchstwerten von 38% bis 40% in vergangenen Jahrzehnten entfernt. Da die individuellen Finanzierungen auf Tilgungen von 2 bis 3% basieren, gäbe es hier für die Haushalte auch im Fall einer Zinserhöhung auch noch Spielraum, die Belastungsquote durch Reduzierung der Tilgungsleistung aufzufangen.

Die Preise für **Gewerbe** stiegen zwar nur marginal, aber immerhin stiegen sie zum ersten Mal seit 4 Quartalen, was vorsichtig optimistisch als Trendwende gedeutet werden könnte. Treiber für den Zuwachs waren hier vor

allem die Büroimmobilien, die im Schlussquartal 2021 um 2,1% anzogen. Der anfangs der Pandemie befürchtete „Homeoffice-Effekt“ habe bislang nicht eingesetzt, so dass kein nennenswerter Anstieg des Leerstandes zu beobachten sei. Die Leerstandsquote stieg lt. vdp in den Top-7 Städten von 3,8% auf 4,6% Ende 2021 an. Zudem geht der vdp von weiterhin stabilen Mieten angesichts der zu erwartenden Objektknappheit aus, wobei es bei älteren Bestandsobjekten und dezentralen Objekten zu leichteren Rückgängen kommen könnten, da der Fokus auf Lage, Qualität und ESG-konformität immer immanenter werde. Die leicht optimistisch Einschätzung hinsichtlich des Büroflächenumsatzes werde jedoch vom anhaltenden Ukraine-Krieg und den daraus für die Wirtschaft folgenden möglichen Konsequenzen gedämpft.

Bezüglich des **Einzelhandels** sieht der vdp bis 2023 eher einen weiter anhaltenden Abwärtstrend, der sich dann in 2023 in einen Seitwärtstrend drehen könnte. Der schon vor der Pandemie nach Neuorientierung suchende Einzelhandel kommt nun von der immer noch nicht überstandenen Corona-Krise in eine möglicherweise

DIC ■



> 13 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.

dynamic
performance

www.dic-asset.de

Deals

Düsseldorf: Avison Young hat die Anmietung von 15.000 qm Fläche durch die **Stadt Düsseldorf** im „Yorcks“ begleitet. Vermieter der Immobilie in der Yorckstraße 19-29 ist die **ABG Real Estate Group**. Auf der Fläche werden nach den Umbauarbeiten die **Volks-hochschule (VHS)** und das **Haus der Kulturen** ihre neue Heimat finden. Der Mietvertrag ist auf 30 Jahre ausgelegt. Der Bezug ist ab Januar 2024 vorgesehen.

Die ABG Real Estate Group wird das YORCKS entwickeln und neu positionieren. Das YORCKS wird seinen Nutzern hochmoderne Büroflächen mit Campuscharakter auf insgesamt rund 27.700 qm Mietfläche bieten. Zum YORCKS gehören auch ein Parkplatz mit 40 Stellplätzen, eine Tiefgarage mit 402 Stellplätzen sowie Ladestationen für E-Fahrzeuge und Elektrofahräder.

Hamburg: Die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** (Bima) mietet rd. 7.700 qm Büro- und Laborflächen im „MSC Medical Science Center“ von **Aug. Prien Immobilien** an der Essener Straße 94-110 in Langenhorn. Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt 15 Jahre. **Kerstan Real Estate** war vermittelnd tätig.

Würzburg: AEW erwirbt die Logistikimmobilie „Würzburg East Park“. Die 78.000 qm große Immobilie liegt im Stadtteil Dettelbach und wurde für den spezialisierten paneuropäischen Fonds „LOGISTIS“ getätigt. Der Park ist mit einem 15-jährigen Mietvertrag an **s.Oliver** vorvermietet. Das von **Panattoni** entwickelte Projekt soll Anfang 2023 fertiggestellt sein.

kriegsangstinduzierte und kaufkraftbedingte Nachfrageproblematik. Der Druck auf die Mieten und Kaufpreise bleibe aufgrund des Strukturwandels des Einzelhandels bestehen, die steigenden Energiekosten belasteten die Einzelhändler und die Konsumlaune der Kunden. Dennoch sei hier eine differenzierte Betrachtung des Segments erforderlich: Nahversorger und Lebensmittelmärkte haben sich coronaresistent gezeigt und werden dies auch weiterhin bleiben, wie sich der stationäre Einzelhandel und die Shopping-Center durch die Krisen schlagen, bleibe dagegen noch abzuwarten.

Zusammengefasst erwartet der vdp aus heutiger Sicht für die kommenden Jahre weiter steigende Immobilienpreise, allerdings mit abflachender Dynamik. Die nach wie vor angespannte Situation auf vielen Mietwohnungsmärkten sowie der anhaltende Nachfrageüberschuss auf dem Investmentmarkt sorgten für weiteren Preisaufrtrieb. Auch die steigenden Baupreise verteuerten Immobilien, erläuterte Dr. Hagen. Hemmende Wirkung auf die Immobiliennachfrage hätten dagegen die sukzessive steigenden Zinsen und die damit verbundene geringere Erschwinglichkeit von Wohneigentum. Die Prognose über die weitere Preisentwicklung hänge auch davon ab, wie lange der Krieg in der Ukraine noch dauere, ob er sich noch verschärfe bzw. regional ausweite und wie mit den verhängten Sanktionen nach einem Ende der Kriegshandlungen verfahren werde, so Hagen. Eine Stagflation oder sogar Rezession würde sicherlich den Gewerbeimmobilienmarkt belasten. Spürbare Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt seien dagegen nur bei massiver Erhöhung der Arbeitslosigkeit zu erwarten. □

IMMOScout24 WOHNBAROMETER Q1 2021

Angebotsmieten entwickelten sich moderat, Nebenkosten explodieren

Auf Basis von Inseraten für Mietwohnungen im Bestand und Neubau stellt das „ImmoScout24 WohnBarometer“ quartalsmäßig die Entwicklung der Angebotsmieten in Gesamtdeutschland und den sieben größten Metropolen dar. Ergänzt werden die Mietpreisdaten durch Angaben zur Nachfrage im Verhältnis zum Angebot sowie Preisprognosen für die nächsten 12 Monate. Für das erste Quartal 2022 zeigt das WohnBarometer, dass die Angebotspreise für Mietwohnungen deutschlandweit nur moderat anstiegen. Bestandswohnungen wurden in der Neuvermietung durchschnittlich zu 7,46 Euro/qm (+ 1,8% ggü. Q4 2021), Neubauwohnungen zu 10,22 Euro/qm (+1,5%) vermietet. Lag der Anstieg im Vorquartal bei Neubau noch bei 2,6%, zeichnet sich damit eventuell eine Abschwächung ab. (CW)

Berlin verzeichnete im Segment der **Bestandsmietwohnungen** weiterhin die höchste Preisdynamik, bleibt im Vergleich der Top 7 jedoch die zweitgünstigste Metropole. Die Nettokaltmieten zogen hier in Q1 mit 3,4% noch deutlicher an als im Vorquartal und liegen aktuell bei durchschnittlich 10,95 Euro/qm. Im Vergleich der Metropolen ist lediglich Düsseldorf mit 10,50 Euro günstiger, Köln folgt mit durchschnittlich 11,17 Euro vor Stuttgart (12,34 Euro) und Hamburg (12,37 Euro). Ähnlich wie in Berlin war die deutliche Preisentwicklung von 2,7% in Hamburg getrieben von einer hohen Nachfrage im Verhältnis zu den inserierten Angeboten. In der Hansestadt lag der Wert bei durchschnittlich 49 Kontaktauf-



Deals

Irland: **Union Investment** hat für den institutionellen Immobilien-Publikumsfonds **Uninstitutional European Real Estate** ein Logistikzentrum in Newbridge erworben. Der Textileinzelhändler **Primark**, der in Irland unter dem Namen **Penneys** auftritt, eröffnet dort Ende Sommer 2024 ein neues Vertriebszentrum. Primark investiert zusätzliche 75 Mio. Euro. Die Anlage wird ein Vertriebszentrum, ein Lager und Büroräume auf einem 38 ha großen Gelände umfassen. UI wurde von **Knight Frank**, **A&L Good-body** und **Drees & Sommer** beraten.

München: **SportScheck** verlängert den bestehenden Mietvertrag über rd. 10.000 qm Shopfläche im Joseph Pschorr Haus mit der **Bayerischen Hausbau**.

Mainz: Die **Landmarken AG** erwirbt das Baufeld "Rheinwiesen I" im Zollhafen. Verkäufer der Teilfläche ist ein Joint Venture aus den **Mainzer Stadtwerken** und **CA Immo Deutschland**, das von **Colliers** beraten wurde. Auf dem rd. 5.600 qm großen Areal soll rd. 19.000 qm Geschossfläche mit einem Nutzungsmix aus Büro- und Gastronomieflächen entstehen. Die Fertigstellung wird für 2026 erwartet.

Berlin: Die **Deutsche Fachmarkt AG** hat Kaufverträge über 5 Objekte in Rheinland-Pfalz geschlossen. Die Standorte generieren Nettomieten von insgesamt 1,3 Mio. Euro. Rund 80% davon entfallen auf Filialisten wie **DM**, **Getränke Hoffmann**, **JYSK**, **KiK**, **Matratzen Concord**, **TEDI** sowie eine **TOTAL**-Tankstelle.

gen pro Inserat pro Woche, dem dritthöchsten Wert nach Berlin mit 177 und Köln mit 70. Am teuersten ist weiterhin München mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 16,53 Euro. Einen Trend zur Stagnation erlebten Bestandsmietwohnungen in Stuttgart und Frankfurt am Main. Sie wurden nur rund 1% teurer angeboten als im 4. Quartal 2021.

Neubauwohnungen zur Miete verzeichneten in Berlin in Q1 einen Preiszuwachs von 2,2% auf durchschnittlich 14,72 Euro/qm. In Frankfurt am Main stiegen die Preise lediglich um 0,3% (auf 14,79 Euro), in Stuttgart stagnierte die Preisdynamik bei 0,0%. In München legten die Neubau-Mieten leicht um 0,5% und durchbrachen erstmals die Marke von durchschnittlich 19 Euro/qm. In Köln zogen die Angebotspreise mit einem leichten Plus von 1,1% auf 12,67 Euro/qm ebenfalls moderat, Düsseldorf holte mit einer Wachstumsrate von 1,5% leicht zu Köln auf und liegt im Quadratmeterpreis mit 12,63 Euro nun fast gleichauf.

Im Vergleich zum schon deutlichen Mietpreisanstieg, sind die Mietnebenkosten nahezu explodiert. Für eine typische Bestands-Mietwohnung mit Gasheizung haben sich die Kosten für Heizung und Warmwasser von Februar 2021 zu Februar 2022 laut den Daten des statistischen Bundesamts um satte 35,7% erhöht. Die Kosten für Strom stiegen im gleichen Zeitraum um 13%. In Summe müssen Mieter einer typischen Wohnung mit 70 qm rund 31 Euro pro Monat mehr für ihre Warmmiete inklusive Strom aufbringen als noch vor einem Jahr. In der Neuvermietung bedeutet das für Mieterhaushalte in Berlin inklusive des Anstiegs der Mietpreise eine Mehrbelastung von bis zu 11% im Vergleich zur Anmietung im vergangenen Jahr. In Düsseldorf und München liegt die Mehrbelastung durch eine moderatere Entwicklung der Angebotsmieten bei 5,5 bzw. 6,1%. Bis Ende des Jahres droht ein Anstieg der Gesamtkosten für eine typische Mietwohnung um 15 bis 20%. Denn Marktexperten erwarten lt. ImmoScout 24 eine Verdopplung der Gaspreise und einen weiteren Anstieg der Strompreise um 50%. Das entspräche einer Mehrbelastung der Mieterhaushalte für Heizung, Warmwasser und Strom von rund 92 Euro pro Monat.

Für die reinen Mietpreise erwartet ImmoScout24 für die gesamtdeutsche Entwicklung ein Preiswachstum von 6% für Bestands- und 7% für Neubau-Mietwohnungen innerhalb der nächsten 12 Monate. Die Prognose stützt sich auf die Annahme, dass sich die Nachfrage nach Immobilien zur Miete auf dem aktuell hohen Niveau hält. Im Metropolenvergleich erwartet ImmoScout24 für Berlin mit +6% bei den Bestands- und +8% bei den Neubaumieten die höchste Preissteigerung. Ein moderater Preisanstieg ist hingegen in München und Stuttgart zu erwarten. Hier werden die Neubaumieten sich innerhalb eines Jahres voraussichtlich nur um 2% und 3% entwickeln.

US-WOHNUNGSMIETEN ZOGEN 2021 IM SCHNITT UM 13,5% AN

Anzahl der Baugenehmigungen erreicht höchsten Wert seit 35 Jahren

Mietwohnungsknappheit und starke Mietanstiege sind kein deutsches Problem. Aktuell veröffentlichte bulwiengesa den im Auftrag der GAR German American Realty GmbH erstellten US Multifamily Monitor für das 1. Halbjahr 2022, der neben den aktuellen volkswirtschaftlichen und demografischen Rahmendaten auch die Lage auf dem US-Mietwohnungsmarkt mit Schwerpunkt Multifamily untersucht. (CW)

Die US-Volkswirtschaft hat die wirtschaftliche Dynamik der Vor-Corona-Zeit schon wieder erreicht und sogar übertroffen, wie das BIP-Wachstum von 5,7% im letzten Jahr und eine Arbeitslosenquote von aktuell 3,8% belegen. Das Einkommensniveau der

US-Bevölkerung ist gestiegen und es sind konsumtive Nachholeffekte zu beobachten. In 2020 betrug der reale Anstieg der verfügbaren Einkommen nach Angabe des **US Bureau of Economic Analysis** pro Kopf 5,8% und in 2021 rund 2,1%. Die Arbeitslosenquote fiel zuletzt auf 3,8% und nähert sich damit weiter dem Tiefststand vor der Pandemie an. Parallel zu diesen Aufwärtstrends stiegen die privaten Konsumausgaben 2021 kräftig um 7,9%, nachdem sie 2020 um 3,8% gefallen waren. Allerdings mehren sich derzeit die Befürchtungen einer spürbaren konjunkturellen Beruhigung im Zuge der inflationsgetriebenen Zinspolitik der FED, wobei allerdings im Vergleich zu einer europäischen Stagflation die Kombination aus starkem Wachstum und Inflation eher ein Luxusproblem gegenüber Stagnation oder sogar Rezession in Verbindung mit historischer Inflation ist.

Aktuell beschäftigt die US-Wirtschaft, wie den Rest der Welt, die Lieferkettenproblematik, die sich vor dem Hintergrund des Ukraine-Krieges kurzfristig nicht entspannen dürfte. Die Folge ist ein in der Breite steigendes Preisniveau für Waren, Energie, Güter und Dienstleistungen,

das im März zu einer Inflationsrate von 8,5% führte, dem höchsten Anstieg der Verbraucherpreise seit 40 Jahren. In Kombination mit der weiterhin hohen Liquidität im Markt steigen die Preise von Sachwerten, insbesondere von Immobilien, weiter.

Parallel dazu besteht am Mietwohnungsmarkt ein Nachfrageüberhang. Lt. Statistik stiegen die US-Wohnungsmieten 2021 im Jahresvergleich im Schnitt um 13,5%. Das beruhe auf fundamentalem Nachfragezuwachs durch Nachholeffekte und erhöhten Platzbedarf in der Pandemiefolge. Gleichzeitig sei das Angebot an Mietwohnungen knapp. Der Mangel resultiere aus den langfristigen strukturellen Spätfolgen der Finanzkrise 2008. Aus Fachkreisen hörten wir, dass in den USA wohl insgesamt zwischen 4 bis 5 Mio. Wohnungen fehlten. Diese Nachfrage könne aufgrund der Knappheit von fertig gestellten Projektentwicklungen durch den Covid-19 Projektstau nur schwer befriedigt werden, auch wenn zuletzt wieder eine Ausweitung der Bautätigkeit festzustellen sei, wie aus dem bulwiengesa-Report hervorgeht. ►



imFokus Gipfeltreffen: Nachhaltigkeit & ESG

am 05.07.2022 in Köln und als Livestream

Themen im Überblick:

- + Rendite und Klimaschutz – ein Widerspruch?
- + Erfahrungen nach der Umsetzung der EU-Taxonomie
- + Wie grün ist die Branche und wer betreibt nur Green Washing?

Jetzt anmelden unter
[www.immobilienmanager.de/
imfokus](http://www.immobilienmanager.de/imfokus)

im immobilienmanager
entscheidend für entscheidende

Deals

Ratingen: Verifort Capital hat den Daniel-Goldbach-Office-Park für seinen Bestandsfonds **Verifort Capital XI** erworben. **Savills** war begleitend tätig. Bei dem Objekt im Gewerbegebiet Ratingen-Tiefenbroich handelt es sich um ein Büroensemble mit 4 untereinander verbundenen Gebäudeteilen und einer Gesamtmietfläche von etwa 30.000 qm. Die hauseigene Tiefgarage sowie zusätzliche Außenstellplätze bieten über 700 Parkmöglichkeiten.

Wülfrath: **BEOS Logistics** hat die Units 1 und 2 seines geplanten Objekts im Gewerbegebiet östlich von Düsseldorf an den Online-Supermarkt **Picnic** vermietet. Der Investor-Developer entwickelt auf einem ca. 100.000 qm großen Gelände fünf Gewerbe- und Logistikhallen mit zusammen mehr als 50.000 qm Mietfläche. Die fünf Hallenkörper werden zusammen 50.000 qm umfassen. Insgesamt kann die Fläche in fünf Einheiten à 10.000 qm geteilt werden. Davon wird Picnic künftig die insgesamt rund 20.000 qm großen Units 1 und 2 beziehen. **BNPPRE** war beratend tätig.

Berlin: Die **Skyland Gruppe** hat ein projektiertes Wohn- und Geschäftsensemble in Weißensee an die **QUARTERBACK Immobilien AG** veräußert. Das Objekt an der Liebermannstraße 27-37 bietet rd. 22.500 qm BGF für 100 Mietwohnungen sowie großzügige Gewerbeflächen. Der Erstbezug ist für das Jahr 2025 geplant. Für den ruhenden Verkehr sind zwei voneinander getrennte Tiefgaragen mit insgesamt 95 Pkw-Stellplätzen vorgesehen.

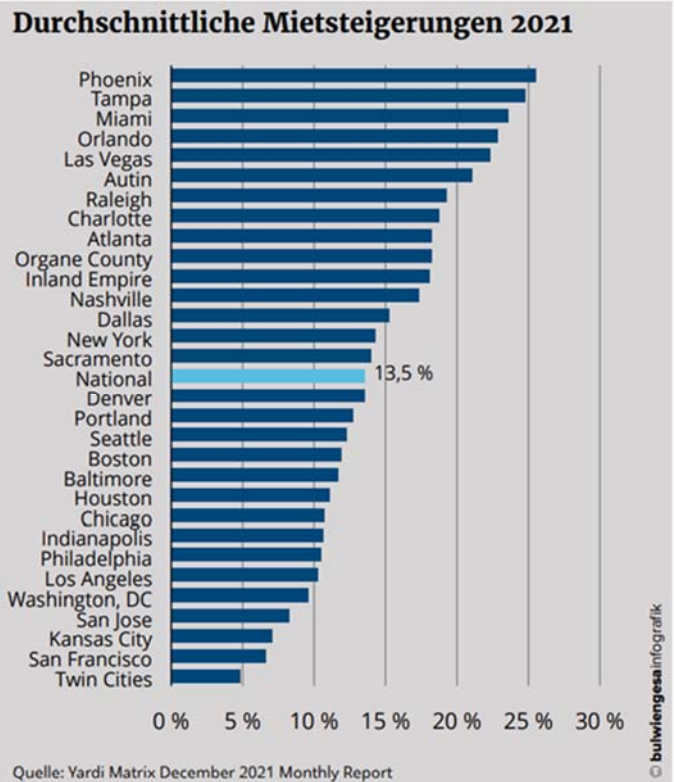
„Der Immobilienbrief“ hatte bereits kurz nach der Finanzkrise auf die strukturell wachsende Bedeutung des Mietwohnungsmarktes hingewiesen. Die psychologischen

Effekte des Ende des Booms mit neuen Armuterfahrungen der Elterngenerationen in Verbindung mit demographischen Wellen und höheren Flexibilitätsanforderungen des Arbeitsmarktes waren die früh erkennbaren Gründe, die sogar Gewerbespezialisten und **Jamestown-**Gründer **Christoph Kahl** schon 2009 auf die geänderte Situation der Wohnungsmärkte hinweisen ließen. Pandemieeffekte und heutige technische Möglichkeiten haben den Trend zuletzt noch

verstärkt. Die gestiegenen Immobilienpreise gepaart mit den aktuell steigenden Zinsen für Immobiliendarlehen führen in der Breite der Bevölkerung zu höheren Kosten für selbstgenutztes Wohneigentum. Perspektivisch bleibt daher der Druck auf den Mietwohnungsmarkt auch in einem Umfeld steigender Zinsen bestehen. **Harald von Scharfenberg**, **BVT**-Gründer mit über 45 Jahren US-Erfahrung, betont deshalb die hohe Bedeutung des Wohnungsneubaus für die Politik, die Wirtschaft und die Bevölkerung.

Investoren versuchen hier aber Abhilfe zu schaffen. 2021 konnte nach einem leichten Rückgang der Genehmigungen im Vorjahr trotz der gestiegenen Baukosten ein neuer Höchstwert registriert werden. Mit 566.500 Genehmigungen für Multifamily-Wohneinheiten wurden so viele Einheiten genehmigt wie seit 1986 nicht mehr. Laut **CBRE** hat das Investmentvolumen 2021 im Multifamily Sektor mit 315 Mrd. USD, davon allein 136 Mio. in Q4, ein deutliches Allzeithoch erreicht.

Die Ergebnisse der Studie zur Binnenmigration belegten deutlich den Trend, dass Amerikaner die vergleichsweise teuren Küstenregionen verlassen und in Staaten mit niedrigeren Lebenshaltungskosten und günstigeren Steuern ziehen. Insgesamt lagen die Umzugszahlen 2021 rund 20% höher als im Vorjahr. Präferierte Staaten sind viele Staaten des sogenannten Sunbelts wie Texas, Georgia oder auch Florida mit den Metropolen Dallas, Atlanta, Miami oder Tampa. Trotz stark gestiegener Mietpreise in den letzten Jahren bietet das Mietniveau lt. der bulwiengesa-Analyse dort weiterhin Luft nach oben. Zudem seien Mietverträge in diesen Regionen meist kurz, die Mieter wechselten oft, und es gäbe weit weniger Regulierungen als an den Hotspots in den Küstenregionen oder als in Deutschland, fassen **Dr. Patrick Adenauer** und **Dr. Gisbert Beckers**, Geschäftsführende Gesellschafter von **German American Realty** die Situation im Sunbelt zusammen. ►



Der Rückgang der Anfangsrenditen (Cap Rates) für US-Multifamily Investitionen habe sich mit etwa 90 Basispunkten im Südosten der USA in Q4 2021 auf 4,5% weiter fortgesetzt. Ein weiteres Absinken der Cap Rates erachtet die bulwiengesa-Analyse aufgrund der Zinsanhebungen der FED und höherer Kapitalmarktzinsen für unwahrscheinlich. Realistisch sei vielmehr ein Seitwärtstrend. □

DESTATIS: GEWERBEMIETEN SIND GESTIEGEN

Die Mieten für Gewerbeimmobilien in Deutschland waren im vierten Quartal 2021 durchschnittlich 1,0% höher als im Vorjahresquartal und 0,2% höher als im Vorquartal. Im Jahresdurchschnitt 2021 stiegen die Gewerbemieten um 0,2% gegenüber dem Vorjahr. Mit diesen Ergebnissen veröffentlicht das Statistische Bundesamt (Destatis) erstmals Zahlen zur Preisentwicklung für Gewerbemieten. (DFPA v. 28.04.22)

Getragen wurde der Anstieg der Gewerbemieten im Jahr 2021 von der Entwicklung in den Marktsegmenten „Industrie/Produktion/Logistik“ sowie „Büro“, in denen die Mieten um durchschnittlich 0,8% beziehungsweise 1,3% gegenüber dem Vorjahr stiegen. Dagegen sanken die Mieten im Marktsegment „Handel“ im Vorjahresvergleich um 1,3%.

Der Gesamtindex der Erzeugerpreise im Wirtschaftszweig „Vermietung, Verpachtung von eigenen oder geleasteten Gewerbegrundstücken und Nichtwohngebäuden“ war in den von der Corona-Pandemie geprägten Jahren 2020 und 2021 deutlich von den Maßnahmen zur Pandemie-Eindämmung beeinflusst. Während die Preisentwicklung in den Marktsegmenten „Industrie/Produktion/Logistik“ und „Büro“ relativ stabil war, folgte der Index im Marktsegment „Handel“ den Pandemie-Wellen.

So hatte der erste Lockdown ab Mitte März 2020 mit deutschlandweiten Geschäftsschließungen im Einzelhandel starken Einfluss auf die Mieten für Handelsflächen.



Foto: Thomas Stachelhaus, © RAG Montan Immobilien
Das **Kreativ.Quartier Lohberg** in Dinslaken: Gewerbe, Wohnen und Freizeit auf einem ehemaligen Zechenstandort.



FLÄCHEN ENTWICKELN, ZUKUNFT GESTALTEN.

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

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

Gebündelte Kompetenz hat einen Namen:



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

Fonds-News

Hamburg: Die **IMMAC Immobilienfonds GmbH** hat den Spezial-AIF „**IMMAC Irland Sozialimmobilien V Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**“ zum 12.04.2022 vollständig platziert.

„IMMAC Irland V“ bezeichnet das 5. Beteiligungsangebot der IMMAC group mit einem Investitionsobjekt in Irland. Der Fonds investiert in die Pflegeeinrichtung "Woodlands House Nursing Home" in Navan nördlich von Dublin.

Bonn: Die **Barton Group** startet den offenen Spezial-AIF „**Barton Social Infra Immo**“ mit Schwerpunkt Immobilien der sozialen und öffentlichen Infrastruktur.

Der offene Spezial-AIF plant ein Investitionsvolumen von über 350 Mio. Euro und ist ein nach Artikel 8 der „Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)“ genehmigter Fonds. Im Fokus stehen ausschließlich Core- und Core-Plus-Objekte mit längerfristig indexierten Mietverträgen in deutschen Großstädten sowie Metropolregionen. Der Fonds wird durch die **HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH** verwaltet.

Deals

München: Ein internationales Hardware-Unternehmen hat einen langfristigen Mietvertrag über rd. 4.000 qm Büro- und Laborfläche im Siemens Campus „MuniCubes“ abgeschlossen. Der Mieter wurde von **Knight Frank** beraten. Dem Vermieter **Siemens Real Estate** stand **CBRE** beratend zur Seite.

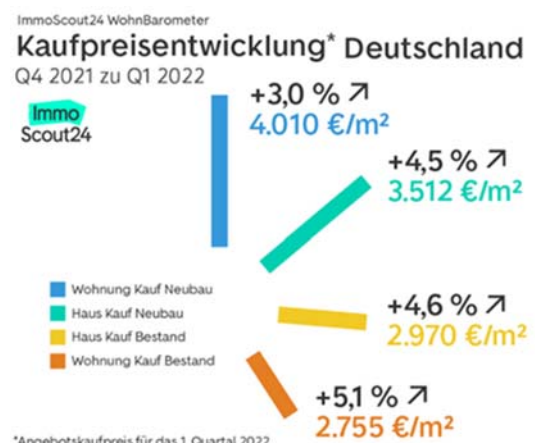
Infolge von Mietnächlässen betrug die Veränderung im Marktsegment „Handel“ im zweiten Quartal 2020 gegenüber dem Vorquartal minus 3,2%. Ab Mai 2020 konnten Geschäfte unter Auflagen wieder öffnen. Infolgedessen nahmen im dritten Quartal 2020 viele Vermieter die Mietnächlässe zurück und die Mieten stiegen wieder auf das Vor-Corona-Niveau, um in den Folgequartalen im Zuge der erneuten Lockdown-Maßnahmen wieder zu sinken (Q4 2020: minus 1,5% Q1; 2021: minus 2,2%; Q2 2021: minus 0,4%, jeweils zum Vorquartal). Erst im dritten Quartal 2021 konnten diese erneuten Mietnächlässe zurückgenommen beziehungsweise Mietsteigerungen wieder durchgesetzt werden (plus 3,4% zum Vorquartal). Dieser Anstieg der Gewerbetieten im Handel wirkte sich auf den Gesamtindex der Gewerbetieten deutlich aus: Er stieg im dritten Quartal 2021 im Vergleich zum zweiten Quartal 2021 um 1,5%. (DFPA/mb1) □

IMMOScout24 WOHNBAROMETER Q1 2021 - die Zweite Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen verteuern sich weiter

Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien zum Kauf einerseits und die enorm gestiegenen Rohstoff-, Bau- und Sanierungskosten andererseits treiben die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen weiter in die Höhe wie das aktuelle ImmoScout24 Wohnbarometer zeigt. Im Jahresverlauf könnten die Preise für Bestandshäuser und -wohnungen nach Einschätzung des Portals um bis zu 14% anziehen. (CW)

Für Deutschland und die Top-7-Metropolen stellt das „ImmoScout24 WohnBarometer“ quartalsmäßig die Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in Bestand und Neubau für dar. Ergänzt werden die Marktdaten durch Angaben zur Nachfrage im Verhältnis zum Angebot sowie eine Preisprognose für die nächsten 12 Monate. Für das erste Quartal 2022 sieht ImmoScout24 eine weiter steigende Preisdynamik insbesondere bei Einfamilienhäusern, die je nach Stadt um spürbare 2,7 bis 6,7% teurer angeboten worden sind als noch in Q4 2021.

Der Angebotspreis von bestehenden Einfamilienhäusern älter als 2 Jahre stieg lt. **ImmoScout24** im Quartalsvergleich bundesweit um 4,6%. Damit kostete ein Bestandshaus mit 140 qm Wohnfläche und 600 qm Grundstück im Durchschnitt etwa 415.800 Euro (Q4 2021: 397.600 Euro). Die Angebotspreise von Neubauhäusern stiegen im selben Zeitraum um 4,5% und rangieren für das Referenzhaus im bundesdeutschen Mittel aktuell bei 491.711 Euro, ca. 21.390 Euro mehr als im Vorquartal.



Unter den Top-7 zeigte Frankfurt am Main die stärkste Preisentwicklung. In der Mainmetropole verteuerten sich bestehende Einfamilienhäuser um 6,2%, Neubauhäuser sogar um 6,7%. Am geringsten war der Preisauftrieb für Bestands-Einfamilienhäuser in München mit 3,4% sowie Stuttgart mit 3,6%. München bleibt trotz der geringen Preissteigerung die teuerste deutsche Metropole. Laut einer aktuellen Studie der **Deutschen Bank** ist München die viertteuerste Stadt in Europa und die siebteuerste der Welt. Ein ähnliches Bild zeigt das ImmoScout24 WohnBarometer bei der

Preisentwicklung von Neubauhäusern. Nach Frankfurt am Main zogen die Preise im Neubau in den drei ersten Monaten des Jahres auch in Köln (+5,1%), Hamburg (+4,8%) und in Düsseldorf (+4,5%) sehr deutlich an. Am geringsten fiel die Preissteigerung in Stuttgart mit 3,9% aus.

Bestehende Eigentumswohnungen verteuerten sich in Q1 bundesweit um 5,1%, deutlich mehr als noch in Q4 2021 mit einer Teuerungsrate von 4,3%. Der Quadratmeterpreis liegt damit aktuell im Schnitt bei 2.755 Euro. Die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen stiegen mit einem Plus von 3,0% wohl wegen geringerer Nachfrage weniger stark als im Bestand. Typische Neubau-Wohnungen zum Kauf mit 80 qm wurden im bundesweiten Durchschnitt für 4.010 Euro/qm angeboten, rd. 1.250 Euro/qm mehr als der Bestandspreis.

Zur höchsten Preissteigerung im Vergleich zum Vorquartal kam es in Düsseldorf, wo die Angebotspreise für Bestands-Eigentumswohnungen um 6,8% für Neubau-Wohnungen um 3,4% anzogen. Im Vergleich mit den anderen Top-7-Metropolen liegen die Preise damit dennoch mit 4.927 Euro/qm im Bestand und 5.790 Euro im Neubau im unteren Drittel. Berlin folgt mit einer Preissteigerung von 4,8% im Bestand und 3,2% im Neubau. Der mittlere Angebotskaufpreis für eine Bestands-Wohnungen in der Bundeshauptstadt liegt mit 4.934 Euro knapp 1.000 Euro unter dem Preisniveau von Frankfurt am Main mit 5.908 Euro und fast 3.000 Euro unter dem Angebotspreis in München mit 7.871 Euro, wo die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand mit 1,1% einen Trend zur Stagnation auf hohem Niveau zeigen. Neubau-Wohnungen wurden lt. ImmoScout24 in Q1 hier sogar 1,6% günstiger angeboten als noch Ende 2021.

ImmoScout24 erwartet, basiert auf der Annahme, dass die Nachfrage nach Immobilien zum Kauf und zur Miete auf hohem Niveau anhält und dass der Krieg in der Ukraine mit entsprechenden Effekten auf Lieferketten sowie Bau- und Sanierungskosten noch kein baldiges Ende findet, für Deutschland gesamt eine weitere Entwicklung der Angebotskaufpreise für Wohnungen und Bestands-Einfamilienhäuser von bis zu 14% innerhalb der nächsten 12 Monate. Die Preise für Neubauwohnungen werden voraussichtlich um 13% und die für Neubauhäuser um 12% anziehen. Im Metropolenvergleich prognostiziert das ImmoScout24 WohnBarometer den höchsten Anstieg der Kaufpreise für Bestandswohnungen in Düsseldorf mit 12%. Berlin folgt mit 11%, Köln und Stuttgart mit 9% und Frankfurt am Main sowie Hamburg mit jeweils 8%. Bei den Neubauwohnungen erwartet ImmoScout24 in den Top-7-Metropolen ein Wachstum von rund 10%. Ausnahmen bilden Berlin mit einem Plus von 12% und München mit einem deutlich moderatem Anstieg von nur 2%. Für Einfamilienhäuser erwartet ImmoScout24 ähnliche Preissteigerungen von 7 bis 12%. □

AUS UNSERER MEDIENKOOPERATION MIT „IMMOBILIEN INTERN“



- **Überschussprognose trotz Einhaltung der 66%-Mietgrenze**
- **Aus der Praxis: Keine Schönheitsreparaturen in Fachhandwerkerqualität**
- **Rückzieher beim Verzicht auf die USt-Befreiung**
- **Berechtigtes Interesse**

**IMMOBILIEN.
UNSER REVIER.**

DEUTSCHER IMMOBILIENTAG 2022

ivd **DIT** 2022 **#dit2022**
deutscher-immoblientag.de

**Jahrhunderthalle
Bochum
2. + 3. Juni 2022**

ivd DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.

Deals

Berlin: Das Heizungsbauunternehmen **thermondo** zieht innerhalb der Hauptstadt um und wird im „PANDION OFFICEHOME The Grid“ in der Prinzenstraße 34 rd. 3.340 qm Bürofläche anmieten. Der Bezug ist für das zweite Quartal 2022 geplant.

Die Immobilie verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 13.600 qm. Eigentümer der nahezu voll vermieteten Liegenschaft ist die **DWS Group**, die für ihren Immobilien-Publikumsfonds **grundbesitz europa** im Jahr 2020 die Immobilie vom Projektentwickler **PANDION AG** erworben hatte. **Savills** war während des gesamten Vermittlungsprozesses auf Mieterseite beratend tätig.

Hamburg: Die **MAGNA Real Estate AG** hat 141 Wohneinheiten des Quartiers Stellingerr Terrassen entwickelt und das Grundstück nun mit einer Fläche von 9.900 qm und 16.000 qm BGF im Rahmen eines Share-Deals an einen Fonds der **HanseMerkur Grundvermögen AG** veräußert. Als Teil des Bebauungsplans Stellingen 62 im Hamburger Westen hatten die Bauarbeiten im Januar 2022 begonnen. Abgewickelt wurde die Abtretung als Share-Deal in dem die **MAGNA Real Estate AG** den Großteil der für das Projekt gegründeten Tochter **MAGNA Sportplatzring PE GmbH & Co. KG** an die neue Eigentümerin veräußerte. **MAGNA** wurde rechtlich von der **Kanzlei von Walch Rittberg Nagel** beraten, die Käuferin von der **Kanzlei Noerr**. Die Pläne für die Wohnbebauung erstellte das Büro **Schenk-Fleischhaker Architekten**.

se an Eigenbedarf genügt nicht immer! ■ Mietminderung wegen Verkleinerung von Kellerräumen ■ Als Beilage: Werbungskosten Vermietung ■ Doch zuerst, liebe Leserin, lieber Leser, beschäftigen wir uns mit der Neubewertung von 35 Mio. Immobilien:

Grundsteuererklärung: Länder starten Informationskampagne

Die Umsetzung der Grundsteuerreform steht in den Startlöchern: Zwischen dem 1.7. und 31.10.2022 müssen Sie für Ihre Grundstücke (Grundsteuer B) sowie land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) eine sogenannte „Feststellungserklärung“ abgeben. In fast allen Bundesländern sollen Eigentümerinnen und Eigentümer individuell über die Grundsteuererklärung und die dafür erforderlichen Unterlagen informiert werden. Das Land Berlin geht dabei einen eigenen Weg und will nur die Hausverwalter aufklären. Der Grund: Neben dem Eigentümer bzw. dessen Steuerberater können auch Hausverwaltungen für den Wohnungseigentümer die Feststellungserklärung abgeben.

Damit bei ca. 35 Millionen Grundstücken kein heilloses Durcheinander ausbricht, gehen die Länder wie bei den Schulferien gestuft vor: Im April beginnt in Brandenburg, Bayern und Thüringen der Versand der Informationsschreiben zur Grundsteuererklärung. Baden-Württemberg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz folgen im Mai. Im Juni informieren Schleswig-Holstein, das Saarland, Sachsen und Sachsen-Anhalt ihre Steuerpflichtigen, gefolgt von Bremen, das im Juli an der Reihe ist. In Hessen erfolgt der Versand der Informationsschreiben nicht zu einem einheitlichen Zeitpunkt, da die Kommunen die Schreiben verschicken und kein Versand von zentraler Stelle erfolgt. Und Hamburg überlegt noch, ob Eigentümer individuell angeschrieben und informiert werden sollen. In einem Punkt herrscht Einigkeit: Die Abgabe muss grundsätzlich elektronisch über das Online-Angebot der Steuerverwaltung „Mein ELSTER“ erfolgen. Nur in begründeten Härtefällen kann die Feststellungserklärung in Papierform abgegeben werden, falls kein PC oder Internetzugang vorhanden ist.

'immo'-Rat: Auf fast allen Portalen der Finanzverwaltung finden Sie vorab schon zielgruppenspezifische Informationen für „Grundstückseigentümer“, „Kommunen“, „Steuerberatungen, Grundstücks- und Hausverwaltungen“, „Land- und Forstwirtschaften“, „Großkunden“, „Organisierte Wohnungswirtschaft“ oder „Eigentümer von steuerbefreitem Grundbesitz“ (z. B. <https://www.finanzverwaltung.nrw.de/Grundsteuerreform> oder <https://finanzen.thueringen.de/themen/steuern/grundsteuer>). Je nachdem, ob das Bundesmodell oder ein modifiziertes Verfahren (sog. Öffnungsklausel) zur Anwendung kommt, variiert der Verwaltungsaufwand. Baden-Württemberg rühmt sich, dass im Ländle die wenigsten Angaben gemacht werden müssten. Für die Grundsteuer B genüge das Aktenzeichen, unter dem die Feststellungserklärung eingereicht werden muss, die Grundstücksfläche, der Bodenrichtwert und die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken. □

KFW-FÖRDERSTOPP BEI EH40 STANDARD-NEUBAUTEN

Ein Kommentar von Michael Weniger,
Vorstandsvorsitzender PROJECT Real Estate AG

Wie erwartet, war die Neuauflage zur Förderung effizienter Neubauten nach EH40-Standard nur wenige Stunden nach Start bereits aufgebraucht und er-

schöpft. Die bereitgestellten Gelder – eine Milliarde Euro – waren für die angestrebten Neubauprojekte deutlich zu gering ausgelegt.

Positiv ist zu bewerten, dass die Immobilienwirtschaft mit einer sofort anschließenden Folgeförderung, EH40-Nachhaltigkeit mit Qualitätssiegel, neue Möglichkeiten hat, umgehend zu reagieren – auch, wenn der notwendige Aufwand dafür groß sein wird. Fraglich sind hier jedoch die Details zur Umsetzung. Und, ob die Mittel dieser zweiten Förderungsstufe begrenzt sind.



Der Markt muss sich nun wegweisende Fragen stellen und klären, ob es überhaupt funktionieren kann, die neue Förderung in Verbindung mit dem Qualitätssiegel für ihre Projekte einzuplanen und diese Mehrkosten zu verursachen. Und auch, ob das Siegel überhaupt schnell genug erworben werden kann, um am geplanten Fördertopf zu partizipieren. Oder aber, ob eine Rückkehr zu den günstigeren und planbaren Gebäude-Mindeststandards – derzeit von Teilen der Wirtschaft und Politik allerdings nicht gewollt – vielleicht dennoch der richtige Weg ist. Auf Basis dieser vielen Fragezeichen eine zukunftsfähige Entscheidung zu treffen, grenzt aktuell an ein Glücksspiel.

Dabei ist der Wohnraumbedarf größer als je zuvor. Die Hürden und Unklarheiten, um Neubautwicklungen zu realisieren, werden aber immer größer, statt – wie von der Politik angekündigt – geringer. Hier muss nun wirklich zügig und entschlossen nachgebessert und Klarheit geschaffen werden. □



Werte für Generationen

Werbemitteilung

PROJECT Immobilienentwicklung Eschollbrücker Straße, Darmstadt



NUR NOCH BIS
30.06.
IN PLATZIERUNG
JETZT INFORMIEREN



Erfolgreich investieren mit PROJECT Qualitätsimmobilien

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

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

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

*Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf künftige Renditen schließen.

- ✓ Immobilienentwicklungen mit Schwerpunkt Wohnen in gefragten Metropolregionen
- ✓ Einmalzahlung: ab 10.000 EUR zuzüglich 5% Ausgabeaufschlag
- ✓ Hohe Risikostreuung in mindestens 10 Immobilienentwicklungen
- ✓ Laufzeitende: 30.06.2030 (Kapitalrückzahlungen ab 01.06.2028 durch Desinvestitionskonzept möglich)
- ✓ Entnahmeoption: 4 oder 6% auf monatlicher Basis

Informieren Sie sich jetzt unverbindlich über Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft:

 www.metropolen20.de
 0951.91 790 330

Deals

Frankfurt: **Palmira Capital Partners** hat für das Portfolio des **Unternehmensimmobilien Club 2 (UIC 2)** im Rahmen von zwei Einzeltransaktionen je ein Objekt in Bonn und Dortmund erworben.

In Bonn wurde eine Produktionsimmobilie im Pennefeldsweg 11-15, die auch Hauptsitz der **GKN Sinter Metals**

Com-ponents GmbH ist, erworben. Das Objekt umfasst 11.539 qm Mietfläche.

Das Dortmunder Multi-Tenant-Objekt umfasst ca. 16.000 qm Mietfläche. Der sogenannte „Servicepark Dortmund West“ in der Revierstraße umfasst Büro- als auch Lager- und Serviceflächen und ist nahezu vollständig an einen diversifizierten Mietermix verschiedener Branchen vermietet.

Palmira wurde von **Dentons** und **Nova Ambiente** betreut.

Großmann & Berger hat die Transaktion in Bonn vermittelt.

In Dortmund begleiteten die **Dipper Real Estate GmbH** und **Qore Advisors Ltd** den Ankauf.

Bayreuth: Die **QUARTER-BACK Immobilien AG** hat ein projektiertes Wohnquartier in zentrumsnaher Lage erworben. Das hochwertige Bauprojekt entsteht in der Ludwig-Thoma-Straße 36 und bietet auf rund 20.000 qm Nutzfläche Platz für knapp 290 Wohnungen. Die Bauarbeiten für das „Glockengut“ genannte Quartier sollen Ende 2023 starten. Mit der Bauausführung ist die **Isaria München Projektentwicklungs GmbH** betraut. Rund 50 Außenstellplätzen stehen mehr als 250 Tiefgaragen-Stellplätze gegenüber.

KFW-FÖRDERPROGRAMM FÜR NEUBAUTEN AUSGESCHÖPFT

ZIA: Wohnungsbau stoppt, wenn Bundesregierung nicht sofort reagiert

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA), Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, kritisiert den erneuten Stopp der staatlichen Neubauförderung für energieeffiziente Häuser (EH40 und EH40Plus). Dazu sagt ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner:

„Der Förderstopp im Januar hatte bereits viel Vertrauen verspielt, die Wiederaufnahme wurde heiß erwartet. Doch das extrem limitierte Budget für die erste Stufe der am 20. April 2022 wieder aufgenommenen KfW-Neubauförderung war absehbar viel zu gering angesetzt – und der Topf ist bereits nach einem halben Tag ausgeschöpft. Nun gelten bis Ende des Jahres neue Förderbedingungen zu erneut verschärften Konditionen. Unter diesem Förder-Ping Pong wird der Wohnungsbau schnell zum Erliegen kommen.“

Die 1 Milliarde Euro waren nur ein Tropfen auf den heißen Stein, das war von Anfang an absehbar. Nicht einmal einen Tag haben die Gelder ausgereicht. Wie sollen unter solchen Bedingungen 400.000 Wohnungen jährlich gebaut und den Flüchtlingen aus der Ukraine ein zu Hause gegeben werden? Wir brauchen verlässliche Rahmenbedingungen und Planungssicherheit anstatt ständig wechselnder Förderkonditionen. Eine langfristig gesicherte Neubauförderung muss mit ausreichenden Mitteln ausgestattet sein.“

Unklar erscheinen die Rahmenbedingungen für das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG). Die BEG-Förderrichtlinien schränken zwar nicht ein, welche Art von Gebäude mit einem QNG-Siegel zertifiziert werden kann. Allerdings gibt es nur Anforderungswerte für Büro- und Verwaltungsgebäude, Unterrichtsgebäude und Wohngebäude.

„Das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude muss für alle Assetklassen gleichermaßen gelten und darf Wirtschaftsimmobilien nicht ausschließen. Ansonsten gibt es einen Förderstopp für die meisten Wirtschaftsimmobilien. Das kann und darf nicht Zweck der neuen Förderkulissee sein!“, warnt **Mattner** eindringlich. □

DIC ASSET GEHÖRT ZU DEN FÜHRENDEN NACHHALTIGEN UNTERNEHMEN

Das Immobilienunternehmen DIC Asset hat den ESG-Rating-Prozess – ESG steht für die Nachhaltigkeitskriterien Environment (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung) - beim internationalen Anbieter Sustainalytics mit einem sehr guten Ergebnis in der Branche abgeschlossen. (DFPA v. 25.04.22)

Wie das Unternehmen weiter mitteilt, gehört **DIC Asset** mit einem Gesamtergebnis von 9,2 (ESG Risk Rating) in der letzten Berichtsperiode zu den Top drei Prozent der Real Estate Industry (Rang 25 von 1.046) und zu den Top vier Prozent (sechs von 160) der Real-Estate-Management-Unternehmen. Im Vorjahr hatte **Sustainalytics** bereits eine Second Party Opinion für den „Green Bond“ von DIC Asset erstellt.

Außerdem kann DIC Asset im S&P CSA-Rating für das Jahr 2021 eine Verbesserung ihres Scores (plus acht Punkte) auf 26 ausweisen. Damit gehört DIC Asset zu den besten 39 Prozent der Unternehmen in der internationalen Immobilienbranche.

„Mit unseren Immobilien gestalten wir Lebensräume. Das ist eine besondere Verantwortung. Daher engagieren wir uns aus tiefer Überzeugung für die Ziele unserer ESG-Strategie. Unsere MieterInnen, unsere InvestorInnen und unsere AktionärInnen können sich darauf verlassen, dass es uns immer wieder gelingt, die Ansprüche von Ökonomie und Ökologie zu vereinen. Das gehört zu den Erfolgskriterien, an denen wir uns messen lassen. Und die neuen Ratings haben gezeigt, dass wir hier herausragende Ergebnisse liefern und zu den besten Unternehmen unserer Branche gehören“, kommentiert **Sonja Wärtges**, Vorstandsvorsitzende der DIC.

Im Vorjahr konnte die DIC bereits Verbesserungen beim ESG-Rating von MSCI (jetzt Ergebnis „A“) und beim Carbon Disclosure Project (jetzt Ergebnis „C“) erreichen und rechnet mit weiteren Verbesserungen in den Folgejahren. Der nächste Nachhaltigkeitsbericht der DIC wird im Mai erscheinen und ein Update zur umfassenden ESG-Roadmap der DIC enthalten und über die Fortschritte bei der Zielerreichung berichten. (DFPA/JF1)

Die DIC Asset AG ist ein auf deutsche Gewerbeimmobilien spezialisiertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Frankfurt am Main. □

KREDITINSTITUTE IM REGULIERUNGSWAHN

Basel III-Umsetzung und Aktivierung der Kapitalpuffer erschweren Erfüllung der Kernaufgabe

Die von der BaFin jüngst aktivierten Kapitalpuffer – den antizyklischen Kapitalpuffer in Höhe von 0,75% und den sektorspezifischen Systemrisikopuffer für Wohnimmobilienkredite in Höhe von 2,0% – hält der vdp in der aktuellen Phase für kontraproduktiv. (CW)

Nach Berechnungen der **Deutschen Bundesbank** führen beide Puffer zu einem Mehrbedarf an hartem Kernkapital von insgesamt 22 Mrd. Euro. „Die Kapitalpuffer belasten Wohnimmobilienkredite doppelt und schränken die zukünftige

Immobiliengutachten in höchster Qualität

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



WIR GARANTIEREN

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

Dafür steht unser Gütesiegel
Approved by HypZert.

HypZert.de

Durch HypZert ausgezeichnete Bewertungsgesellschaften:

Deals

Frankfurt: Die **K-1 Business-Club GmbH** schließt einen langfristigen Mietvertrag im Main Tower, Neue Mainzer Straße 52-58 über 1.130 qm Fläche ab. Beraten wurde das Unternehmen von **blackolive**.

Bexbach: **LIP Invest** erwirbt am Gewerbering 4 eine Bestandsimmobilie für den „**LIP Real Estate Investment Fund – Logistics Germany IV**“. Verkäufer ist der Projektentwickler **Casaplan Seeliger**, mit dem sich LIP in einer Off-Market Transaktion einigte. Im Ankaufsprozess wurde LIP von **Gleeds, SNP Schlawien, Mazars** und **ES EnviroSustain** unterstützt. Auf einer Grundstücksfläche von 20.500 qm befindet sich eine stützenfreie Halle mit rd. 4.300 qm Logistik- sowie 340 qm Büro- und Sozialfläche. Im Außenbereich bietet die Liegenschaft eine Verkehrsfläche von 7.400 qm und 28 Sprinter-, 15 Wechselbrücken- sowie 17 PKW-Stellplätze. Die **Hermes Germany GmbH** nutzt die Immobilie bereits seit rund 10 Jahren.

Hartmannsdorf: Die **KanAm Grund Group** hat für den Offenen Immobilienfonds **LEADING CITIES INVEST** das Objekt „Lambda“ erworben. Mieter des langfristig vermieteten Objektes nahe Chemnitz ist das Traditionsunternehmen **Diamant Fahrradwerke GmbH**. Das Unternehmen gehört heute zum US-amerikanischen Fahrradhersteller **Trek Bicycle Corporation**. Die Transaktion wurde durch **Catella** vermittelt. **CBRE** war auf Käuferseite beratend tätig.

tige Kreditvergabe von Kreditinstituten ein“, stellte **vdp**-Hauptgeschäftsführer **Jens Tolckmitt** auf der Jahrespressekonferenz diese Woche fest.

Nicht nachvollziehbar sei für ihn auch der Zeitpunkt für die Aktivierung der Kapitalpuffer: „Derzeit lässt der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland keine Entwicklung erkennen, die Maßnahmen der BaFin in dieser Schärfe rechtfertigen würde“, betonte Tolckmitt und verwies auf die Ergebnisse einer Ende 2021 vorgestellten Untersuchung, die der vdp seit 30 Jahren turnusmäßig durchführt. Demnach erwiesen sich die Kreditvergabestandards der Banken nach wie vor als risikoorientiert. Der Fremdmittelanteil in Finanzierungen nahm zuletzt ab und lag im Durchschnitt bei 80%.

Der vdp kritisiert an den Kapitalpuffern auch, dass sie ausschließlich die Kreditwirtschaft treffen. Andere Marktteilnehmer sind von den Maßnahmen nicht betroffen. Eine dämpfende Wirkung der Puffer auf den Wohnimmobilienmarkt sei vor diesem Hintergrund in dem wettbewerbsintensiven Finanzierungsmarkt kaum zu erwarten: „Wie die Basel III-Reform werden auch die Kapitalpuffer das Finanzierungsgeschäft in anders oder weniger regulierte Bereiche des Finanzsektors verlagern. Der Finanzstabilität dient das nicht“, stellte Tolckmitt heraus.

Auch den im Herbst 2021 veröffentlichten Gesetzesvorschlag der EU-Kommission zur Umsetzung der **Basel III-Reform** beurteilen die Pfandbriefbanken zwiespältig: Zum einen begrüßen sie, dass die EU-Kommission nunmehr erkannt hat, dass es sowohl einer Andersbehandlung der Wohnimmobilienfinanzierung als auch einer Verschiebung des ersten Anwendungszeitpunkts auf das Jahr 2025 bedarf. Zum anderen beurteilen sie positiv, dass die EU-Kommission mit ihrem Entwurf offenbar das Ziel verfolgt hat, in einzelnen Bereichen wirksame Entlastungen gegenüber den volkswirtschaftlich schädlichen Vorschlägen der EBA für eine Maximalumsetzung zu schaffen.

Aus Sicht des Verbands sei jedoch nicht nachvollziehbar, warum die Andersbehandlung von Wohnimmobilien nur temporär gelten soll und warum Gewerbeimmobilien bei den vorgesehenen Erleichterungen völlig unberücksichtigt bleiben: „Wohnimmobilienfinanzierungen, besonders solche mit niedrigen Beleihungsausläufen, sind nicht nur zeitlich befristet risikoarm, sondern dauerhaft. Gleiches gilt für Gewerbeimmobilienfinanzierungen mit niedrigem LTV, die genauso wie Wohnimmobilienfinanzierungen ihr geringes Risiko nachweisen können“, erklärte Tolckmitt und kündigte an: „Im weiteren Legislativprozess setzen wir uns dafür ein, dass die Belastungen für Immobilienfinanzierer spürbar reduziert werden. Es ist absurd, dass durch Basel III vor allem risikoarmes Geschäft wie die Immobilienfinanzierung belastet wird.“

„Regulatorische Maßnahmen wie die Basel III-Umsetzung und die Aktivierung der Kapitalpuffer erschweren es Kreditinstituten, ihrer Kernaufgabe nachzukommen, der auskömmlichen Kreditversorgung der Volkswirtschaft“, merkte Tolckmitt kritisch an. Dabei komme es gerade in der aktuellen Zeit auf die Leistungsfähigkeit der Institute an: Sowohl die politisch gewünschte ökologische und digitale Transformation der Wirtschaft als auch die Wohnraumoffensive der Bundesregierung erforderten in den kommenden Jahren massive Investitionen – die entsprechenden Mittel seien unvermeidlich zu einem ganz wesentlichen Teil von der Kreditwirtschaft bereitzustellen. □

rohmertmedien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de

STEUERN & RECHT



In der neuen Rubrik „**Steuern & Recht**“ wird Uni.-Professor Dr. Jur. habil Karl-Georg Loritz zukünftig für Sie aktuelle Themen aufgreifen, einordnen und diskutieren.

Spätestens seit März 2020, seitdem die Politiker in Bund und Ländern den größten Teil der Menschen faktisch in ihren Wohnungen "eingesperrt" hatten, hätte jedem geistig noch so Verengten klar sein müssen: Wenn die Politik Arbeitnehmer zum Homeoffice, Schüler und Studenten zum Fernunterricht zwingt und Kitas schließt, werden vor allem für die ärmere Bevölkerung ihre beengten Wohnungen zur menschlichen Zumutung und zu familiären Brennpunkten. Zusätzlich befand und befindet sich Deutschland in einer Phase stark steigender Mieten und Immobilienpreise.

Geschehen ist bis heute nichts. Die Wohnungsknappheit wird sich weiter vergrößern, das alles bei massiver Steigerung der Mieten und Nebenkosten. Über Ursachen und Abhilfemöglichkeiten muss endlich eine breite und grundlegende Diskussion einsetzen.

Die Politik macht es sich zu einfach, wenn wie in Bayern ein neues Wohnungsbauministerium geschaffen wird; denn tendenziell schafft mehr Bürokratie nicht mehr Wohnungen, sondern mehr Reglementierungen. Davon haben wir gerade im Wohnungsbau ohnehin zu viele.

Liebe Leserinnen und Leser,

seit Jahren erleben wir in Deutschland in den Metropolen und insbesondere in Süddeutschland, hier sogar in den kleinen Großstädten und in den mittelgroßen Städten, für den Großteil der Bevölkerung nicht mehr bezahlbare Mietpreise und enormen Wohnungsmangel. Neubauwohnungen und –häuser kann sich der Großteil der Bevölkerung seit Jahren nicht mehr leisten.

Wohnungsnot und hohe Miet- und Kaufpreise sind dabei kein Zufall. Sie sind vielmehr die Folgen einer seit Jahrzehnten praktisch nicht existenten, zielgerichteten Wohnungspolitik und einer verfehlten Steuerpolitik. „Im Schatten“ von Corona und nun „im Schatten“ des Ukraine-Kriegs bleiben die Politiker weiterhin wohnungspolitisch passiv. Auch in diesem Bereich verdecken die Krisen das Versagen der Politik.

Nicht einmal die Ursachen werden offen thematisiert. Eine bisher meines Erachtens viel zu wenig beachtete Ursache in Deutschland ist eine seit Jahrzehnten falsche **Steuerpolitik**. Wie sich diese meines Erachtens auswirkt, möchte ich im ersten Beitrag der neuen Rubrik „Steuern & Recht“ darlegen, die zukünftig einmal monatlich erscheinen wird. Neben Neuigkeiten aus der Rechts- und Steuerwelt bietet diese Rubrik auch Platz für Diskussionen, Kritik und konstruktive Verbesserungsvorschläge.

Ich wünsche Ihnen beim Lesen der Rubrik „Steuern & Recht“ viel Spaß und freue mich auf eine angeregte Diskussion .

Ihr
Karl-Georg Loritz

VERFEHLTE STEUER- UND WOHNUNGSPOLITIK ALS WESENTLICHE URSACHEN DER WOHNUNGSKNAPPHEIT

Folgende Fakten verdeutlichen die in Deutschland seit Jahrzehnten praktizierte falsche Steuerpolitik: Ca. 70% der Kosten für Neubauimmobilien entfallen auf Handwerkerleistungen und Baumaterialien. Darauf sind 19% **Umsatzsteuer** zu erheben. Sie erhöhen dementsprechend die Herstellungskosten und Kaufpreise für Wohnimmobilien und führen zu hohen Mieten, vor allem in Gebieten mit Wohnungsknappheit. Eine Möglichkeit zum **Vorsteuerabzug** gibt es bei Mietwohnungen nicht.

Zusätzlich ist auf den Kaufpreis **Grunderwerbsteuer** zu zahlen. Sie beträgt in Bayern 3,5% des Kaufpreises, in Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Thüringen und im Saarland sogar 6,5%. Die Steuersätze der anderen Bundesländer liegen dazwischen. Von den dramatisch gestiegenen Kaufpreisen profitieren die Bundesländer in Form des erheblich gestiegenen Grunderwerbsteueraufkommens. Bei Neubauten und Renovierungen profitiert der Fiskus auch vom gestiegenen Umsatzsteueraufkommen. Bei 6,5% Grunderwerbsteuer entstehen bei Neubauten mit Verkauf an Endkunden pro 100.000 Euro Bauleistungen 25,5% Steuern (19% Umsatzsteuer + 6,5% Grunderwerbsteuer). Hat der Bauträger das Grundstück vorher angekauft, verteuert die schon bei ihm angefallene Grunderwerbsteuer die Immobilie zusätzlich.

Vom Bauträgereinnahme schöpft der Fiskus bei der GmbH, je nach Höhe des Gewerbesteuerhebesatzes, 30 bis über 40% **Körperschafts- und Gewerbesteuer** ab, bei Personengesellschaften 42% und in der Spitze sogar 45% **Einkommensteuer**, 5,5% Solidaritätszuschlag auf die Steuerschuld kommen hinzu.

Die erheblichen Steuermehreinnahmen fließen in die Taschen von Bund, Ländern und Gemeinden. Diese verwenden die Mehreinnahmen sicher nicht für eine gute

Wohnungspolitik. Geschädigt und besonders belastet sind vor allem die Mieter und die Menschen, die am finanziellen Limit eine Eigentumswohnung oder ein Haus erwerben.

Die Nullzinspolitik der EZB und weitere Fehler

Die Nullzinspolitik der **Europäischen Zentralbank** (EZB) hat ebenfalls zu einer massiven Marktstörung mit der Folge explodierender Immobilienpreise beigetragen. Bei Nullzinsen sind Spareinlagen und Rentenpapiere keine Anlagealternativen zu Immobilien. Wir stellen eine Flucht vieler Anleger in Immobilien, trotz marginaler Renditen, fest. Profiteure der Nullzinspolitik sind alle verschuldeten und defizitären Staaten.

Der deutsche Staat hat zudem seit Jahrzehnten durch ein überzogenes Mieterschutzrecht, durch ein viel zu umständliches und restriktives Baurecht mit langen Genehmigungsverfahren und durch hohe Qualitätsanforderungen an Neubauten die Mietrenditen nach unten gedrückt. Da gab es bessere Anlagealternativen. Seit Jahrzehnten behindert der Staat also den Wohnungsbau, statt ihn zu fördern. Deshalb wurden jahrzehntelang deutlich weniger Neubauwohnungen gebaut als benötigt.

Eine in ihrem Ausmaß noch gar nicht absehbare Belastung kommt auf die Eigentümer mit der **energetischen Sanierung von Altbauten** zu. Viele Eigentümer, vor allem Wohnungsvermieter, die diese im Ruhestand trifft, werden die erforderlichen Mittel hierzu nicht aufbringen können.

Schon heute kann man vorhersehen, dass nach dem Platzen der derzeitigen und größten Immobilienblase aller Zeiten, kaum ein Wohnungskäufer außerhalb weniger Ballungsgebiete, ohne erhebliche Wertverluste seiner Wohnungen davonkommen wird. Im Falle der Zwangsverwertung auf Drängen der kreditgebenden Banken werden erneut viele Menschen in den finanziellen Ruin getrieben.

Erforderliche politische Umkehr

Ohne grundlegende, auch steuerpolitische Wende ist die Wohnungsnot in Deutschland nicht zu beheben. Die letzte steuerliche Förderung, die es von 1993-1999 in Form der **Sonderabschreibungen in den neuen Bundesländern und in ganz Berlin** gab, liegt lange zurück. Sie hat bekanntlich zu erheblichen Fehlallokationen und zu damals weit überhöhten Preisen geführt. Die Bilanz zur staatlichen Wohnungsbaupolitik der letzten Jahrzehnte ist also eine Abfolge gravierender Fehler mit nunmehr langer Passivität.

Unverzichtbar ist eine deutliche Senkung der Baupreise für Neubauten. Die Kosten für Bauindustrie, Bauhandwerk und Baunebengewerbe kann und darf der Staat nicht beeinflussen. Er kann und muss aber dringend die

Steuern senken. Es muss wieder möglich sein, wie noch bis Anfang der 1980er Jahre, auf die **Umsatzsteuerfreiheit im Wohnungsbau** zu verzichten und damit den **Vorsteuerabzug zu bekommen**. Ggf. muss das **Europarecht** (Mehrwertsteuersystem-Richtlinie) geändert werden. Die Baukosten könnten sich dann sofort um 19% verringern. Das würde schon mittelfristig zu einer spürbaren Mietsenkung führen, trotz Umsatzsteuer auf Mieten.

Bei der **Grunderwerbsteuer müssen wir zum bundeseinheitlichen Steuersatz von 2%**, den es bis 1996 gab, zurückkehren. Zudem müssen Kommunen und Länder **Bau-land kostengünstig** abgeben, bei gleichzeitiger Möglichkeit, vom erwerbenden Bauträger über eine gewisse Zeitdauer eine **Mietobergrenze** zu verlangen.

Schließlich kann auch über die **Erwerbsbeschränkungen von Nicht-EU-Ausländern in Ballungsgebieten** mit hoher Wohnungsknappheit nachgedacht werden. In der **Schweiz** gibt es seit Jahrzehnten ein gesetzliches Verbot für Ausländer ohne Aufenthaltserlaubnis, Wohnimmobilien zu erwerben (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland“, BewG, vom 16. Dezember 1983, Stand 1. März 2021, SR 2111.412.41). Die dortigen Kommunen haben die Möglichkeit, Ausnahmen in begrenzter Zahl zu bewilligen. So werden Wohnimmobilien nicht zum ungezügelteten Spekulationsobjekt. Sogar derzeit sind in der Schweiz die Wohnungspreise nicht außer Verhältnis zu den Nettoeinkommen geraten. Bei aller wirtschaftspolitischen Offenheit muss man überdenken, ob die Politik in Deutschland hätte zulassen dürfen, dass die gefragtesten Regionen immobilienmäßiges Monopoly-Spielfeld nicht EU-ansässiger Oligarchen wurden.

Die **Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit** in der früher bestehenden Form erscheint als weitere Möglichkeit zweifelhaft und auch nicht nötig. Fehlbelegungen lassen sich bei ihr nämlich nicht vermeiden. Zudem kann Gemeinnützigkeit die Ursachen des Wohnungsmangels in Ballungsgebieten nicht beseitigen. Auch die **Einführung von Sonderabschreibungen** ist nicht zu empfehlen, weil sie bekanntlich zu Fehlallokationen führt. Hohe Abschreibungen animierten in der Vergangenheit die Anbieterseite zur Aufblähung der Kosten, um das AfA-Volumen zu erhöhen. Wenn der Staat Verluste belohnt, fördert er Preistreiberei und Misswirtschaft. Er erreicht also das Gegenteil einer Senkung der Herstellungskosten.

Fazit: Ohne eine grundlegende Kehrtwende der Politik und ohne Änderung des Steuerrechts werden wir auf Dauer mit Wohnungsnot und hohen Mietpreisen leben müssen. Doch solange die Politik denkt, Krisen entbänden sie von der Verpflichtung zur zukunftsorientierten allgemeinen Politik, ist mit einer solchen Wende nicht zu rechnen. □

NEUES LANDLEBEN: WOHNEN UND ARBEITEN IM GRÜNEN

Drei Viertel der „Unter 40“-Befragten wünschen Förderung für Wohnen auf dem Land

BHW Mediendienst

Dabei macht ein Modell von sich reden: das KoDorf. Der BHW Mediendienst berichtet. Ausgestattet mit moderner Infrastruktur ermöglicht das KoDorf ein Leben und Arbeiten im Grünen. Während ländliche Gemeinden mit Leerstand kämpfen, stoßen Großstädte zunehmend an ihre Grenzen.

Besonders junge Familien stöhnen unter der Last der häufig steigenden Mieten oder engen Wohnverhältnisse und suchen händeringend nach einer Alternative. Laut einer Umfrage der **BHW Bausparkasse** fordern 79 Prozent der Deutschen bis 40 Jahre, das Wohnen auf dem Land stärker zu fördern. Die günstigeren Mieten auf dem Land sind zwar ein starkes Argument, doch ohne moderne, funktionierende Infrastruktur ist ein Lebensmittelpunkt jenseits der Städte für viele Berufstätige keine Option. „Immer öfter gehen Dörfer daher neue Wege und kombinieren attraktive Wohnformen mit innovativen Co-Working-Konzepten“, sagt **Stefanie Binder** von der BHW Bausparkasse. Städte-

rinnen und Städter erhalten sogar die Möglichkeit zum Probewohnen auf Zeit, etwa in Wittenberge, im brandenburgischen Kreis Prignitz. ►



Moderne Infrastruktur und lebendige Nachbarschaft locken viele aufs Land
Bild Nr. 6475, Quelle: Henrich-Architektur / BHW Bausparkasse

Top-Sollzins
für morgen sichern

Mehr Wohnträume
wahr machen.

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

#PositiverBeitrag

deutsche-bank.de/wohnbausparen

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

150
JAHRE

Deutsche Bank

Deals

Hannover: Die **Carestone Gruppe** verkauft neun Senioren- und Pflegeimmobilien für 168 Mio. Euro an einen internationalen Investor. Die Transaktion umfasst sechs modernisierte Bestandsimmobilien sowie drei Neubauten mit insgesamt 1.000 Seniorenwohn- und Pflegeeinheiten, die sowohl betreutes Wohnen, Tagespflege und stationäre Pflege als auch Verwaltungseinheiten umfassen. Die Immobilien befinden sich an neun Standorten in den Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg. Bei der Transaktion waren **Cushman & Wakefield** und die Wirtschaftskanzlei **FPS** für Carestone beratend tätig.

Wien: **BNP Paribas Real Estate IM** hat einen Bürokomplex für den **Next Estate Income Fund III** erworben. Die Veräußerung erfolgte durch die **S+B Gruppe AG** im Rahmen eines Joint Ventures mit der **List Group**. Der Komplex verfügt über rd. 19.800 qm Gesamtmietfläche und besteht aus einem fünfgeschossigen Bestandsgebäude sowie einem sechsgeschossigen Neubau. Beide Gebäude sind vollständig vermietet. Das Objekt liegt in der Pottendorfer Straße 23 – 25 in Wien-Meidling. Rechtsberater des Käufers bei dieser Transaktion war **CMS Austria**.

Frankfurt: Der IT-Bildungspartners **GFN GmbH** mietet rd. 600 qm Fläche in der Mainzer Landstraße 199+205. **Blackolive** war beratend tätig.

Moderne Infrastruktur und lebendige Nachbarschaft würden viele, gerade auch junge Menschen aufs Land locken. Private Initiatoren und umtriebige Bürgermeisterinnen und Bürgermeister entwickeln derzeit Blaupausen für Wohnformen, die die Vorzüge ländlichen Lebens mit urbanen Modellen verbinden. Ein Beispiel sind die sogenannten „KoDörfer“. Die Gemeinden stellen günstigen Baugrund für etwa 30 bis 50 Wohneinheiten bereit, die mit moderner Infrastruktur ausgestattet sind.

Im brandenburgischen Wiesenburg etwa entstehen kleinere Wohnhäuser, die bereits ab 100.000 Euro zu haben sind. Gemeinschaftsräume, Co-Working-Spaces, Werkstätten und Gästearmaturen werden mitgeplant. „Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner entscheiden mit, wie die Häuser gestaltet werden“, erläutert Binder. „Jungen Familien wird so preiswertes Wohneigentum in lebendiger Nachbarschaft ermöglicht.“ Nach dem „KoDörfer“-Prinzip entstanden in den letzten Jahren Dutzende Projekte. Idyllisch gelegene Orte wie Wiesenburg, Homberg in Hessen oder Erndtebrück in Südwestfalen werden so zu Leuchttürmen für Interessierte, die sich auf dem Land eine neue Zukunft aufbauen wollen. (Mediendienst Bonn, 26. April 2022, www.bhw-pressediens.de) □

HAFENCITY HAMBURG

Wohntürme im Wasser

Sabine Richter

Hamburgs jüngster Stadtteil HafenCity ist für viele architektonische Superlative gut. Neben der aufsehenerregenden Elbphilharmonie stehen dort die teuersten Wohnungen, bald das größte Einkaufszentrum und der erste Wolkenkratzer der Stadt. Vor allem sieht sich die HafenCity aber als Labor für nachhaltiges Bauen. Nun kommen im Baakenhafen drei weitere spektakuläre Bauwerke hinzu, drei Wohntürme, die im Wasser stehen und nur zu Fuß über Stege zu erreichen sind. Die sehr unterschiedlich gestalteten Türme sollen ein neuer Blickfang in der HafenCity sein – und eine neue Wohnlage bilden.

Sie werden insgesamt rund 240 Wohneinheiten bieten mit unterschiedlichen Größen, die Kinderspielflächen sind in die Gebäude integriert. PKW-Stellplätze für die Wasserhäuser wird es in den Tiefgaragen der jeweiligen landseitigen Bebauung geben, Fahrradstellplätze in den Erd- und Wassergeschossen. Die Ergebnisse des Architekturwettbewerbs - für jedes Gebäude eigenständig durchgeführt - wurden kürzlich von Oberbaudirektor **Franz-Josef Höing** und HafenCity-Geschäftsführer **Andreas Kleinau** zusammen mit den beteiligten Bauherren und Architekten vorgestellt. Es war bereits das zweite Verfahren. Die ersten Entwürfe waren architektonisch, von der Einpassung in die Umgebung und wirtschaftlich als nicht akzeptabel bewertet worden.

Hohe bauliche Anforderungen: Die Lage der Baufelder im mit einem Kilometer längsten Hafenbecken ging mit anspruchsvollen technischen und gestalterischen Herausforderungen einher. Zudem hatte die Stadt besondere Wünsche an die Nachhaltigkeit formuliert. Eine weitere Anforderung waren Grundrisse, die einen guten Ausblick ermöglichen – und dieses nicht nur aus den oberen Etagen. „Die anspruchsvolle Bauleistik über eine Baustraße auf dem Wasser sowie die Zugänglichkeit nur über Stege wird für technisch interessierte Bürger ein lohnendes Ausflugsziel darstellen“, meint **Holger Fieseler** von der **Otto Wulff Projektentwicklung GmbH**. ►

Deals

Burglengenfeld: Der US-Investor **Flacks Group** hat das ehemalige Hansa-Armaturen-Werk erworben. Der Verkäufer **Hansa Armaturen** hatte den Standort an der Dieselstraße 2-4 ab 1979 errichtet. Die Produkts- und Logistikimmobilie mit 16.000 qm Nutzfläche auf einem insgesamt 27.700 qm großen Grundstück war 2019 außer Dienst gestellt worden. Die Flacks Group wird das Objekt teilweise durch die Tochterfirma **Zippel GmbH** für industrielle Reinigungen nutzen und die übrigen Bereiche vermieten. **JLL** hat Hansa Armaturen die Transaktion vermittelt.

Florida: Die **Trei Real Estate** hat zusammen mit dem lokalen Joint-Venture-Partner **Chance Partners** ein Grundstück in Jacksonville gekauft. Auf der 35.612 qm großen Fläche an der Hyatt Road soll ab Oktober 2022 ein vierstöckiges Mehrfamilienhaus entstehen. Es wird neben 290 Mietwohnungen auch einen Pool, ein Fitness-Center, zwei Innenhöfe und ein Hunde-Spa umfassen. Die Pläne stammen vom Architekturbüro **Dynamik Design** aus Atlanta. Die Gesamtinvestitionssumme beträgt 64 Mio. USD.

München: Der Investment- und Assetmanager **ANGULARIS** hat an ein Forschungsunternehmen im Bereich Brennstoffzellentechnik langfristig insgesamt 4.200 qm Büro- und Laborflächen in der Bayerwaldstraße 3-5 vermietet. Die Immobilie bietet insgesamt 6.700 qm Mietfläche. Bei der Anmietung war **Taylor Wessing** für ANGULARIS rechtlich beratend tätig.

Bei der Auswahl der von 15 Architekturbüros vorgelegten Entwürfe sind neben der funktionalen Gestaltung insbesondere das direkte Umfeld sowie die Fernwirkung der Gebäude, das Zusammenspiel untereinander sowie der Einklang mit der landseitigen Bebauung betrachtet worden. Zu letzterer waren die Bauherren verpflichtet worden, um den geforderten Zweidrittelmix, also auch ein Drittel Sozialwohnungen, bieten zu können. In den Wasserhäusern entstehen ausschließlich Eigentumswohnungen. Im gesamten Quartier Baakenhafen gebe es aber einen Anteil von über 40 Prozent geförderte Wohnungen, so **Susanne Bühler**, Pressesprecherin der **HafenCity Hamburg GmbH**. Viele davon sind bereits realisiert oder bezogen. Die auf der Landseite der Wasserhäuser sozial geförderten Wohnungen (Baufeld 90 a) werden von der **Altonaer Spar- und Bauverein eG** (altoba) und der **FLUWOG-NORDMARK eG** realisiert.

Drei völlig unterschiedliche Wohntürme: Bauherr des „Watertower“, des westlichen Wohnturms, ist die **Ludger Inholte Projektentwicklung (LIP)**. Der Entwurf stammt von dem Rotterdamer Büro **KCAP**. Die Architekten entwarfen die Grundform eines Seesterns mit geschwungenen umlaufenden Balkons. Das Erdgeschoss ist als offene Arkade mit Außenspielbereichen und Gemeinschaftsräumen geplant. Auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite gibt es einen Eingangsvorplatz mit erhöhter Lobby. Der „Watertower“ wird 13 bis 15 Geschosse mit 62 Wohnungen zwischen 54 und 130 qm haben.



Das Gebäude soll nach dem Platin-Standard des HafenCity Labels zertifiziert werden und höchste Anforderungen bezüglich CO2-Einsparung und den Einsatz natürlicher oder recycelter Baustoffe erfüllen. So sind ein Eisspeicher, die Nutzung von Abluft, Solarabsorber an der Hausfassade und eine Regenwasserzisterne geplant. Anders als bei den geplanten Nachbargebäuden, zu denen es die landseitige Bebauung bereits gibt, baut LIP gleichzeitig mit dem Wasserhaus an Land ein Gebäude, das auf einem 2017 preisgekrönten Entwurf von **Hadi Teherani Architects** beruht.

Der Entwurf des zweiten Wasserhauses stammt vom Berliner Büro **Barkow Leibinger**. Aufgrund der aufgefächerten Grundrissfigur haben die Bewohner der 92 versetzt geplanten Wohnungen (30 bis 200 qm) einen freien Blick in mindestens zwei Richtungen. Brüstungsbänder aus Keramik geben der Fassade Struktur. Für den Holz-Hybrid-Bau werden größtenteils recycelbare Rohstoffe und regenerative Energien verwendet. Bauherr ist die **Otto Wulff Projektentwicklung GmbH**.

Das östliche, quaderförmige Gebäude „Palazzo Verticale“ vom Schweizer Büro **Buchner Bründler** bietet auf 13 bis 15 Geschossen 80 bis 85 Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern (50 bis 110 qm). Der Zugang erfolgt über eine doppelstöckige Hängebrücke. Auch dieses Gebäude bekommt im Erdgeschoss über zwei Ebenen eine Spielfläche mit Kletterwand, Rutschen und Trampolin. **Nikolaus Ditting**, Juniorchef der Bauherrin **Richard Ditting GmbH** betont, dass der Wohnturm durch den erhöhten Einsatz von Holz- bzw. Holzhybrid-konstruktionen ressourcenschonend und emissionsreduziert errichtet wird mit Fotovoltaikanlage, Gründach, Fahrradstellplätzen mit Ladestation. ►

© Ditting, Buchner, Bründler Architekten



Neues Quartier Baakenhafen: Im Quartier Baakenhafen wird ein differenziertes, auch intensiv öffentlich gefördertes Angebot mit rund 2.400 Wohnungen für mehrere Generationen und Einkommensklassen entwickelt. Gleichzeitig sollen rund 2.200 Arbeitsplätze und grüne Freiräume entstehen.

Die drei Wasserhäuser entstehen auf den Baufeldern 88c, 90b und 92c. „Eleganz und fein aufeinander abgestimmt

fügen sich die Wohntürme in das lebendige und attraktive Umfeld des Quartiers Baakenhafen ein“, lobte Kleinau. Das Ensemble tue dem ganzen Baakenhofen gut.

Mit dem Bau der jeweils etwa 62 Meter hohen Gebäude soll im Frühjahr 2024 begonnen werden. Zu den Kosten der Bauten sowie den Kauf- und Mietpreisen machen die Bauherren noch keine Angaben. Alle Entwürfe des Workshopverfahrens werden noch bis zum 8. Mai im HafenCity InfoCenter im Kesselhaus, Sandtorkai 30, ausgestellt. □

FERIENIMMOBILIEN ALS KAPITALANLAGE

Besonders beliebt: Küsten, Berge, Seen

Immer mehr private Investorinnen und Investoren ziehen inzwischen auch eine Ferienimmobilie als Anlageobjekt in Betracht, berichtet Interhyp. „Käuferinnen und Käufer vermieten ihre Ferienimmobilie dann entweder in Eigenregie über Vermietungsplattformen oder nutzen die Angebote von Dienstleistern vor Ort,

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

Hamburg: NAIN Trading 1998

investiert in ein Gewerbegrundstück mit rund 2.200 qm Nutzfläche im Poppenbütteler Bogen 66. Bei der Transaktion wurde das Handelsunternehmen von **Rathjens & Mandellas Immobilien** beraten, während der vorherige Privateigentümer **Grossmann & Berger** mit dem Verkauf beauftragte. Die Liegenschaft wurde auf einem rund 6.815 qm großen Grundstück errichtet, auf dem auch 58 Pkw-Parkplätze und ausgedehnte Grünflächen Platz finden. Die Liegenschaft ist voll vermietet.

München: Der Planer für Innenarchitektur **Holzrausch GmbH** mietet langfristig rd. 1.000 qm Büro- und Ladenfläche mit einem Showroom in der Blumenstr. 17 über **Knight Frank**. Vermieter ist eine größere deutsche Stiftung.

Düsseldorf: Ein Konsortium, bestehend aus einem von **Ares Management Corporation** verwalteten Fonds sowie **Forté Capital**, erwarb ein Portfolio, verteilt über 6 Standorte in NRW, von der **Silberlake Real Estate Group GmbH**.

Das Portfolio umfasst eine Gesamtmietfläche von über 40.000 qm bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von über 70 qm. Der Vermietungsstand liegt bei nahezu 100%.

Silberlake wurde von **BNP Paribas Real Estate**, **Heuking Kühn Lüer Wojtek** und **Dr. Kleeberg & Partner GmbH** beraten.

die häufig ein Gesamtpaket aus Vermietung, Reinigungs- und Hausmeisterservice bieten“, sagt Mirjam Mohr, Vorständin für das Privatkundengeschäft bei Interhyp. (MG)

Wer den Erwerb einer Ferienimmobilie plant, will diese nicht nur selbst nutzen, sondern betrachtet die Immobilie möglicherweise auch als Kapitalanlage. Die Einnahmen aus der Vermietung sollen nicht nur die laufenden Kosten decken, sondern auch eine jährliche Rendite bringen.

Insbesondere bei Neubauprojekten verkaufen Bauträger vielerorts nicht nur Ferienwohnungen, sondern bieten gegen eine jährliche Gebühr auf Provisionsbasis weitere Dienstleistungen an. Dazu zählen u.a. die Werbung auf Ferienwohnungsportalen, die Abwicklung der Vermietung sowie Reinigungs- und Hausmeisterservice. Für alle, die sich nicht selbst um Werbung, Vermietung und Pflege ihrer Ferienimmobilie kümmern wollen, stellen solche Dienstleistungspakete eine bequeme Lösung dar, die jedoch mit zusätzlichen Kosten verbunden ist.

Interhyp empfiehlt, bei der Kalkulation von Einnahmen und Kosten genügend Puffer einzuplanen. So sollten Interessentinnen und Interessenten bedenken, dass auch in der Hauptsaison Leerstandszeiten entstehen können und in der Nebensaison sowohl mit niedrigeren Tages- und Wochenmieten als auch mit geringerer Auslastung zu rechnen ist. Beim Aufwand sind neben den üblichen Betriebs- und Instandhaltungskosten noch zusätzliche Posten einzuplanen, beispielsweise für die Dienstleister, die sich bei Abwesenheit der Eigentümerinnen und Eigentümer um Pflege, Reinigung und Reparaturen kümmern. Je nach Standort der Immobilie kann bei einer Mischung zwischen Eigennutzung und Vermietung noch eine Zweitwohnungssteuer hinzukommen. Bei der Vermietung in Eigenregie sollten die bei der Vermarktung anfallenden Kosten für Online-Plattformen oder Annoncen nicht vergessen werden.

„Die meisten Banken legen bei der Finanzierung von Ferienimmobilien andere Maßstäbe an als beim Eigenheim“, erläutert Interhyp-Vorständin **Mirjam Mohr**. So verlangen viele Kreditinstitute bei der Finanzierung von Ferienimmobilien in Deutschland im Vergleich zur Eigenheimfinanzierung einen höheren Anteil an Eigenkapital. Auslandsimmobilien lassen sich meist nicht bei deutschen Banken beleihen, so dass hier eine weitgehend abbezahlte Immobilie im Inland als Darlehenssicherheit vorhanden sein sollte. Auch weitere Kostenpunkte wie die Ausgaben für die Inneneinrichtung oder die im Ausland oft deutlich höheren Kaufnebenkosten sollten Erwerbende frühzeitig ins Kalkül ziehen.

Innerhalb Deutschlands verzeichnen derzeit die Küstenregionen an der Nord- und Ostsee eine anhaltend hohe Nachfrage, so Interhyp. Selbst in einigen Kilometern Entfernung zum Meer sind die Immobilienpreise in vielen Gemeinden zuletzt nochmals gestiegen. Im Süden Deutschlands zählen die Bergregionen in Bayern sowie Standorte in der Nähe von größeren Seen wie Bodensee, Chiemsee oder Starnberger See zu den klassischen Favoriten bei Käufern von Ferienimmobilien. □

KITAS: INVESTITIONEN IN DIE ZUKUNFT DER KINDER

Horst Hermann Lieder,
Geschäftsführer Audere Gesellschaftsimmobilien GmbH

Kitas: ein marktfähiges Produkt für private und institutionelle Investoren und Projektentwickler? Die aktuelle Betreuungslücke von rund 342.000 Plätzen in Deutschland spricht eine deutliche Sprache. Und der Bedarf wächst. Schon heu-

te ist der **Betreuungsnotstand dramatisch. Nicht zuletzt durch den verbindlichen Festanspruch auf Betreuung.**

Die mit dieser Gemengelage verbundenen Herausforderungen, innerhalb kurzer Zeit kindgerechte Einrichtungen zu schaffen, sind in Anbetracht ihrer Komplexität schon auf Grund der normalen Entwicklungs- und Bauprozesse für die Institutionen der Öffentlichen Hand allein nicht zu bewältigen. Hinzu kommen nun die einschlägigen Anforderungen der EU-Taxonomie mit ihren ESG-Richtlinien.

Unterstützung für die Öffentliche Hand tut sich auf seitens **Audere Gesellschaftsimmobilien**. Das Unternehmen hat Kitas in den Zielfokus aufgenommen. Aus gutem Grund. Kitas sind solide Investitionen in die Zukunft der Kinder im Besonderen und damit der Gesellschaft im Allgemeinen. Denn die Zukunftsfähigkeit einer Gesellschaft entwickelt sich nicht zuletzt im Elternhaus und in den Betreuungsstätten für Kinder.

Im Schlußschluss von Trägern der Öffentlichen Hand und privaten und institutionellen Investoren und Projektentwicklern entsteht eine neue "Partnerschaft Zukunft". Die Öffentliche Hand und ihre Träger als Mieter stehen für Kontinuität und Stabilität, Audere für Professionalität im Bau- und Immobiliengeschäft. Eine klassische Win-Win-Situation. Nutzer und Nutznießer sind die Kinder einerseits, Eltern und Gesellschaft in ihrer Gesamtheit andererseits. □

SERIE:
DER*5*MINUTEN*HOSPITALITY*EXPERTE*
Zukunftsaussichten für Hotelimmobilien

Winfried D. E. Völcker



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

Wer seinen Daumen am Puls der Zeit hat, weiß, auf diesem Planeten gibt es für Hotels nur einen Weg - und der zeigt nach oben. Die Hospitality Branche ist die Wachstumsbranche des 21. Jahrhunderts. Wer sich unbedingt Sorgen machen will, möge das bitte nicht wegen Corona tun (die nächste Welle kommt im Herbst), nicht wegen der Wirtschaftskrisen, (one f...ing Crises follows the next) auch nicht wegen der Inflation oder gar wegen eines „gerechten“ Krieges im Osten, mit punktuellen atomaren Brennpunkten, denn „Das größte Problem der Menschheit ist armseliges, unkreatives Denken“. (Edward de Bono)

In Berlin trifft sich am 2. Mai, das „Who is Who“, der Hotel- & Immobilienzunft zum „Tag der Hotelimmobilie“, im Hotel de Rome. Dabei: Finanziers, Juristen, Makler und halt alle, die vom zweitältesten Gewerbe der Welt gut leben. Veranstalter ist der Groß-Meister der kooperativen Vernetzung, **Claus Jacobs**, zusammen mit dem **ZIA**, dem international bekannten Zentralen Immobilien Ausschuss, zu dem rund 37.000 Unternehmen zählen. ►

TOP-PROJEKTE VERDIENEN
TOP-FINANZIERUNGEN

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



REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

Impressum

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

info@rohmert.de
www.rohmert-medien.de

Chefredaktion:

Constanze Wrede

Dr. Karina Junghanns
(stellv. Chefredaktion)

Immobilienredaktion:

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Thomas
Döbel, Dr. Gudrun Escher, 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:

Klumpe 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.: 05252 - 901-250
F.: 05252 - 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.*

Man darf gespannt sein auf das Grußwort der Regierenden Bürgermeisterin **Franziska Giffey** zum Tourismus & Kongress-Standort Berlin (!?...) und die Antwort auf die Frage „Quo Vadis Hospitality“ von **Martin Schaffer, MRP**. Auch andere hochkarätige Speaker und Informationen zu den neusten Hotelprojekten aus der DACH-Region machen mich, auf der Suche nach Hotels zum Kauf, sehr neugierig.

Wir stehen in der Tat vor einmalig großen Veränderungen und Herausforderungen. Die Konjunkturdaten mahnen bei allem Optimismus zur Wachsamkeit. Bei Innovationen und der begonnenen Transformation in ein neues Zeitalter, sollte die intelligente Nutzung von Daten ganz oben auf der Agenda stehen. (Big Data) Grundlegende Veränderungen durch tabuloses Re-Engineering sollte langsam in Breite von den Führungsebenen der Hospitality Branche als große Chance erkannt, initiiert, umgesetzt und gelebt werden. Weiter wie es war, hebt kaum mehr Kapital, sondern verbrennt es.

Veränderungen beginnen im Kopf! Es geht um kreative Innovationen für die besten Produkte und Angebote in der Zukunft. Tabus sind tabu! Es geht um kundengerechte, passende, (customized) Hotels und Gastronomien mit leicht verdienbarem ROI. Kann das nur Müller mit Motel One?

Ergo: Was der Gast attraktiv, interessant und relevant findet, was seine Bedürfnisse, Geschmäcker und Gelüste und manchmal auch seine kleinen Sehnsüchte befriedigt, allein das zählt. Der Gast zahlt am Ende unser aller Rechnungen. Geben wir ihm doch bitte, was er wirklich haben will. Solch Betriebe zu entwickeln macht Spaß. Der wirtschaftliche Erfolg stellt sich dann wie von selber ein.

Mir geht es immer um das Wohl der Hotellerie und Gastronomie und deshalb auch um die Förderung der Hotelbau-Kultur, mittels eines hochkarätigen Lehrstuhls für Hotel-Architektur & Design. Die Asset Klasse Hotellerie, Leisure oder Business, ist längst ein zentraler Pfeiler der Volkswirtschaft und Wirtschaftsförderung. „Hotel-Architektur Made in Germany“ könnte ein Exportartikel sein. Reisen ist und bleibt ein unumkehrbares Freiheitsrecht. Viele Milliarden Menschen wollen die Welt sehen und erleben. Europa zuvorderst und in Europa steht Deutschland an 10. Stelle der beliebtesten Destinationen. Was für Aussichten. Welch wunderbare Zukunft. Es lebe die Hospitality Industry!

Chancen heben, die Zukunft gestalten – wer, wenn nicht wir. Kreativität ist zwar nicht jedermanns Ding. Das ist okay. Schlimm nur wenn selbstverliebte Sub-Eliten ihren A...h nicht hochkriegen und sich als Verschlepper, Verhinderer und Wiederholungstäter feiern. Das ist sträflich. Vielleicht gut, dass die Zeit des Teerens und Federns vorbei ist.

Machen wir uns nichts vor, 16 Jahre Dopamin statt Adrenalin hatten ihre Wirkung. Jetzt müssen wir raus aus den Schubladen von gestern. Talente gibt es reichlich. Kreative auch. Will das Kapital tanzen, müssen genetische Verbindungen den Ton angeben. Schnittstellen-Denke führt meist zu blutigen Narben. Immer dieselben Akteure schaffen selten was Neues.

Auf dem Weg durch die Transformation erschnüffeln Kreative den Genius loci. Smarte Hoteliers & Gastronomen entwickeln und bieten Konzepte, die ihre Gäste wirklich wollen. Betreiber werden handfeste Macher die fokussieren, bevor sie (Gewinne) produzieren (müssen). Transformer, Macher und Talente an die Front: „Creative Talent makes the Capital dance“. Macher führen die Zukunftsbranche des 21. Jahrhunderts durch Transformation zum Erfolg für alle Beteiligten. □

Kurz berichtet

Köln investiert über 400 Mio. Euro in den Schulbau

Die Stadt Köln möchte den Bildungsstandort Köln stärken und über 400 Mio. Euro für weitere Großbauprojekte und Instandhaltungsmaßnahmen investieren. Bis zum Schulstart 2022/23 sollen 22.000 neue Schulplätze geschaffen bzw. erhalten werden. In diesem Jahr werden u.a. zwei neue Gymnasien in Lindenthal (Foto) und Lövenich den Betrieb aufnehmen.



Foto: Thilo Schmülgen

KSK-Immobilien GmbH vermittelt vier Reihenhäuser

In Köln-Worringen entstehen vier moderne Reihenhäuser in Massivbauweise. Die KSK-Immobilien GmbH hat mit der Vermittlung der Häuser begonnen. Bauträger ist die A + R Ingenieure GmbH. Geplanter Baubeginn ist in Kürze, der Bezugstermin ist für Sommer 2023 vorgesehen.

KSK-Immobilien GmbH vermittelt zudem 13 Eigentumswohnungen in Frechen-Bachem. Bauträger ist die Azza Projektentwicklung GmbH. Der Baubeginn ist bereits erfolgt, der Bezugstermin ist für Herbst 2023 geplant. Auf der Verkaufsliste stehen zudem ein freistehendes Einfamilienhaus sowie vier Doppelhaushälften in Odenthal-Voiswinkel. Bauträger ist die FF Wohnungsbau GmbH. Der Bezugstermin ist für Herbst 2023 geplant.

Baupreise steigen rasant

Steigende die Baupreise für Wohngebäude in Nordrhein-Westfalen gehen ungebremt nach oben. Das geht aus den aktuellen Daten zur Statistik der Baupreise für das 1. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes IT.NRW hervor. Der Baupreisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in Nordrhein-Westfalen war im Februar 2022 um 13% höher als ein Jahr zuvor. Durch die steigenden Preise geraten bezahlbare Mieten immer weiter unter Druck.

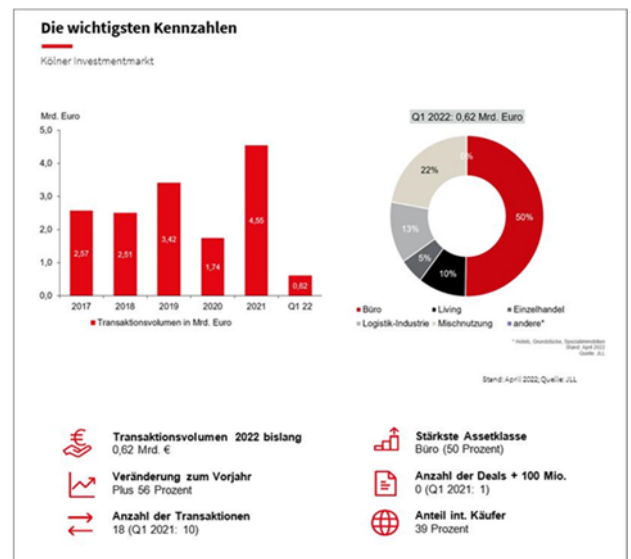
Köln: Bürospitzenrendite verliert 45 Basispunkte

Der Kölner Investmentmarkt hat in den ersten drei Monaten 2022 ein Transaktionsvolumen von 620 Mio. Euro erzielt – ein Plus von 56% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Das Volumen liegt 10% über dem eigenen Fünf- und sogar 66% über dem Zehnjahresschnitt. Die Zahl der Transaktionen nahm im Jahresvergleich von zehn auf 18 zu.

Exakt die Hälfte des Gesamtvolumens steuerte die Nutzungsart Büro bei. Den zweiten Platz nehmen gemischt genutzte Objekte ein, die 140 Mio. Euro beziehungsweise 22% verbuchten. Logistikobjekte erzielten 12%, Wohnimmobilien noch 10% des Gesamtvolumens.

Knut Kirchhoff, Niederlassungsleiter JLL Köln, skizziert das Marktgeschehen: „In den ersten drei Monaten schaffte es keine Transaktion über die 100-Millionen-Euro Marke. Toptransaktion war das Bürogebäude an den Dominikanern 6, das im Zuge der Alstria-Übernahme an Brookfield überging. Dahinter reihen sich vier Einzeltransaktionen zwischen 50 und 80 Mio. Euro ein.“ Dabei setzten die Investoren auf Sicherheit und handelten zu 21% Core- und zu 70% Core-plus-Objekte.

Asset-/Fondsmanager dominierten den Kölner Investmentmarkt auf der Käuferseite mit mehr als drei Viertel am Gesamtvolumen vor Versicherungen mit 13%. Auf Verkäuferseite waren hingegen Entwickler (36%), Reits (25%) und Corporates (9%) am aktivsten. Deutsche Käufer sorgten für 61% des Umsatzes, waren als Verkäufer mit 81% aber noch stärker vertreten. Per saldo bauten die einheimischen Investoren ihre Bestände um 120 Mio. Euro ab.



Signifikant unter Druck geraten sind in den vergangenen zwölf Monaten die Bürospitzenrenditen, die 45 Basispunkte einbüßten und aktuell bei 2,55% liegen. Damit hat Köln unter den sieben größten Märkten nach Berlin (2,5%) die niedrigste Spitzenrendite und liegt sogar noch vor München (2,65%) und Frankfurt (2,7%). „In einem stabilen Marktumfeld könnte sich der Druck sogar noch erhöhen und bis Jahresende auf 2,45% sinken“, blickt Kirchhoff auf die kommenden Monate.

Büromarkt Düsseldorf: Flächenumsatz unter dem Fünfjahresschnitt

Mit einem deutlichen Plus von 36% im Vergleich zum Vorjahr ist der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt ins Jahr 2022 gestartet. Jedoch liegt der Flächenumsatz von 82.700 qm immer noch 17% unter dem eigenen Fünfjahresschnitt. Auf das Düsseldorfer Stadtgebiet allein entfielen 74.700 qm nach 50.900 qm im Vorjahr. Zugleich nahm die Zahl der Anmietungen im Jahresvergleich von 140 auf 154 zu und liegt damit 15% über dem Mittelwert seit 2017.

Marcel Abel, geschäftsführender Direktor und Niederlassungsleiter JLL Düsseldorf: „Nach dem extrem erfolgreichen Höhenflug der Jahre 2017 bis 2019 und der unsanften Landung während der Pandemie, beginnt sich der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt langsam wieder zu erholen. Dies geschieht aber vor allem über kleine und mittlere Abschlüsse bis 3.000 qm. Die großen Anmietungen fehlen zwar noch, doch sind aktuell vier Gesuche mit mehr als 10.000 qm im Markt.“ Einziger Ausreißer nach oben ist die Anmietung von 7.900 qm durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in der Theodorstraße im Teilmarkt Flughafen. Erst mit Abstand folgt Epson mit 3.000 qm im Trigon in der Schiessstraße. Entsprechend führt der Flughafen auch die Rangliste der Teilmärkte mit 17.100 qm vor der City mit 9.000 qm an.

Die Leerstandsquote stieg derweil in den vergangenen vier Quartalen nur noch leicht um jeweils 0,1 Prozentpunkte an und liegt nun bei 7,9%. Bis Jahresende werden 8,2% erwartet. Zugleich wurden im ersten Quartal 49.700 qm Bürofläche fertiggestellt, von denen 11.300 qm bei Bauende noch verfügbar waren.

„Ohne großvolumige Topdeals stagniert die Bürospitzenmiete weiter bei 28,50 Euro. Sobald diese aber im Laufe des Jahres eintreffen, ist davon auszugehen, dass die Spitzenmiete erstmals deutlich die 30-Euro-Marke knacken wird“, blickt Marcel Abel optimistisch auf die kommenden Quartale.



SACHWERTE | KOLLOQUIUM

PRODUKTE. KONZEPTE. QUALITÄT. **2022**

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 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

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 Teilnehmergebühr je Person beträgt 895 Euro zzgl. MwSt.

Frühbucher-Rabatt (Garantierte Buchung)

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

Alle Teilnehmer sind herzlich zur Vorabend-Veranstaltung am 24. Mai 2022 eingeladen. Nähere Informationen folgen zeitnah. 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 Teilnehmergebühr inklusive Tagungsverpflegung zzgl. MwSt. pro Person, ist nach Erhalt der Rechnung fällig. Nach Eingang Ihrer Anmeldung erhalten Sie eine Bestätigung per E-Mail. Selbstverständlich ist eine Vertretung der angemeldeten Teilnehmer möglich. Mit der Registrierung erkläre ich mich damit einverstanden, dass Video, Bild- und Tonaufnahmen von der Veranstaltung, die die eigene Person enthalten, für Marketingzwecke veröffentlicht werden dürfen.

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

Datenschutzerklärung

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

Datum | Unterschrift