

Handelsimmobilien Report



Liebe Leser,

nach dem rasend schnellen Zinsanstieg im ersten Halbjahr 2022 brauchen die Marktakteure viel Zeit, um sich an die neue Welt anzupassen. Nach mehr als zehn Jahren ungehemmtem Aufschwung werden überall die Projekte fertig gebaut, die auf Basis völlig anderer Rahmenbedingungen aufgesetzt wurden. Dass sich unter diesen Bedingungen lange der Zweckoptimismus hält, es werde bald wieder bergauf gehen, liegt in der Natur des Menschen.

Doch auch ein Jahr nachdem die Branche begreifen musste, dass die Party vorbei ist, wissen viele noch nicht, wohin die Reise gehen wird. Ein wesentlicher Grund für diese Ungewissheit ist, dass – anders als bei der Finanzmarktkrise 2008/09 – vor allem geopolitische Veränderungen die Krise ausgelöst haben – zusätzlich zu der Tatsache, dass sich die Immobilienkonjunktur auf Grund des hohen Preisniveaus totgelaufen hatte. Die Korrekturen nach den Übertreibungen an den Immobilien- und Finanzmärkten kommen noch obendrauf.

Da der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine vor allem von irrationalen menschlichem Verhalten und Machtstreben getrieben wird, ist ein Ende nicht in Sicht und damit auch kein Ende für die Irritationen wie die hohen Energiekosten, die Störung von Lieferketten und die Entwicklung der Inflationsrate. Hinzu kommt der durch den Preisanstieg ausgelöste Anpassungsdruck auf die Löhne und Gehälter, so dass vor allem die Kerninflationsrate in Deutschland und in der Eurozone hoch bleiben wird. Entsprechend hoch bleibt der Druck auf die Europäische Zentralbank (EZB), die Zinsen weiter hochzuhalten, um eine weitere Erosion der Kaufkraft zu verhindern.

Erschwert wird die Lage dadurch, dass es in dem Konflikt zwischen den Großmächten USA und China kaum noch Produktionsstandorte gibt, die in einer Welt der politischen Machtblöcke nicht konfliktbehaftet sind, was die Globalisierung, auf die Deutschland so angewiesen ist, weiter beeinträchtigt. Das gilt auch für die Wirtschaftsbeziehungen zu China selbst. Sollte Xi Jinping sich eines Tages politisch unter Druck sehen, Taiwan anzugreifen, dann werden weitere massive geopolitische Spannungen hinzukommen. Die Vielschichtigkeit der geopolitischen Probleme macht deutlich, dass die Marktbedingungen auf längere Sicht schwierig bleiben werden.

Für die Immobilienwirtschaft bedeutet dies, dass sie an spürbaren Wertkorrekturen nicht vorbeikommt. Hinzu kommt der Strukturwandel durch die neuen energetischen Anforderungen, der eine Rückkehr in die alten Zeiten verhindert. In dieser Gemengelage steht die Handelsimmobilien-Branche relativ gut da. Hier hat der Strukturwandel in den vergangenen Jahren schon viele Marktanpassungen erzwungen. Und Teile der Logistikbranche werden von Trends wie verstärkte Lagerhaltung oder Rückverlagerungen von Produktionen nach Deutschland profitieren.



Dr. Ruth Vierbuchen

Chefredakteurin

Nr. 399 vom 30.06.2023

Kostenlos per E-Mail - ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Logistikimmobilien-Kongress: Auf einem langen Weg in die Zukunft	2
Blick ins zweite Halbjahr: Die extreme Verunsicherung bleibt	6
Umbau des Klöpperhauses: Neue Impulse für die Hamburger City	9
Boulevard Berlin: Mischnutzung gegen den Leerstand	11
Nachhaltigkeit bei Gewerbeimmobilien: Die Wirkung ist sofort spürbar	13
Online-Handel: Unternehmen mit stationärer DNA holen auf	15
Erzeugerpreise: Hoffnung auf sinkende Lebensmittelpreise	18
Konjunkturprognose 2023: Deutsche Wirtschaft schrumpft leicht	19
Impressum	20

Partner des HandelsimmobilienReport





Viele Neuigkeiten über die Branche. Foto: Marc-André Hergenröder | Heuer Dialog

12. Deutscher Logistikimmobilien-Kongress

Auf einem langen Weg in die Zukunft

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Der Phantasie sind keine Grenzen gesetzt, wenn es in der Logistik um die Techniken und die Wege geht, Ware schnell an die Kunden zu liefern. Digitalisierung, Automatisierung und Robotisierung eröffnen ganz neue Chancen – auch um das Problem des Personalmangels zu lösen. Gleichzeitig haben Pandemie, Krieg, Inflation und die drastische Zinswende die Rahmenbedingungen der vergangenen 15 bis 20 Jahren auf den Kopf gestellt. Eine Branche zwischen Herausforderung und Chancen.

„Solange wir die Güter noch nicht beamen können, müssen wir sie verschiffen und verfrachten“, zeigte **Erik Wirsing, Vice President Global Innovation bei DB Schenker**, beim **12. Logistikimmobilien-Kongress von Heuer Dialog** in Duisburg, zunächst einmal die Grenzen auf. Gleichzeitig umriss er in seiner Keynote „What’s next! die größten Trends und Treiber der Logistikbranche“ die kurzfristigen Herausforderungen und welche Lösungen dafür zur Verfügung stehen. Denn die wirtschaftlichen Veränderungen seien so groß, dass die Branche trotz ihrer Erfolge in den vergangenen Corona-Jahren Vorsorge treffen müsse.

So ist absehbar, dass Dieselfahrzeuge – die immer noch das Gros der Lkw-Flotten ausmachen – in zahlreichen europäischen Städten verboten sein werden. Die Umstellung auf Elektroantrieb ist laut Wirsing möglich, doch sind die Lkw noch sehr teuer und auch noch nicht in hoher Stückzahl zu bekommen. Zuletzt hatte das Logistikunternehmen **DB Schenker** 36 Fahrzeuge übernommen, so dass sich die Flotte inzwischen auf über 100 beläuft. Auch die Lade-Infrastruktur lässt zu wünschen übrig. An Schnell-Ladestationen können nur drei Lkw gleichzeitig geladen werden.

Die Zustellung mit Elektrofahrzeugen funktioniert vor diesem Hintergrund primär in den Innenstädten und im Nahverkehr. Zukunftsmusik ist auch der Ersatz des Diesel-Fuhrparks durch Wasserstoffautos. Davon gibt es bei Schenker derzeit zwei, die zudem mehr oder weniger „handgeschnitzt“ sind. Einem schnellen Einsatz dieser Technologie steht zudem die Tatsache entgegen, dass der in den nächsten zehn Jahren produzierte „grüne Wasserstoff“ bereits verkauft ist.

Gleichzeitig setzt die Branche – angesichts des eklatanten Fachkräftemangels – ihre Hoffnung auf selbstfahrende Autos. Denn hierzulande fehlen zwischen 60 000 und 65 000 Lkw-Fahrer und da das Durchschnittsalter bei 58 Jahren liegt, wird die Lücke

Marktbericht

Sommeranfang beim Immobilienklima

Das **Immobilienklima** bleibt volatil. Nach dem Rückschlag im Mai war im Rahmen der 186. Monatsbefragung eine deutliche Erholung des Immobilienklimas erkennbar. Die Stimmung stieg im Juni um 5,4% auf 73,8 Punkte. Sowohl das **Investmentklima** (+7,2% auf 55,0 Punkte) als auch das **Ertragsklima** (+4,2% auf 94,1 Punkte) tragen zu der positiven Entwicklung bei. Erholungstendenzen

Handelsimmobilien Report

Besuchen Sie uns
auch auf unserer
Homepage:

www.hi-report.de

denzen zeichnen sich auch bei fast allen betrachteten Assetklassen ab. So erholt sich das **Handelsklima** nach der rückläufigen Entwicklung im Vormonat mit 16,5% am stärksten auf 58,5 Punkte. Das **Hotelklima** verzeichnet einen Anstieg um 3,7% auf 83,7 Punkte. Erneutes Vertrauen setzten die Immobilienexperten in Wohnen. Das **Wohnklima** stieg um 5,7% auf 107,9 Punkte. Das **Logistiklima** setzt sich mit 110,2 Punkten (+9,2%) wieder an die Spitze und beendet zugleich die seit Februar 2023 anhaltende Negativserie. Nur das **Büroklima** verzeichnet im Juni erneut Einbußen und liegt inzwischen bei 58,5 Punkten (-1,7%).

in den nächsten Jahren noch größer, während die Rückkehr von Produktionen nach Deutschland und die verstärkte Lagerhaltung der Industrie zur Vermeidung von Lieferengpässen den Bedarf steigen lässt.

Erste Tests mit autonom fahrenden Lkw wurden auf dem DB-Schenker-Gelände schon durchgeführt, berichtet Wirsing. Doch der Weg mit autonom fahrenden Lkw in den öffentlichen Straßenverkehr ist noch weit. Mit Blick auf die Tatsache, dass die Umstellung des Lastverkehrs auf Klimaneutralität die ganz große Herausforderung darstellt, wird aber weiter an innovativen Lösungen geforscht. So etwa auch an autonom fahrenden Lkw, die so konzipiert sind, dass sie in einer Kolonne hintereinanderfahren, wobei die hinteren Fahrzeuge kein Führerhaus mehr haben.

Wie Wirsing betont, hat Deutschland als erstes Land rechtlich auch bereits den Boden für das autonome Fahren geebnet. Nur leider ist das dafür erforderliche 5G-Netz hierzulande noch nicht flächendeckend ausgebaut. Dieses Ziel soll 2030 erreicht sein. Wenige Begrenzungen gibt es für die Branche beim Einsatz von Lastenfahrzeugen (Cargo Bikes). Denn alles, was einen 86 cm breiten Lenker und nicht mehr als 250 Watt hat, gilt hierzulande als Fahrrad. Das lässt viel Spielraum für neue Modelle, die auf der letzten Meile in den Städten künftig

stark eingesetzt werden. Ein Problem stellen aber die erforderlichen Umschlagpunkte in den besten Lagen der Städte dar.

Ein zentrales Thema ist angesichts des Fachkräftemangels auch die weitgehende Automatisierung aller Abläufe in den Logistikzentren. Dabei könnte man auch die Beleuchtung sparen, da keine Menschen mehr vor Ort sind. Ein anderes zukunftsweisendes Thema sind die fliegenden **Volocopter** der **Volocopter GmbH**, die als Flugtaxi fungieren können, aber auch als Lastendrohnen. Für den Transport auf der Langstrecke ist mit dem **Hyperloop** ein Hochgeschwindigkeitsverkehrssystem in der Entwicklung. Dabei bewegen sich Kapseln in einer weitgehend luftleeren Röhre auf Luftkissen fast mit Schallgeschwindigkeit fort. Das würde neue Chancen für den umweltfreundlichen und schnellen Gütertransport auf der Langstrecke eröffnen.

Dieser Vorstoß in neue technische Dimensionen vollzieht sich in einem wirtschaftlichen Umfeld, in dem ganz neue Rahmenbedingungen gelten. Das, was in den vergangenen 15 bis 20 Jahren normal war, ist nach den Worten von **Jörg Zeuner, Chefvolkswirt** sowie **Leiter Research & Investment Strategy** bei der **Union Investment Institutional GmbH** passé, wie er in seinem Vortrag über die „Great Transformation: Eine neue Ära für



BBE

Wir wachsen weiter und stellen ein

- Consultant Standort- und Immobilienberatung
- Consultant Strategieberatung

Entscheidungssicherheit für den Handel.

- Markt- & Standortanalysen
- Auswirkungenanalysen
- Research & Due Diligence

Gewissheit für Entscheider – seit über 70 Jahren fundiert in präziser Analyse, methodischer Prognose und konkreter Empfehlung. Jeder Standort, jede Branche, jeder Betriebstyp durchleuchtet von den Besten ihres Fachs. Im Kontext lückenloser Handels-Expertise, die Lösungen schafft aus Fakten und Potenzial.

Wirtschaft und Finanzmärkte“ darlegte. Angetrieben von dem Wettstreit zwischen den Großmächten USA und China ist nach seinen Worten die Ära der „Null-Jahre“ mit Null-Zinsen, Null-Inflation und Null-Wachstum zu Ende: „Wir werden nicht mehr in die Niedrigzinsphase zurückkehren“, ist er überzeugt

Denn die Produktionsstätten werden nach seiner Einschätzung nicht mehr konfliktfrei sein, wie auch die Bestrebungen von Deutschland und der EU, unabhängiger von China zu werden, zeigen. Wenn die reibungslos funktionierende Globalisierung, die bislang Hauptgrund für die niedrige Inflation war, durch nationales Sicherheitsdenken mit abgesicherten Lieferketten im Mittelpunkt steht, wird die Produktion teurer. „Die Unabhängigkeit von China wird zu großen Veränderungen führen“, so Zeuner.



Auf Tour im Duisburger Hafen.

Foto: Marc-André Hergenröder | Heuer Dialog

Mit der Rückverlagerung vieler Produktionen in der westlichen Welt wird der Kapitalbedarf steigen, was wiederum zu höheren Zinsen führt und zum Ende der Phase der „Überersparnis“, die auch für die niedrigen Zinsen mitverantwortlich gemacht wurde. Damit kehrt laut Zeuner die Zeit des realen Wachstums zurück. Hinzu kommt die Knappheit von Personal, die den Druck auf die Löhne und Preise erhöhen wird. Die Zeit der 2000er- und der 2010er-Jahre, in der jede Nachfrage beliebig gedeckt werden konnte, ist vorbei, so dass auch die Notenbanken große Probleme haben werden, ihr Zwei-Prozent-Inflationsziel zu erreichen.

Es wird in diesem neuen System nach Zeuners Einschätzung mehr Ineffizienzen geben, wieder mehr Volatilität bei den Zyklen und die Notenbanken müssten dafür sorgen, dass die Inflation nicht aus dem Ruder läuft. Zumal die Kerninflationsrate – ohne Lebensmittelpreise und Kosten für Energie – in Europa hartnäckig hoch bleiben werde. In diesem Umfeld steht Deutschland, das die globalste Wirtschaft hat, nicht gut da und bewegt sich unter dem europäischen Schnitt.

Im Logistikkimmobilienmarkt zeigte sich diese Zeitenwende 2023 in einem schwachen Jahresauftakt beim Vermietungsmarkt mit nur 1,25 Mill. qm Flächenumsatz und einem Transaktionsvolumen von weniger als 1 Mrd. Euro im ersten Quartal, wie **Christopher Raabe, Head of Logistics & Industrial** bei **BNP Paribas Real Estate** darlegte. Eine geringe Leerstandsquote und eine Flächennachfrage bei Angebotsmangel sowie die enorm gestiegenen Mieten sind für ihn gute Ausgangsdaten, dass sich der Markt im Laufe des Jahres belebt und noch ein Flächenumsatz von 5 bis 6 Mio. qm erzielt wird.

Bei den Spitzenrenditen erwartet er, dass sie von derzeit etwa 3,95% auf über 4% steigen werden. Die Grundstückpreise sind im Rahmen der Zeitenwende zwar schon gesunken, doch sind sie nach Einschätzung des Experten noch nicht da, wo sie sein sollten. Doch da sich die Preisanpassung im Logistikkimmobilienmarkt schneller als in anderen Asset-Klassen vollzogen hat, registriert er wieder mehr Aktivitäten.

Deals

MEC erhält Mandat für die Schlössle Galerie

Zuwachs im Portfolio der **MEC**: Zum 1. Juli 2023 wird der Handelsimmobilien-



Spezialist das Management in der **Schlössle Galerie Pforzheim** übernehmen. Der Auftrag kommt vom Immobilieninvestor **Real I.S.**, der das Einkaufszentrum in einem offenen AIF-Portfolio-Fonds der erfolgreichen BGV-Reihe seit 2012 hält. Das Mandat für die MEC umfasst das gesamte Center- und Standortmanagement, das technische Property Management sowie die Vermietung der Ladenflächen. „Die Schlössle Galerie Pforzheim ist als modernes Shopping-Center eine Bereicherung für unser Auftragsportfolio. Zugleich setzen wir unsere Wachstumsstrategie auch jenseits klassischer Fachmarktzentren fort“, sagt **Christian Schröder, COO** der MEC. Das dreigeschossige Shopping-Center befindet sich in bester Lage der Pforzheimer Innenstadt in der Westliche Karl-Friedrich-Straße 80. Auf der rd. 20 000 qm großen Mietfläche gibt es rd. 40 Handels-, Dienstleistungs-, und Gastronomieangebote. Zu den Mietern gehören **Jack&Jones, Only, Vero Moda, H&M, Intersport, New Yorker** und **Drogeriemarkt Müller**.

Dass die Verunsicherung unter den Marktakteuren aber noch spürbar ist, zeigte die Diskussionsrunde über den Investmentmarkt 2023: „sit and wait?“ oder „let’s go?“ unter der Moderation von **Peter Kunz, Vorstand der Lang & Cie Industrial AG**. So berichtet **Malte-Maria Münchow, Leiter An- und Verkauf Spezialimmobilien bei Deko Immobilien Investment**, dass er viel vorsichtiger geworden ist, zumal es mit den gestiegenen Zinsen lukrative Alternativen zu Immobilien gibt, eine Einschätzung, die auch **Bodo Hollung, Gesellschafter der Lip Invest GmbH** teilt. Für Unternehmensanleihen gebe es inzwischen 5%.

Zwar hat Deko Anfang des Jahres ein Projekt übernommen und prüft laut Münchow ein großes Portfolio, doch stehen Entwicklungen, die erst in 18 Monaten fertig werden, derzeit nicht auf der Kaufliste. Da niemand weiß, wohin sich der Markt bewegt, ob die Preise wieder steigen oder sinken, setzt Deko bei Investments auf den kurzfristigen Geldfluss. Tendenziell steht die Philosophie des „wait and see“ im Vordergrund.

Nach dem Motto „Let’s go“ oder sogar „Let’s run“ verfährt dagegen **Gerhard Molt, Partner und Head of Real Estate bei Eversheds Sutherland**, da es vermehrt Projekte mit Problemen gibt, wie beispielsweise

Rückabwicklungen von Transaktionen oder Stornierungen. Der Markt habe sich massiv gedreht, das Geschäft mit Forward-Deals sei total abgeschmiert.

Ernst wird es in Zukunft auch beim Thema Nachhaltigkeit und Orientierung an den ESG-Kriterien – sowohl bei Investoren als auch bei den Mietern. So konstatiert **Andrea Agrusow, Geschäftsführerin bei der Garbe Industrial Real Estate GmbH**, in ihrem Vortrag über ESG bei Bestandsimmobilien, dass der Markt nun von der Kür in die Pflicht geht, weil vor allem die Mieter diese Pflicht einführen. Laut **Jannick Höper, geschäftsführender Gesellschafter von List Eco**, wird vor allem die Reporting-Pflicht großer Unternehmen ab 2024 über die ESG-Konformität der Immobilien das Thema vorantreiben.

Hinzu kommen laut Raabe Mieter wie **Coca Cola**, die schon aus Imagegründen auch bei der Immobilie auf Nachhaltigkeit setzen. Dieses Thema muss nach den Worten von **Andreas Brockhaus, geschäftsführender Gesellschafter der List Bau Holding**, vor allem mit Blick auf die Gefahr von „Stranded Assets“ vom Ende her gedacht werden. So ist es insbesondere bei Bestandsimmobilien wichtig, dass sie die ESG-Kriterien erfüllen. Zu viele Stranded Assets würden die Finanzstabilität gefährden.

Sie haben Immobilien. Wir haben Visionen.

gpep

Global Property
Executive Partners

Als Immobilienexperten investieren wir in Lebensmitteldiscounter, Supermärkte und Fachmarktzentren in ganz Deutschland. Und sichern so die Nahversorgung von Millionen von Menschen.

- **Schnelle Abwicklung dank erfahrem Transaktionsteam**
- **Kaufpreisabwicklung mit Eigenkapital**
- **Bundesweite Standorte, auch außerhalb der Ballungsgebiete**

Wir kaufen Einzelobjekte zwischen 2 und 50 Mio. € und Portfolios bis 500 Mio. €.



Ihr Ansprechpartner:

Jörn Burghardt • Geschäftsführer
Telefon: +49 (69) 756694334 • E-Mail: projekte@g-pep.com

GPEP GmbH • Ste.-Foy-Str. 35-37 • 65449 Limburg • www.g-pep.com

Blick ins zweite Halbjahr 2023

Die extreme Verunsicherung bleibt

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Nachdem sich die Zinswende 2022 sehr schnell vollzogen hat und die Immobilien-Branche im selben Sommer konstatieren musste, dass die Party vorbei ist, hatten viele erwartet, dass schon im zweiten Halbjahr 2023 klar sein werde, wohin die Reise in punkto Inflation, Geldpolitik und Zinsen gehen wird. Ein Jahr später ist, klar, dass die Unsicherheiten über die Marktentwicklung auch in der zweiten Jahreshälfte fortbestehen werden und die Preisfindungsphase keineswegs abgeschlossen ist.



Der Zweckoptimismus beim Ausblick auf das Jahr 2023 und die Hoffnung, dass es im zweiten Halbjahr schon wieder bergauf gehen wird, ist gründlich verfliegen. Im Juni dieses Jahres registrieren die Experten beim Webinar „**Quo Vadis Immobilienmarkt 2023: Wie entwickelt sich der Markt im zweiten Halbjahr?**“ immer noch eine „extreme Verunsicherung aller Marktakteure“ aus der Immobilienwirtschaft, wie **Peter Axmann** (Foto), **Leiter Immobilienkunden** bei der **Hamburg Commercial Bank**, berichtet. Derzeit erlauben die Rahmenbedingungen nur ein „Fahren auf Sicht“. Die Investoren brauchen immer noch Zeit, um sich in der neuen Realität zu recht zu finden.

Die Veränderungen durch die Corona-Pandemie mit ihren massiven Störungen der Lieferketten, verstärkt durch den Angriffskrieg auf die Ukraine und der daraus folgenden hohen Inflation in Verbindung mit den rigiden Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels haben die Rahmenbedingungen nachhaltig verändert, wie für viele erst jetzt so richtig klar wird.

Wann die Marktzinsen ihren Höhepunkt erreichen und die Investoren damit wieder eine sichere Basis für ihre Kalkulationen haben, ist immer noch nicht klar. Der Druck auf die **Europäische Zentralbank** (EZB), die Leitzinsen weiter anzuheben, bleibt nach Einschätzung von Axmann sehr hoch. Zwar ist die Inflationsrate in der Eurozone zuletzt etwas gesunken, doch ist die Kerninflationsrate (ohne Energie- und Lebensmittelpreise) noch zu hoch.



Hinzu kommt, dass die Löhne zuletzt deutlich gestiegen sind, was wiederum den Inflationsdruck steigert. Nachdem die EZB relativ spät mit der Straffung ihrer Geldpolitik begonnen hatte, wird erwartet, dass sie noch geraume Zeit an ihrem strikten Kurs festhalten muss – ob das noch passt oder nicht. Mit Blick auf die hohe Kerninflationsrate erwartet **Torsten Hollstein** (Foto links), **Geschäftsführer CR Investment Management**, in diesem Jahr denn auch noch ein bis zwei Zinsschritte.

Nach den Worten von **Felix Meyen**, **Geschäftsführer HIH Invest Real Estate**, sind angesichts der wenigen Transaktionen derzeit noch wenige Ankerpunkte zu erkennen, die Auskunft darüber geben, wo sich der Markt gerade befindet. Ein Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien von nur 12 Mrd. Euro im ersten Quartal dieses Jahres unterstreicht diese Verunsicherung. In seinem Ausblick stellt Meyen fest, dass die Preisfindungsphase noch nicht abgeschlossen ist und sich Verkäufer und Käufer weiterhin in Zurückhaltung üben. Einen Lichtblick sieht er immerhin: die

Deals

ECE eröffnet Sportwelt im G3 Resort Gerasdorf

Im **G3 Shopping Resort Gerasdorf** vor den Toren von Wien hat die **ECE Marketplaces** die neue **Sport-**



und Outdoor-Erlebniswelt pünktlich eröffnet. Das umfangreiche Projekt zur Weiterentwicklung des Shopping-Centers bietet auf 5 000 qm im Center sowie 3 000 qm im Außenbereich viele neue Retail-, Produkttest- und Erlebnisflächen zum Ausprobieren und Erleben von Produkten – darunter ein Pumptrack für Bikes, Skates und Boards, eine Boulder-Kletterwand, ein Trail-Wanderweg, Fahrrad-Teststrecken sowie Motorik- und Spielbereiche für Kinder. Ziel des Sportschwerpunkts ist es, einen neuen Anziehungspunkt zu schaffen und das Profil in den Bereichen Sport, Outdoor und Erlebnis zu stärken. Zudem wurde das Shop-Angebot um einen **Snipes Flagship-Store** und neue Konzepte wie **Home of Bike** von Intersport, **11team-sports**, **Moreboards** und **iFlow** erweitert. In einem G3 Sport Concept Store können Fachhändler und Herstellern ihre Marken und Produkte ohne Personal- und Einrichtungsaufwand vermarkten. In die Weiterentwicklung investierte der **ECE Progressive Income Growth Fund** als Eigentümer rd. 12 Mio. Euro.



HAHNAG.DE

IMMOBILIEN? KÖNNEN WIR!



Seit 1982 ist die Hahn Gruppe als Asset und Investment Manager tätig. Wir sind auf Handels- und Mixed-Use-Immobilien spezialisiert, die wir über die gesamte Wertschöpfungskette hinweg managen. Zum Vorteil der institutionellen Investoren und der privaten Anleger, die bereits in unsere über 190 Fonds investiert haben. Zurzeit haben wir rund 8 Mrd. Euro Assets under Management. Wir sichern das Kapital und bauen die Erträge kontinuierlich und nachhaltig aus. So verstehen wir Wertarbeit mit Immobilien. [hahnag.de](https://www.hahnag.de)

 Hahn
Gruppe

Wertarbeit mit Immobilien

Marktakteure arrangieren sich zunehmend mit dem neuen Marktumfeld und es bahnen sich vermehrt Verkaufsprozesse an.

In diesem Umfeld nähern sich die Preise für deutsche Wohnimmobilien nach den Worten von **Arnaud Ahlborn** (Foto), **Geschäftsführer** des Wohnungsunternehmens



Industria, asymptotisch einem Tiefpunkt, wobei er einräumen muss, dass aus heutiger Sicht nicht absehbar ist, wann genau dieser Tiefpunkt erreicht ist. Nach seiner Einschätzung könnte das Ende 2023 oder Anfang 2024 der Fall sein. Bei Neubauten sind die Preise inzwischen vom 33- bis 33,5-fachen der Jahresnetto-Kaltmiete auf das 25,0- bis 25,5-fache gefallen. Im Bestand gaben die Preise vom 27-fachen auf das 19-fache nach.

Im zweiten Halbjahr hält Ahlborn Preisreduzierungen von 1 000 Euro je qm für möglich. Und auch Preisnachlässe von 20 bis 25% waren schon zu beobachten. Auch das Geschäft der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen funktioniert nicht mehr. Viele Entwickler werden aus seiner Sicht die Schmerzgrenze erreichen und verkaufen. Auf der Käuferseite sieht er noch institutionelle Investoren und Publikumsfonds, allerdings sei das Volumen signifikant gesunken.

Mit Blick auf das aktuelle **Gebäudeenergiegesetz** (GEG) und die künftig erlaubten



Felix Meyen

Heizungen hat der Geschäftsführer den Eindruck, dass viele Bestandsportfolien mit nicht so guten Energieeffizienzklassen „auf den Markt geworfen werden“. Das Problem: „Man weiß nicht, wie man die energetische Sanierung rechnen soll“, berichtet er. Die Verhandlungsposition der Käufer hat sich demnach verbessert. Das zeigt im Umkehrschluss, dass die Einhaltung von ESG-Kriterien und das Thema Nachhaltigkeit bei Immobilieninvestments künftig – über alle Asset-Klassen hinweg – eine zentrale Rolle spielen wird. Das gilt auch für die Mieter. In diesem Kontext gibt Torsten

Hollstein zu bedenken, dass es beispielsweise bei Büros viel zu wenige energieeffiziente Objekte gibt. Der Bedarf könne auf Jahre nicht gedeckt werden.

Sofern die Immobilienwerte auf Grund der gestiegenen Zinsen tatsächlich um bis zu 30% sinken, wie Axmann in seinem Ausblick befürchtet, dann wird laut Hollstein die Zahl der Insolvenzen in der Branche deutlich steigen und es sei dann auch mit Notverkäufen zu rechnen.

In seinem Ausblick geht Axmann davon aus, dass das Transaktionsvolumen vorerst niedrig bleibt, bis Klarheit darüber herrscht, wo sich das Zinsniveau mittelfristig einpendelt und wie sich die Inflation und die Wirtschaft weiterentwickeln. Die Voraussetzungen für Deutschland sind derzeit nicht rosig.

Mit der Herausbildung eines belastbaren Preisniveaus rechnet Axmann ab 2024, sofern sich Inflation und Zinsniveau bis dahin konsolidiert haben und es mehr Transaktionen als Referenz gibt. Zu einem höheren Angebot könnte es kommen, weil Fonds unter Verkaufsdruck geraten, da sie Mittelabflüsse kompensieren müssen, oder weil Projektentwickler Projekte, die in Schieflage geraten, verkaufen müssen oder durch Immobilien AGs, die ihre Bestände abwerten und das durch Verkäufe kompensieren müssen. Das aktuelle Zinsniveau und die erhöhte Inflation werden aus Sicht des Experten auch mittelfristig ein Thema sein. Die Marktberreinigung steht laut Axmann noch bevor und werde auch zu einem Anstieg der Insolvenzen führen.

Deals

Art-Invest und Galeria einigen sich in Bamberg

Art-Invest Real Estate und **Galeria Karstadt Kaufhof** haben einen Mietvertrag für das Warenhaus **Grüner Markt 23** in Bamberg ge-



schlossen und somit den Verbleib der Filiale in der Stadt langfristig gesichert. Die Einigung sieht eine Reduktion und Konzentration der Mietfläche auf circa 12 000 qm im Gebäudeteil Grüner Markt 23 vor und ist damit vollständig an Galeria vermietet. Für den Gebäudeteil am Maximiliansplatz mit rund 10 000 qm Mietfläche, der im Zuge der Einigung an den Vermieter vollständig zurückgegeben wird, plant Art-Invest Real Estate eine umfassende Repositionierung und führt erste Gespräche mit potenziellen Nachnutzern. Nach den Worten von **Andreas Starke** (SPD), **Oberbürgermeister** von Bamberg, ist der Fortbestand des Warenhauses ein wichtiges Signal für die Stadt. Als Herzstück der Bamberger Einzelhandelslage werde das Warenhaus weiter als Frequenzbringer für die Innenstadt fungieren, ist er überzeugt. Art-Invest Real Estate wurde rechtlich von der Kanzlei **GSK Stockmann** beraten. Die Kanzlei **Friedrich Graf von Westphalen** und **Corelius Real Estate Kaufhof** haben bei Galeria die Verhandlungen begleitet.

Am Klöpperhaus beginnt der Umbau

Neue Impulse für die Hamburger City

Sabine Richter, Hamburg

Im ehemaligen Kaufhof an der Hamburger Einkaufsmeile Mönckebergstraße startet der Umbau. Er könnte zu einer Initialzündung für die Einkaufslage werden.

Vor knapp drei Jahren hatte **Galeria Karstadt Kaufhof** ihre Filiale am Eingang der Mönckebergstraße im Rahmen ihres damaligen Insolvenzverfahrens in Eigenverwaltung – neben zahlreichen anderen Filialen – geschlossen. Nach diversen kleinen Zwischennutzungen steht die Immobilie, zu der auch ein großes Parkhaus gehört, seit Beginn dieses Jahres komplett leer. Seit kurzem schmücken nur noch Kunstdrucke von Hamburger Künstlerinnen die Schaufenster.

Dem denkmalgeschützten Gebäude (Foto: Galeria) sieht man seine Sanierungsbedürftigkeit an. Die klassische Kontorhausfassade ist mit Netzen bespannt, weil sich Steine zu lösen drohen. Im Inneren tut sich aber etwas, die Entkernung hat begonnen, Wände werden eingerissen, Rolltreppen abgebaut.



Über die Zukunft des markanten Backsteinbaus ist viel diskutiert worden. Es gab unzählige Gespräche mit Stadt und Bezirk, viele Bürger äußerten in Stadtwerkstätten und Internetforen ihre Meinung. Das Gebäude war als Standort für das neue Naturkundemuseum im Gespräch gewesen, für Studentenwohnungen oder verschiedene öffentliche Nutzungen.

Jetzt werden die Planungen konkret. Die ersten Teilbaugenehmigungen sind erteilt. Künftig soll der ehemalige Kaufhof eine Mischung aus Büro, Einzelhandel, Wohnen, Gastronomie und kulturellen Nutzungen bieten, erklärte der US-amerikanische Eigentümer **Tishman Speyer** in einer Pressemitteilung das Grobkonzept, also das, was derzeit als Königsweg für die Belebung der Innenstädte gilt und auch den Wünschen der Bürger entspricht. Dabei soll die Grundstruktur des früheren Kontorhauses erhalten bleiben.

Angesichts der städtebaulichen Bedeutung dieses Standorts für die Einkaufslage sitzen auch der **Oberbaudirektor** und das **Denkmalschutzamt** mit am Tisch. Das vom Architekten **Fritz Höger** entworfene Gebäude in der Mönckebergstraße 3 wurde 1913 für die **Wollhandelsfirma Wilhelm Klöpper** als Bürogebäude errichtet und ist auch unter dem Namen „Klöpperhaus“ bekannt. 1965 baute die Kaufhof-Gruppe das Gebäude hinter der historischen Fassade zu einem Kaufhaus um und betrieb es bis Herbst 2020.

Der US-amerikanische Immobilienentwickler **Tishman Speyer** mit Hauptsitz in New York hat von der langjährigen Eigentümerin, der **Württembergischen Lebensversicherung AG**, das 37 000 qm große denkmalgeschützte Gebäude für den **Tishman Speyer European Real Estate Venture IX Value-Add Fonds (TSEV IX)** erstanden. Das war die dritte Akquisition des Unternehmens in Hamburg nach dem

Deals

Ladestationen von Tesla im Beckhaus Center

Union Investment kooperiert im Bielefelder **Beckhaus Center** mit dem US-amerikanischen Hersteller



von Elektrofahrzeugen **Tesla**. Vor dem Fachmarktzentrum wurden 11 Tesla Supercharger aufgestellt. Das sind Schnellladestationen für Elektrofahrzeuge, die vom Unternehmen Tesla aufgebaut und betrieben werden. Die Stationen liefern jeweils eine maximale Ladeleistung von 250 Kilowatt. Konzeptionell eignen sich Fachmarktzentren besonders gut für die Errichtung einer Schnellladeinfrastruktur, denn die Ladezeit ist vergleichsweise kurz und damit ideal, um parallel Einkäufe zu erledigen. „Wir planen daher auch an weiteren Standorten, Supercharger aufzustellen“, sagt **Lars Kirmse, Leiter Asset Management Deutschland Nord**. An den installierten Tesla Superchargern ist der Zugang auch für Fremdmarken-Autos gewährleistet. Der Zugang zu einem überall verfügbaren, bequemen und zuverlässigen Schnellladenetzen ist für die Einführung von Elektrofahrzeugen in großem Maßstab unerlässlich. Aus diesem Grund hat sich Tesla seit der Eröffnung der ersten Supercharger-Ladestationen 2012 dem raschen Ausbau des Ladestationsnetzes verschrieben.

Erwerb des ehemaligen **Gruner & Jahr-Gebäudes** am Baumwall und des **Geschäftshauses Gänsemarkt 45**.

Co-Investor ist mit einem Anteil von 50% der **Staatsfonds Abu Dhabi Investment Authority (ADIA)**, mit dem Tishman Speyer bereits mehrere Projekte umgesetzt hat. Den Kaufpreis hatte das Unternehmen nicht genannt. Nach Medienberichten soll er zwischen 160 Mio. und 180 Mio. Euro gelegen haben.



Bild: Redevco

Neues Mischobjekt am alten C&A-Standort

Inzwischen wird das Bild über die Zukunft des Gebäudes klarer: Die größte Veränderung wird in der Mitte ein großes Atrium vom Erdgeschoss bis nach ganz oben sein, um Licht und Luft in die künftigen Büroflächen zu bringen. Zudem ist viel grün geplant und es soll versetzte Treppen und Sitzmöglichkeiten geben.

Im Erdgeschoss zur Mönckebergstraße hin sollen wieder Läden entstehen. Auf der Seite zum Saturn-Kaufhaus an den Langen Mühren sollen Gastronomie, Kultureinrichtungen, Co-Working oder ähnliches wieder Leben in den Standort bringen.

Der Hauptteil des „Neuen Klöpperhauses“ wird aber auf Büroflächen entfallen, so wie es der Erbauer vor mehr als 100 Jahren geplant hatte. Außerdem sind 16 bis 18 Wohnungen vorgesehen, die im sechsten, siebten und achten Stockwerk terrassenförmig ausgebaut werden. Ganz oben entsteht eine Dachterrasse.

Das Untergeschoß, das über den Durchgang vom Hauptbahnhof begehbar bleibt, soll den Plänen zufolge weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Vom Fitnesscenter über Kultureinrichtungen bis zum Musikclub sei an dem Standort vieles denkbar, so **Tishman-Projekmanager Nils Skornicka** gegenüber dem Hamburger Abendblatt.

Ganz anders soll das heutige Parkhause aussehen und genutzt werden. Das Gebäude an der Steinstraße, in dem im Erdgeschoss noch ein **dm**-Markt ist, soll nach Ablauf der Mietverträge Mitte 2024 abgerissen werden. Hier soll künftig gelebt und gearbeitet werden. Entstehen soll, so die ersten Pläne, nach Wiener Vorbild ein

Atelierhaus für Menschen in kreativen Berufen. Der Umbau des Haupthauses soll bis 2025 abgeschlossen sein. Der Abriss des Parkhauses und der Bau des Atelierhauses soll parallel vorangetrieben werden. Ein Termin für die Fertigstellung wird nicht genannt.

In Hamburg freut sich jeder, dass nun etwas passiert, zumal damit die Chance besteht, dass mit dem neuen Nutzungsmix wieder Leben in die gesamte Lage kommt und womöglich die gesamte Innenstadt neue Impulse erhält. Die sind auch dringend nötig. Seit Karstadt Sports und Kaufhof, die beiden großen Kaufhäuser am Anfang der Straße, leer stehen, hat das Entree in die Einkaufslage Schaden genommen. Hinzu kommt, dass rund um die Mönckebergstraße kaum ein Stein auf dem anderen bleibt. Im von **Karstadt** genutzten Thalia-Hause entstehen Wohnungen und Büros, am Standort des alten **C&A-Hauses** sollen zwei Hotels, Büros und Gastronomie einziehen. Vieles ist zu lange liegen geblieben, die Modernisierung des Stromnetzes, die Erneuerung der Plätze, der Umbau bei der U-Bahn.

Der gewachsene Leidensdruck sorgt nun dafür, dass tatsächlich Konzepte für die gesamte Innenstadt angegangen werden. Der Bürgermeister und der Oberbaudirektor haben die City zur Chefsache gemacht und mit hoher Vehemenz versichert, dass nun etwas passieren wird. Für Optimismus sorgt auch, dass C&A 3 000 qm im „Haus Hanse“, die ehemaligen Flächen von **Appelrath Cüpper**, gemietet hat.



Denn 2024 bekommt die Innenstadt mit der Eröffnung des Mega-Einkaufszentrums von Unibail-Rodamco-Westfield (URW) im **südlichen Überseequartier** (Visualisierung URW) übermächtige Konkurrenz: 80 500 qm Verkaufsfläche auf drei Ebenen und 200 Läden, eine Verbindung aus Freizeit und Einkaufen mit innovativen Services und Angeboten. Dazu mehr als 40 Gastronomieeinheiten, von Sportbars über bekannte Gastronomieketten bis zum Sternrestaurant. Dazu drei Hotels, 650 Wohnungen, 48 000 qm Bürofläche und ein Kreuzfahrtterminal. Dabei hatte URW den Vorteil, den Einzelhandel der Zukunft wie auf einem weißen Blatt Papier neu entwerfen zu können.

Boulevard Berlin

Mischnutzung gegen den Leerstand

rv DÜSSELDORF: *In der Shopping-Center-Szene ist vieles im Fluss. Nachdem das Forum Steglitz in der Berliner Schloßstraße in ein Mischobjekt mit vielen Nutzungen – neben dem Einzelhandel – umgebaut wurde, plant nun auch der neue Eigentümer des Boulevard Berlin, Dunman Capital, der das Einkaufszentrum 2022 erworben hatte, eine weitreichende Neupositionierung. Vorbild ist auch das Forum Steglitz.*

Der **Boulevard Berlin**, eines der vier Einkaufszentren, die sich in der Berliner Schloßstraße befinden, ist mit seinen 64 000 qm Verkaufsfläche hinter den **Gropius Passagen** mit ihren etwa 90 000 qm und der **Mall of Berlin** mit 76 000 qm das drittgrößte Einkaufszentrum der Bundeshauptstadt. Ein wesentlicher Teil des Shopping-Centers besteht aus dem ehemaligen **Wertheim Kaufhaus** aus den 1960er-Jahren, das zuvor entkernt und mit neuer Natursteinfassade zwischen 2009 und 2012 für 390 Mio. Euro wieder aufgebaut und in den Neubau des Einkaufszentrums integriert wurde. Das Einkaufszentrum Boulevard Berlin wurde in dieser Zeit nach den Entwürfen der Architekten **Ortner & Ortner** erbaut. Betreiber des Centers ist der französische Shopping-Center-Spezialist **Klépierre**.



Foto: Boulevard Berlin

Wie der neue Eigentümer **Dunman Capital**, Entwickler und Spezialist für Mischobjekte, mitteilte, wurde mit den „weitreichenden Umbaumaßnahmen“ auf der Schloßstraße in Steglitz-Zehlendorf am 19. Juni dieses Jahres begonnen. Nach den Plänen sollen in den oberen Etagen bis Anfang 2025 gut 25 000 qm Bürofläche mit Raum für 3 000 neue Arbeitsplätze entstehen. Der Shopping-Center-Betrieb soll in dieser Zeit ohne Unterbrechung weitergehen – „dank minutiöser Planung“, wie es heißt.

„Die größte Veränderung erfahren das erste und zweite Obergeschoss“, berichtet **Center-Managerin Anja Schieban**: Grund für die Neuausrichtung war jahrelanger Leerstand, der die Betreiber dazu veranlasste, über alternative Nutzungen wie Büros – nachzudenken. Denn nach dem gravierenden Strukturwandel durch den Internet-Handel und die Restriktionen im Rahmen der Pandemie-Bekämpfung halten viele Nonfood-Händler ihre Expansion derzeit in engen Grenzen.

Das gesamte Einzelhandelsangebot wird im Rahmen dieser Neuausrichtung im Erdgeschoss – ohnehin die begehrteste Lage – und im Untergeschoss, das für Frequenzstarke Lebensmittelmärkte kein Problem ist, konzentriert. Laut Schieban wird hier auch alles übersichtlicher, moderner und freundlicher gestaltet. Damit will der neue Eigentümer auf das veränderte Einkaufsverhalten der Kunden reagieren, die von einer Mall nicht mehr unbedingt erwarten würden, dass sie möglichst viele Shops und Marken auf engstem Raum präsentieren, sondern mehr Erlebnis, eine hohe Aufent-

Deals

Der Habona Report 2023/24 ist erschienen

Der neue Markt- und Trendbericht **Habona Report 2023/24** befasst sich in der aktuellen Ausgabe mit Blick auf die gestiegenen Zinsen,



die geopolitischen Konflikte, Inflation und Klimawandel, die viele Wirtschaftsbereiche lähmen, mit der Frage, wie herausfordernde Zeiten auch immer besondere Chancen eröffnen. Im Fokus steht die „Logik krisenresilienter Investments“ – was deutlich über den Immobilienfokus der bisherigen Reports hinausgeht. Im aktuellen Umfeld haben Investoren Risiken neu bewertet und beginnen, Anlagekapital umzuschichten. Von der Reallokation profitieren u.a. Anlageziele, die die grundlegenden und alltäglichen Bedürfnisse der Menschen erfüllen, wie Nahversorgungsimmobiliien, die schon seit Jahren ihren Erfolg eindrucksvoll beweisen. Da die Erfüllung grundlegender Bedürfnisse nicht auf Immobilien beschränkt ist, zeigt der Report auf, welche Marktsegmente in unsicheren Zeiten von nichtzyklischen und krisenfesten Nachfragemustern profitieren. Damit begleitet der Report die Platzierung des ersten Aktienfonds „Habona Basic Needs“, der in Unternehmen der Grundbedürfnissphären investiert.

haltsqualität und ein ansprechendes Innendesign. Durch die Ansiedlung von Büroflächen ist zudem zu erwarten, dass der Handel dadurch neue Kunden gewinnt.

Aktuell gibt es im Boulevard Berlin auf drei Ebenen noch etwa 55 Geschäfte, die nach Unternehmensangaben eine große Auswahl an internationalen Marken wie **H&M**, **Nike** und **Zara** bieten. Ankermieter sind der Warenhausbetreiber **Galeria** und die Elektrofachmarktkette **Saturn**. Ergänzt wird das Angebot durch Anbieter von Waren des täglichen Bedarfs wie **dm** und **Edeka**.

Laut Dunman Capital gehört das Einkaufszentrum zu den am stärksten frequentierten Center der Hauptstadt. Dazu dürfte wesentlich beitragen, dass der Boulevard einen direkten Zugang zum U-Bahnhof Schloßstraße und zur U9 hat. Zudem ist ein Parkhaus mit 850 Parkplätzen angeschlossen. Das sind auch gute Voraussetzungen für die künftigen Beschäftigten in den neuen Büros.

Während der ersten Bauphase werden nach Unternehmensangaben die Rolltreppen im Atrium demontiert. In dieser Phase wird das Parkhaus über die Aufzüge erreichbar bleiben. Dann werden die Decken geschlossen, um den Einzelhandelsbereich von den neuen Büroflächen zu trennen. Ungestörtes Arbeiten und ausgelassenes Einkaufen werden sich nicht gegenseitig beeinträchtigen.

„Mit der Entscheidung zu sanieren wird das Projekt nicht nur vergleichsweise schnell abgeschlossen, der gesamte Prozess wird auch viel nachhaltiger sein“, teilt Dunman Capital weiter mit: Abriss und Neubau hätten viele Jahre gedauert und Unmengen an CO2 freigesetzt. Saniert wird nach den neusten ESG-Standards. Mit Blick auf die Tatsache, dass die Fassade des Wertheim-Kaufhauses denkmalgeschützt ist, wäre zumindest ein Abriss dieses Teils des Boulevards ohnehin nicht möglich gewesen.

Deals

Saarbrücken: Woolworth ist bereits seit 1982 in Saarbrücken vertreten. 2019 folgte das zweite Geschäft in der saarländischen Landeshauptstadt. Mitte Juni wurde das Angebot durch ein drittes Kaufhaus erweitert. Gemeinsam mit dem Woolworth-Team leiteten **Oberbürgermeister Uwe Conrad** und **Sebastian Kurth** als Leiter des Amts für Wirtschaftsförderung und Arbeitsmarkt den Verkauf in der **Europa-Galerie** ein. Auf der 830 qm großen Verkaufsfläche präsentiert Woolworth rund 10 000 Artikel für den täglichen Bedarf. Zur Neueröffnung bot die Kette besonders günstige Angebote und Aktionen.



Wir schlagen die Brücke...

... zwischen Immobilienwirtschaft,
Einzelhandel und Kommunen.

Sie suchen neue Standorte?
Wir können Ihnen dabei helfen, denn die relevante Zielgruppe finden Sie bei uns!

Gern beantworten wir Ihre Fragen. info@rohmert.de

Cities | Center | Developments
HandelsimmobilienReport

© fotalia.com

Nachhaltigkeit bei Gewerbeimmobilien

Die Wirkung ist sofort spürbar

rv DÜSSELDORF. Die jüngsten Turbulenzen um das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Deutschland und der 2019 von der Europäischen Union (EU) beschlossene „Green Deal“ zur nachhaltigen Ausrichtung der Investitionen beeinflusst die Investitionsentscheidungen der Marktakteure zunehmend. Dabei zeigt der Immobiliendienstleister CBRE in seinem Report „The Value of Sustainable Building Features“, dass sich Nachhaltigkeit auch positiv auf das wirtschaftliche Ergebnis einer Immobilie auswirkt: bei der Höhe der Miete und der Spitzen-Netto-Anfangsrendite.



Foto: Greenman

Im Umkehrschluss wächst bei den Investoren die Furcht, dass Immobilien – egal aus welcher Asset-Klasse – die keine Zertifizierung haben, in der nächsten Zeit schnell an Wert verlieren könnten. Um dies zu veranschaulichen, greifen die Experten von CBRE auf die Entwicklung in Großbritannien und in den Niederlanden zurück. So hatte eine Auswertung von **CBRE Investment Management** im Jahr 2022 ergeben, dass nach der Einführung eines Energieeffizienzratings Immobilien am unteren Ende der Skala deutlich an Wert verlieren.

Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf die klaren ökologischen Ziele, die die Europäische Union für den Immobiliensektor vorgegeben hat, wird der Markt nach den Worten von **Pamela Villanueva, Head of ESG Strategic Advisory** bei CBRE in Deutschland, schrittweise sehen, „dass Energieeffizienz den Wert von Immobilien immer stärker beeinflusst“, mit der Gefahr, am Ende Stranded Assets im Portfolio zu halten, wenn die Eigentümer nicht rechtzeitig reagieren. Vor diesem Hintergrund hat der Werterhalt für etwa zwei Drittel der europäischen Investoren, die CBRE 2022 im Rahmen seines aktuellen Investor Intentions Surveys befragte, inzwischen die größte Priorität.

Zumal die Zahlen des Reports **The Value of Sustainable Building Features** zeigen, dass beispielsweise für zertifizierte Büroimmobilien gegenüber herkömmlichen Objekten eine um 6 bis 8% höhere Miete verlangt werden kann und die Bewertung um 14 bis 16% höher liegt. Zudem häufen sich die Berichte, dass hierzulande Wohnungen mit einer niedrigen Energieeffizienzklasse im Zuge der Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (GEG) spürbar an Wert verlieren. Auch bei neugebauten Logistikimmobilien führt laut Report eine Green-Building-Zertifizierung dazu, dass sich der Wert im Vergleich zur Spitzen-Netto-Anfangsrendite um durchschnittlich 25 Basispunkte erhöht. Und auch bei Handelsimmobilien ist Energieeffizienz essenziell.

Mit Blick auf die Einsparungen bei den Energiekosten legen auch die Mieter vermehrt Wert auf energieeffiziente Objekte. Laut Report gaben 63% der befragten Mieter von Logistikimmobilien an, dass sie für ein zertifiziertes Objekt auch eine höhere Miete

Deals

Hamborner kauft Objekte in Hanau und Offenburg

Die **Hamborner REIT AG** hat im Rahmen einer off-market-Transaktion den Kaufvertrag für zwei Einzelhandelsobjekte in Hanau und Offenburg unterzeichnet. Dabei handelt es sich um Cash & Carry-Märkte an etablierten Gewerbebeständen in den Metropolregionen Rhein-Main und Oberrhein, die sich durch eine verkehrsgünstige Lage und ein gutes Parkplatzangebot auszeichnen. Die Immobilien haben zusammen 17 900 qm Mietfläche, die langfristig an den Lebens-

Handelsimmobilien Report

Besuchen Sie uns
auch auf unserer
Homepage:

www.hi-report.de

mittelgroßhändler **Edeka Foodservice** vermietet sind. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt 9,2 Jahre. „In einem unverändert schwierigen Transaktionsumfeld ist es uns gelungen, zwei qualitativ hochwertige Objekte zu akquirieren, die unser Core-Portfolio im Bereich Großhandels ideal ergänzen“, sagt **Sarah Verheyen**, Mitglied des Vorstands der Hamborner REIT AG. Das Kaufpreisvolumen beläuft sich auf rd. 23,6 Mio. Euro. Die Kaufpreiszahlung sowie der Besitzübergang der Immobilien werden voraussichtlich im dritten Quartal 2023 stattfinden

akzeptieren. Vor diesem Hintergrund setzen auch die Entwickler bei Logistikimmobilien vermehrt auf Zertifizierungen, wobei hier auch der soziale Aspekt mit Blick auf die Aufenthaltsqualität für die Mitarbeiter in Zeiten der Personalknappheit eine große Rolle spielt. Insgesamt zeigten sich 67% der europäischen Investoren bereit, eine Prämie für Räume zu zahlen, bei deren Ausgestaltung auf das Wohlbefinden und die Gesundheit der Mitarbeiter Rücksicht genommen wurde.

Wie **Simon Ritsch, Head of Valuation Advisory Services** bei CBRE in Deutschland zu bedenken gibt, zeigen die Ergebnisse des Reports, „dass sich Investitionen in die Nachhaltigkeit nicht nur langfristig auszahlen, sondern sich sofort positiv finanziell bemerkbar machen können“ – auch wenn viele Unternehmen und Investoren zunächst noch vor den hohen Kosten für den Bau oder die energetische Sanierung zurückschrecken würden.

So gewinnt das Thema Nachhaltigkeit bei der Auswahl von Gewerbeimmobilien für Investoren wie auch für die Nutzer an Bedeutung. Ablesen lässt sich das laut Ritsch vor allem an der Bereitschaft, für solche Objekte höhere Preise und Mieten zu zahlen. Über Energieeinsparungen und eine höhere Wertstabilität könnten die höheren Ausgaben auf Dauer kompensiert werden. Laut Studie sind 32% der befragten europäischen Investoren bereit, für ESG-freundliche Immobilien einen Preisaufschlag zu bezahlen und mehr als die Hälfte aus diesem Personenkreis würde einen Aufpreis von bis zu 20% akzeptieren. Das ändert aber nichts an der Tatsache, dass die Mehrheit bei diesem Thema noch eher zögerlich ist.

Mit Blick auf die langfristigen Konsequenzen für die Wertstabilität von Gewerbeimmobilien konstatiert Pamela Villanueva, dass es bei der Berücksichtigung von ESG-Kriterien aller Dimensionen nicht mehr um einen ‚Nice-to-have‘-Aspekt geht, vielmehr handele es sich um einen handfesten wirtschaftlichen Faktor: „Energieeffiziente Gebäude haben einen Wettbewerbsvorteil, der sich nicht nur bei den Leerstandsdaten sowie Mieteinnahmen bemerkbar macht, sondern auch in einer besseren Reputation und Positionierung im Kampf um qualifizierte und engagierte Mitarbeiter.“

Ifo Geschäftsklima sinkt im Juni deutlich

HIR DÜSSELDORF. Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich zum Sommer merklich eingetrübt. So ist der **Ifo Geschäftsklimaindex** im Juni auf **88,5 Punkte** gefallen – nach 91,5 Punkten im Mai. Dabei fielen vor allem die Erwartungen der Befragten deutlich pessimistischer aus. Aber auch die aktuelle Lage wurde von den Unternehmen schlechter bewertet. Vor allem die **Schwäche der Industrie** dürfte laut Ifo Institut die deutsche Konjunktur in schwieriges Fahrwasser bringen.

Im **Verarbeitenden Gewerbe** hat sich das Geschäftsklima erheblich verschlechtert, weil die Erwartungen deutlich nachgaben und auf den niedrigsten Stand seit November 2022 gefallen sind. Kaum eine Branche konnte sich dieser Entwicklung entziehen. Auch die aktuelle Lage wurde weniger gut beurteilt. Mittlerweile beurteilen viele Unternehmen ihren Auftragsbestand als zu niedrig.

Auch im **Dienstleistungssektor** ist der Index gesunken. Die Unternehmen waren unzufriedener mit der aktuellen Lage und auch die Erwartungen fielen deutlich pessimistischer aus. Insbesondere Transport und Logistik sind von der negativen Entwicklung in der Industrie betroffen.

Gemischt ist die Lage im **Handel**. So sind die Firmen etwas weniger zufrieden mit den laufenden Geschäften, während sich die Erwartungen minimal verbesserten, insgesamt aber von großem Pessimismus geprägt bleiben, so dass der Geschäftsklimaindikator auch hier nachgab. Genauso wie im **Bauhauptgewerbe**. Hier waren die Unternehmen etwas weniger mit der aktuellen Lage zufrieden und auch der Ausblick auf die kommenden Monate hat sich verschlechtert.

Deals

BEOS erweitert den Gewerbepark Glinnkamp

Die **BEOS AG** plant die Erweiterung ihres **Gewerbeparks „Glinnkamp“** um



zwei Neubauten mit 6 800 qm Mietfläche, so dass der Gewerbepark knapp 100 000 qm Mietfläche bietet. Der Großteil der Neubaufächen ist mit rd. 5 000 qm bereits an die **Reisswolf Archivservice GmbH** vorvermietet, die ihre Flächen damit auf über 12 800 qm erweitert. Reisswolf ist bereits seit 2018 Mieter am Standort. 1 800 qm Lager- und Büroflächen stehen noch zur Verfügung. Ausführender Generalunternehmer ist die **Goldbeck Nord GmbH**, BEOS wird vom Projektsteurer **Reese Baumanagement Hamburg** unterstützt. Baustart war im Mai 2023, die Fertigstellung ist für Anfang 2024 geplant.

+++++

Berlin: The WOW! Gallery eröffnet das erste und größte Selfie-Museum Berlins in der **East Side Mall** und präsentiert auf 750 qm über 30 kreative, digitale und interaktive Installationen für das perfekte Foto für Instagram & Co. Der neue Museumsstandort im Herzen von Friedrichshain-Kreuzberg bietet künftig neue digitale LED-Kulissen und vollautomatisierte High End Film-Sets für die persönlichen Foto-Abenteuer auf den Social-Media-Kanälen.

Online-Handel

Unternehmen mit stationärer DNA holen auf

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Der hiesige Online-Handel verzeichnete in den Pandemie-Jahren 2020 und 2021 ein Umsatzwachstum von 25 Mrd. Euro. Auch wenn der Online-Umsatz 2022 um 2,2% gesunken ist und sich der Aufwärtstrend abschwächt, konnte die Branche ihren Marktanteilsgewinn gegenüber dem stationären Vertrieb – gemessen am Vor-Corona-Jahr 2019 – noch halten. Dabei konnten nach den Ergebnissen des Online-Monitors von HDE und IFH Köln vor allem die Anbieter mit stationärer DNA und mit Click & Collect profitieren und gegenüber den Pure Playern aufholen.

Denn für viele stationäre Einzelhändler wirkten die Beschränkungen des stationären Nonfood-Handels als Beschleuniger für den forcierten Ausbau ihrer Online-Aktivitäten. Nur so konnten sie ihr Geschäft zumindest teilweise aufrechterhalten. Das zeigt der Blick auf den Zahlenvergleich mit 2014. Damals entfielen laut Online-

Absolutes Wachstum im Onlinehandel

Veränderung in Mrd. Euro (netto)

gegenüber dem Vorjahr



wie die Buchkette **Thalia** oder **Media Markt Saturn** – um nur einige zu nennen – eine Multichannel- resp. eine Omnichannel-Strategie aufgebaut. Deshalb war der Anteil des stationären Handels auch 2014 bereits beachtlich.

Im Jahr 2022 ist der Online-Anteil der Versender auf 17,0% gesunken, der Anteil der Pure Player erhöhte sich ganz leicht auf 37,8% und der der Hersteller auf 9,9%. Dagegen erhöhte sich der Anteil der **Online-Anbieter mit stationärer DNA** deutlich auf 35,3%. Das heißt, der stationäre Einzelhandel hat sein Online-Potenzial stärker ausgenutzt und der Anteil ist auch nicht wieder gesunken, nachdem die Beschränkungen für den stationären Handel 2022 deutlich heruntergefahren wurden.

Hinzu kommt, dass sich im Zuge der von immer mehr Unternehmen praktizierten Omnichannel-Strategie zunehmend Mischformen entwickelt haben, wobei laut Online-Monitor vom **Handelsverband Deutschland** (HDE) und vom **IFH Köln** vermehrt auch Versender und Internet-Pure-Player ins stationäre Geschäft drängen, das Vorteile wie beispielsweise wie Click & Collect bietet. Denn fast 40% der Online-Besteller nutzen Click & Collect, wobei der Anteil im Bereich Fashion & Accessoires sowie CE/Elektro mit über 50% am höchsten ist. Das seien in absoluten Zahlen gut 2,5 Mrd. Euro des Gesamtumsatzes von rund 5 Mrd. Euro, heißt es in der Studie. Und der Trend ist vor allem im Mode-Bereich deutlich steigend.

Monitor 37,7% des Online-Umsatzes auf die Online-Pure-Player, 21,7% auf Unternehmen mit Versand DNA wie beispielsweise den **Otto Versand**, 9,8% auf Hersteller und 30,8% auf **Anbieter mit stationärer DNA**.

Nach dem vor allem im **Buchhandel** und im Bereich **Consumer-Electronic** (CE) durch Online-Anbieter wie **Amazon** ausgelösten Strukturwandel haben schon damals viele stationäre Unternehmen

Deals

Berlin: Der Schuhhändler **Wittstock** hat seinen Mietvertrag in dem von **Jagdfeld Real Estate** gemanagten **Rathaus-Center Pankow** vorzeitig verlängert. Das



inhabergeführte Berliner Unternehmen betreibt hier auf etwa 150 qm im Erdgeschoss eine „Shoeart-Filiale“, in der ausschließlich hochwertige Damenschuhe angeboten werden. Zudem wird die allgemeinmedizinische Praxis **MVZ Pankow** im 2. Obergeschoss, die von der Caritas-MVZ Berlin GmbH übernommen wurde, die bisherigen Ärzte weiterbeschäftigt. Deshalb konnte Jagdfeld jetzt einen neuen Mietvertrag für die etwa 260 qm große Fläche mit der Caritas-Tochtergesellschaft abschließen. Die Versorgungsschwerpunkte liegen im Bereich Allgemeine und Innere Medizin, der Diabetologie und der hausärztlichen Versorgung.

+++++

Witten: Das Second-Hand-Konzept **ReSales** hat durch Vermittlung von **Brockhoff** 350 qm im Geschäftshaus Bahnhofstraße 25 in Witten gemietet. Dies ist die zweite Vermittlung über Brockhoff, der im Frühjahr für ReSales in Hildesheim ein passendes Geschäft gefunden hatte. Die Neueröffnung ist geplant, sobald die Renovierungsarbeiten abgeschlossen sind. Die Filiale befindet sich in der 1A-Lage von Witten und in der Nähe namhafter Filialisten.

Dabei gaben 44% der Befragten an, dass die bestellte Ware für sie im Laden hinterlegt war, 24% sagten, dass ihnen ein Mitarbeiter zur Verfügung stand, 17% holten sie an einer Packstation des Händlers ab und 2% konnten im Auto sitzen bleiben, während ihnen die Ware in den Kofferraum gelegt oder durchs Fenster gereicht wurde. Die Wartezeit betrug nur in 8% der Fälle mehr als 10 Minuten. In den meisten Fällen wurde die Ware in 2 bis 5 Minuten ausgehändigt.

Im Bereich **Mode & Accessoires** entfallen 27,3% des Online-Umsatzes auf Anbieter mit stationärer DNA. Damit kann die Branche fast an die Händler mit Versand-DNA (28%) und die Pure Player mit 28,9% anschließen. Ins Auge springt aber auch der Anteil der Hersteller, der hier mit 15,8% auffallend hoch ist. Dieser direkte Kontakt der Hersteller zu den Kunden bereitet insbesondere den stationären Facheinzelhändlern zunehmend Sorge, verstärken sie damit ihre Konkurrenz.

Erfolgreicher als die Modeanbieter haben sich die stationären Anbieter von Consumer Electronic mit einem Umsatzanteil von 34,0% etabliert. Damit können sie die Pure Player (38,7%) zwar nicht von der ersten Position vertreiben, doch ist der Anteil der Versender (17%) und der Hersteller (10,3%) in diesem Segment deutlich niedriger.



Foto: Irebs

Besonders groß ist die Bedeutung der Online-Anbieter mit stationärer DNA im **Gesundheits- und Wellness-Bereich** mit 65,3% der Anteile und im Bereich **Lebensmittel (FMCG)** mit 45,4%, wobei hier Größen die **Rewe** und **Edeka** zweifellos eine große Rolle spielen. Ziel ist es, eine zu starke Ausbreitung von Amazon im eigenen Einzugsbereich in Grenzen zu halten. Allerdings steht das eng geknüpfte Filialnetz in Deutschland einer zu starken Ausweitung des Online-Handels mit Lebensmitteln bislang ohnehin entgegen.

Auch im Bereich **Heimwerken & Garten** haben die Stationären mit einem Anteil von 43,3% die Nase vorn. Die Pure Player kommen hier auf 37,5%. Interessant ist, dass die Anbieter mit Online-DNA vor allem beim Verkauf mit **Schmuck & Uhren** (55,2%) sehr stark sind. Im **Freizeit- und Hobby-Bereich** (60,2%) können sie sogar noch mehr punkten. Im Segment **Wohnen & Einrichten** wird das meiste über den Versand (35,1) und den Handel mit stationärer DNA (35,9%) verkauft.

In diesem Umfeld ist der Online-Anteil des **Facheinzelhandels**, für den eine Multi-channel-Strategie ein besonderer Kraftakt ist, während der Pandemie 2021 zwar auch gestiegen, doch ist er mit Aufhebung der Beschränkungen 2022 wieder leicht gesunken, blieb aber immerhin auch hier über dem Vor-Corona-Niveau von 2019. Lag der Online-Anteil der Mittelständler 2019 beispielsweise im **Mode- und Accessoires-Handel** bei 7,5%, so hatte er sich 2021 auf 14,6% fast verdoppelt. Im Jahr 2022 pendelte er sich dann bei 11,2% ein. Nach Feststellung des **Handels-**

Unternehmens News

Netto-Filiale in Mücheln wurde eröffnet

Die vom Regensburger Projektentwickler **Ratisbona Handelsimmobilien** unter nachhaltigen Gesichtspunkten modernisierte **Netto-Filiale** in der sachsen-anhaltinischen Stadt Mücheln (Geiseltal), hat ihre Türen am 20. Juni 2023 nach fünf Monaten Umbauzeit und termingerechter Übergabe Anfang Juni wieder geöffnet. Der neu gestaltete Markt bietet etwa 1 200 qm Mietfläche. Zudem gibt es in einem neuen Anbau eine Filiale der Bäckerei **Lampe** mit Café. Im Zuge der Modernisierung erhielt die Filiale eine großflächigen Glasfassade und LED-Beleuchtung. Zudem wurde die Haustechnik erneuert, eine Wärmepumpe eingesetzt und eine E-Ladestation installiert.

+++++

Düsseldorf: Der Maßschneider **Cove GmbH & Co. KG** hat durch Vermittlung von **TILLI City Immobilien** einen Store mit rd. 190 qm plus Nebenflächen im Geschäftshaus Mittelstraße 7 in Düsseldorf gemietet. Die Eröffnung ist für den Spätherbst/Winter dieses Jahres geplant. Vermieter ist eine Privatperson. Cove zieht aus seinem Store an der Pfeilstraße in die bessere Lage. Seit der Eröffnung des ersten Geschäfts in Essen 1999 gilt für Cove die Devise 'Individuell - wertvoll - zeitlos mit Zeitgeist'. Das Thema Maßbekleidung faszinierte die Gründer seit Ende der 1990er Jahre.

verbands Textil, Schuhe, Lederwaren (BTE) hat der erhöhte Online-Umsatz den Ertrag nicht unbedingt gesteigert – im Gegenteil. Viele Betriebe wollen sich wieder verstärkt auf das stationäre Geschäft konzentrieren.

Diese Erfahrung sammelte beispielsweise auch Deutschlands führende Mode-Kaufhaus-Kette **Peek & Cloppenburg (P&C) Düsseldorf**, die während der Zwangsschließungen einen dreistelligen Millionenbetrag in den Aufbau der Online-Kapazitäten investierte. Dieser Kostenanstieg in Verbindung mit der Eintrübung des stationären Geschäfts führten das Unternehmen in die Verlustzone und anschließend in ein Schutzschirmverfahren. Auch P & C wird sich – neben dem Online-Vertrieb – vor allem auf das stationäre Geschäft fokussieren. Insofern führt ein hoher Online-Umsatz nicht unbedingt zu Gewinn.

Im Bereich CE/Elektro erhöhte sich der Online-Anteil des Facheinzelhandels von 7,8% auf 13,2% im Jahr 2021 und ging dann auf 10,5% zurück. Im Segment Freizeit & Hobby, in dem der Online-Anteil schon vor Corona mit 13,2% relativ hoch lag, stieg er weiter auf 19,8%, um dann auf 18,1% zurückzugehen. Hier könnte der Online-Anteil schon auf Grund der Ausgangslage hoch bleiben.

Auch der Frage, über welchen **Online-Kanal** die stationären Händler bevorzugt verkaufen, sind HDE/IFH in ihrem Monitor nachgegangen und kamen zu dem Ergebnis, dass das Wachstum im Durchschnitt betrachtet ausschließlich über **Marktplätze** wie **Amazon, Ebay,**



Bild: Fotolia

Bild: Fotolia

Viele Retouren im Mode-Handel.

Zalando oder **About you** stattfand. Auf die Marktplätze entfallen 50% des Online-Umsatzes, wobei der größte Teil auf den Amazon-Marktplatz entfällt. Auf den Marktplatz und das Online-Geschäft von Amazon entfallen hierzulande laut Studie 56% der online generierten Erlöse. Darüber hinaus gewinnen aber auch die eigenen Onlineshops der Händler wieder an Bedeutung.

Ein zentrales Problem im Online-Geschäft war aber auch 2022 wieder das leidige Thema **Retouren**. Laut Studie wird knapp ein Viertel (24%) der Pakete wieder zurückgeschickt. Das sind 1,3 Mrd. Artikel mit einem Warenwert von 530 Mio. Euro. Am größten ist das Problem immer noch im Bereich **Bekleidung**. Bezogen auf die Pakete gehen im Schnitt 64% der Sendungen zurück, bezogen auf die Zahl der Artikel sind es 34%. Zum Vergleich: Im Segment Unterhaltung liegen die Werte bei 5% der Pakete und 5% der Artikel – genauso wie bei Einrichtungsgegenständen. Im Freizeitbereich liegen die Quoten bei 11% der Pakete und 8% der Artikel.

Mit einem Online-Umsatz von 86,7 Mrd. Euro belegt **Deutschland** innerhalb der **EU** mit großem Abstand den Spitzenplatz. Betrachtet man den Anteil des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz, dann liegen die **Niederlande** mit einem Anteil von 15,3% jedoch vor Deutschland mit 14,7%. Beim Online-Umsatz insgesamt kommen die Niederlande aber nur auf 20,4 Mrd. Euro. In **Finnland** liegt der Online-Anteil bei 14,1% und der Online-Umsatz bei 6,3 Mrd. Euro. **Schweden** liegt mit einem Anteil von 13,5% (Umsatz: 12,4 Mrd. Euro) auf Platz vier, vor **Dänemark** mit 12,1% und 6,4 Mrd. Euro Online-Umsatz.

Personalien

LIP Invest kauft Logistikpark

LIP Invest erwirbt für einen seiner Logistikimmobilien-Fonds ein Distributionszentrum in Hodenhagen, in der Wilhelm-Focke-Straße.



Der Neubau wurde Ende Mai 2023 durch den Projektentwickler **Bauwo** fertiggestellt und an LIP übergeben. Für die Bauwo ist es bereits das dritte Projekt am autobahnnahe Logistikstandort Hodenhagen. LIP wurde bei dem Forward Deal im Ankaufsprozess rechtlich von **REIUS**, steuerlich von **WTS** und bei der ESG Due Diligence von **Enviro Sustain** unterstützt. **KAPCO** übernahm die technische Due Diligence sowie das Baucontrolling. Die **Bremer AG** war als Generalunternehmer tätig. Bei einer Gesamtmietfläche von 26 300 qm verfügt die Logistikimmobilie über 23 000 qm Hallenfläche sowie rund 3 000 qm Mezzaninlagerfläche. Die Halle ist in drei Einheiten unterteilbar und durch den Einbau einer WGK-Folie auch für die Lagerung von Waren mit einer Wassergefährdungsklasse geeignet. Die **Geis Industrie-Service GmbH**, eine Tochter der Geis Gruppe, mietet das Logistikzentrum langfristig. Das Unternehmen führt hier Aufträge wie Einlagerung, Bestandsführung und Verpackung für die **Bosch** Thermotechnik Marke **Buderus** aus.

Erzeugerpreise geben nach

Hoffnung auf sinkende Lebensmittelpreise

rv DÜSSELDORF. *Zuletzt ist die Inflationsrate in Deutschland leicht gesunken. Nach den vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes ging sie im Mai auf 6,1% zurück – nach 7,2% im April, 7,4% im März und 8,7% im Februar. Für die Bundesbürger ist das keine Entlastung, denn gefühlt liegt die Inflation für sie viel höher. Der Grund: Die Preise für Nahrungsmittel, die sie am häufigsten kaufen, stiegen im Mai erneut um 14,9%. Doch nun gibt es Hoffnung: Die landwirtschaftlichen Erzeugerpreise sind im April gesunken.*

Damit könnten die Preise für Nahrungsmittel mit zeitlicher Verzögerung folgen. Konkret sind die Erzeugerpreise für **landwirtschaftliche Produkte** im April – gemessen am Vorjahresmonat – um 6,5% gesunken. „Dies ist der erste Preisrückgang gegenüber einem Vorjahresmonat seit März 2021“, schreibt das **Statistische Bundesamt** (Destatis). Im März waren die Erzeugerpreise noch leicht um 1,1% gestiegen.



Foto: Edeka

Im April 2022, kurz nach dem Angriff Russlands auf die Ukraine, waren die Erzeugerpreise landwirtschaftlicher Produkte mit +40,0% gegenüber April 2021 regelrecht explodiert. Insofern führt auch der statistische Basiseffekt dazu, dass die Preise jetzt gesunken sind. Doch auch gegenüber dem Vormonat März 2023 gingen die Preise um 2,3% zurück. Das deutet darauf hin, dass zumindest der Aufwärtstrend gebrochen sein könnte.

Wie Destatis weiter berichtet, entwickelten sich die Preise im Vorjahresvergleich für pflanzliche und tierische Erzeugnisse erneut gegenläufig. Während die Preise für pflanzliche Produkte im April 2023 – gemessen am Vorjahresmonat – um 20,0% sanken, sind die Preise für tierische Erzeugnisse erneut um +3,9% gegenüber April 2022 gestiegen. Im März dieses Jahres hatte der Preisrückgang bei pflanzlichen Erzeugnissen bei -14,3% gelegen und der Anstieg bei tierischen Erzeugnissen bei +13,0%. Immerhin hat damit auch der Preisauftrieb bei tierischen Erzeugnissen etwas nachgelassen. Im Vergleich zum Vormonat März waren pflanzliche Produkte im April 2023 um 2,0% und tierische Erzeugnisse um 2,5% billiger.

Der Preisrückgang bei pflanzlichen Produkten im Vergleich zum Vorjahresmonat ist unter anderem auf die sinkenden Preise für **Getreide** zurückzuführen, die im Jahresvergleich um 38,3% billiger wurden. Auch hier ist laut Destatis ein Basiseffekt ursächlich für den starken Rückgang: Denn im April 2022 hatten sich die Getreidepreise infolge des Kriegs um 77,6% gegenüber April 2021 verteuert. Im März 2023 waren die Preise für Getreide im Vorjahresvergleich bereits um -30,4% gesunken. Gegenüber dem Vormonat März 2023 fielen die Getreidepreise um 7,1%. Bei Obst verzeichneten die Statistiker eine Verbilligung um 4,2%.

Deals

Aachen/Frankfurt: Die Zimtschneckenkette **Cinnamood** setzt ihren Expansionskurs fort: In Aachen und Frankfurt hat das Unternehmen im Mai Läden übernommen. In Aachen hat sich Cinnamood 80 qm in der 1A-Lage Adalbertstraße 43 gesichert, wo zuvor die Schmuckmarke Pandora eine Filiale betrieb. Eigentümer des Wohn- und Geschäftshauses ist ein privater Investor. In Frankfurt wird Cinnamood in die Kalbächer Gasse 12, direkt an die zentrale „Fressgass“ ziehen. Die Fläche von 70 qm wurde bislang vom Textilhändler Palmers genutzt. Auch hier ist ein privater Investor der Vermieter. Bereits im vergangenen Herbst hatte Cinnamood in der Düsseldorfer Flingerstraße 52 den Schuhhändler Pikolinos auf 40 qm beerbt. Auch hier ist ein privater Investor Eigentümer des Wohn- und Geschäftshauses. **JLL** hat Cinnamood bei allen Anmietungen beraten.

+++++

Düsseldorf: Der Maßschneider **Cove GmbH & Co. KG** hat durch Vermittlung von **TILLI City Immobilien** einen Store mit 190 qm Verkaufsfläche plus Nebenflächen im Geschäftshaus Mittelstraße 7 in Düsseldorf gemietet. Die Eröffnung ist für den Spätherbst oder den Winter geplant. Vermieter ist eine Privatperson. Cove zieht aus seinem Store an der Pfeilstraße in die bessere Lage. Seit der Eröffnung des ersten Geschäfts in Essen im Jahr 1999 gilt für Cove die Devise 'Individuell - wertvoll - zeitlos mit Zeitgeist'.

Konjunkturprognose 2023

Deutsche Wirtschaft schrumpft leicht

rv DÜSSELDORF. Die Aussichten für die deutsche Wirtschaften trüben sich zur Jahresmitte 2023 ein. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt in zwei aufeinanderfolgenden Quartalen – im vierten Quartal 2022 und im ersten Quartal 2023 – schrumpfte, geht das Ifo Institut München in seinem Ausblick auf das zweite Halbjahr davon aus, dass die deutsche Wirtschaft in diesem Jahr insgesamt um 0,4% schrumpfen wird – und setzt damit seine ursprüngliche Prognose von -0,1% weiter nach unten.

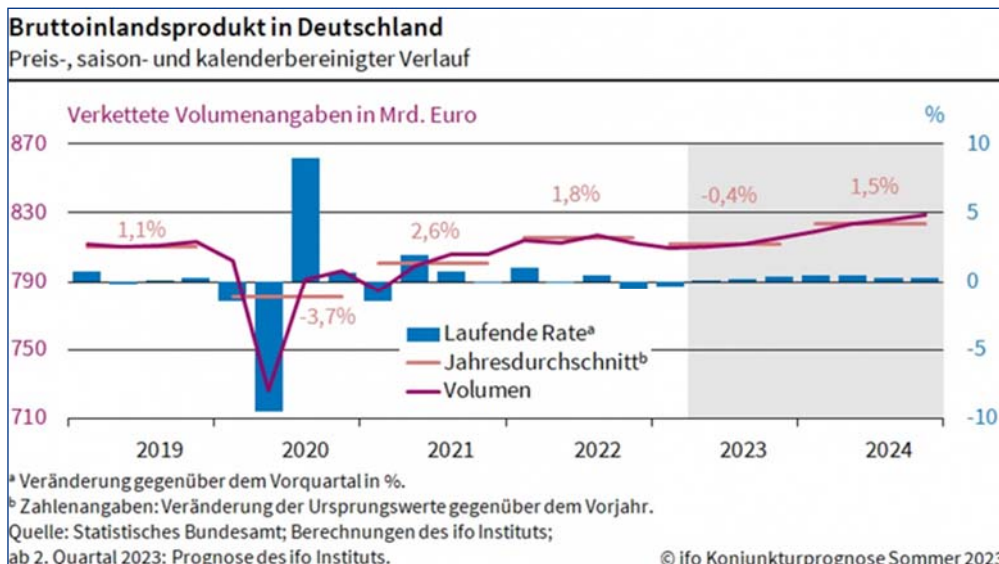
„Die deutsche Wirtschaft arbeitet sich nur ganz langsam aus der Rezession heraus“, befürchtet Ifo-Konjunkturchef Timo Wollmershäuser beim Blick auf das zweite Halbjahr und 2024. Die für die Geldpolitik so wichtige Inflationsrate sieht das Forschungsinstitut in diesem Jahr auf 5,8% sinken – nach noch 6,9% im Jahr 2022. Mit 6,0% wird die Kerninflationsrate (ohne Energie) aber hoch bleiben, was bedeutet, dass sich die Preissteigerungen weiter in den Lebenshaltungskosten festsetzen.

Für 2024 rechnet das Ifo Institut zwar damit, dass die Wirtschaft wieder wächst, mit 1,5% allerdings nicht so stark, wie im Frühjahr mit 1,7% noch angenommen. Und auch wenn die Forscher davon ausgehen, dass die Inflation im kommenden Jahr mit 2,1% wieder nahe an die Zielmarke der Europäischen Zentralbank (EZB) heranrückt, so erwarten sie doch, dass die Kerninflationsrate (ohne Energie) mit 3,0% recht hoch bleiben wird, was eher wenig Spielraum für Zinssenkungen lässt.

Die unklare Lage bei der Energieversorgung wird den Preissteigerungsdruck zweifellos hochhalten. Zumal die Diskussionen um den Fachkräftemangel auch den Druck auf die Löhne und Gehälter erhöht. Nach Schätzung des Ifo Instituts wird die Arbeitslosenquote in diesem Jahr bei 5,5% und im nächsten bei 5,3% liegen.

In diesem Umfeld gehen die Münchener Forscher davon aus, dass „die geldpolitische Ausrichtung weiter restriktiv bleiben wird, auch wenn das Ende des Zinserhöhungszyklus absehbar ist“. Sie erwarten noch einen Zinsschritt von 0,25% in der Juli-Sitzung des EZB-Rats und danach ein Verweilen der Leitzinsen für geraume Zeit auf diesem Niveau. Andere Experten erwarten noch einen zweiten Zinsschritt.

Ab Sommer 2024 könnten die Zinsen aus Sicht der Ifo-Forscher fallen, wenn sich die Inflationsdynamik abgeschwächt hat. „Dieser „wait-and-see“ Ansatz dürfte angemessen sein, weil eine hohe Unsicherheit hinsichtlich der Geschwindigkeit und der Wirkungskraft der geldpolitischen Transmission herrscht“, heißt es im Ifo-



Unternehmens News

Hamborner REIT AG passt Portfoliowert an

Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen an den Immobilienmärkten und im Interesse von zusätzli-



cher Transparenz für die Aktionäre hat die **Hamborner REIT AG** entschieden, zum Stichtag 30. Juni 2023 eine zusätzliche unterjährig-Bewertung des Bestandsportfolios vornehmen zu lassen. Die Bewertung des Immobilienportfolios wird derzeit durch den externen Gutachter **Jones Lang LaSalle** durchgeführt. Auf Grundlage eines ersten indikativen Bewertungsentwurfs wird der Verkehrswert des Immobilienportfolios (like-for-like) zum 30. Juni 2023 nach aktuellem Kenntnisstand im Vergleich zum Jahresende 2022 um voraussichtlich 5,5% bis 6,0% sinken. Der aktuell erwartete Wertrückgang ist auf eine negative Wertentwicklung des Büro- und Einzelhandelbestands der Hamborner REIT AG zurückzuführen. Das Ergebnis der Analyse des ersten Bewertungsentwurfs führt zu einer Anpassung der Gesamtjahresprognose für den Nettovermögenswert (NAV) je Aktie zum 31. Dezember 2023 zwischen 7,0% und 12,0% unter dem Niveau des Vorjahres von 11,86 Euro zum 31. Dezember 2022.

Konjunkturbericht: „Im Einklang mit dem geldpolitischen Kurs werden die Finanzierungsbedingungen vorerst restriktiv bleiben. So dürfte die Umlaufrendite zehnjährige Bundesanleihen noch leicht auf 2,8% steigen und auf diesem Niveau in etwa verharren.“ Gleichwohl: Der Aufstand der Söldner-Truppe Wagner und ihr kurzzeitiger Marsch auf Moskau am 24. Juni hat einen Vorgeschmack darauf gegeben, wie fragil die geopolitische Lage in Osteuropa bleibt.

Mit Blick auf die hohe Inflation und den dadurch bedingten Kaufkraftverlust der Bundesbürger erwartet das Ifo Institut,



Quelle: Ifo

dass der **private Konsum** in diesem Jahr sinkt, und zwar um 1,7%, wie Wollmershäuser erwartet: „Erst 2024 wird er wieder zunehmen, um 2,2%.“ Nachdem der Anstieg der Preise die Realeinkommen der privaten Haushalte und damit ihren Konsum im Frühjahr noch beeinträchtigt hatte, geht der Experte davon aus, dass die Einkommen ab der zweiten Jahreshälfte 2023 wieder stärker wachsen als die Preise, so dass der private Konsum wieder Fahrt aufnehmen kann. Das wäre dann zumindest eine gute Ausgangslage für 2024.

Noch ungünstiger schätzt das Ifo-Institut die Lage in der **Bauwirtschaft** ein, die in den vergangenen zehn Jahren eine wesentliche Stütze der deutschen Konjunktur war. So prognostizieren die Forscher bei den Bauinvestitionen nach einem Rückgang um 1,8% im vergangenen Jahr ein erneutes Minus von 2,2% in diesem Jahr und von sogar 3,2% im Jahr 2024. Das veranschaulicht noch einmal deutlich, dass nach zehn Jahren mit niedrigsten Zinsen die Party vorbei ist und die Branche sich auf neue Rahmenbedingungen einstellen muss. Der Anstieg der Baupreise – neben Fachkräftemangel und Verteuerung der Finanzierungsbedingungen das dritte Schwerpunktthema – geht laut Ifo nur langsam zurück und die Kreditzinsen werden – wie oben schon dargelegt – hoch bleiben, „so dass sich die Nachfrage nach Bauleistungen weiter verringern wird“.

Im **Verarbeitenden Gewerbe** rechnen die Forscher damit, dass die hohen Auftragsbestände für eine moderate Ausweitung der Produktion sorgen werden. Und wenn die Probleme mit den Lieferengpässen abnehmen, könnten die Unternehmen wieder kräftiger expandieren. Dank der hohen Auftragsbestände könnte die Branche ihre Produktion weiter moderat ausweiten und dann mit dem allmählichen Auslaufen der Lieferengpässe wieder deutlich kräftiger expandieren.

Gleichzeitig dürfte die Lage der energieintensiven Produktionsbereiche angespannt bleiben, wodurch eine starke Ausweitung der Bruttowertschöpfung verhindert werden könnte. Dabei unterstellt das Ifo Institut in seiner Prognose, dass es im Winter 2023/24 nicht zu einer Gasmangellage kommt. Allerdings ist auch abzuwarten, wie sich der starke Einbruch beim Auftragseingang im März, den das **Statistische Bundesamt** mit 10,7% bezifferte, langfristig auswirken wird.

Beim Blick auf die Entwicklung der Inflationsrate in den kommenden Monaten erwarten die Forscher einen weiteren Rückgang, da sich bei den Vorleistungskosten – insbesondere bei Energie – inzwischen Preisrückgänge abzeichnen. Auch der Rückgang bei den landwirtschaftlichen Erzeugerpreisen dürfte den Preisauftrieb dämpfen. Allerdings: Die Löhne dürften im Jahresverlauf beschleunigt zunehmen, da vermehrt Inflationsprämien ausgezahlt werden und die spürbaren Tariflohnhebungen Wirkung zeigen. Die Forderungen der Eisenbahnergewerkschaft EVG sind ein Beispiel dafür.

Deals

Prag: Für gut 4,2 Mio. Euro ist ein Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1890, in der Prager Neustadt (Verwaltungsbezirk Prag 1) verkauft worden. Das Objekt in der Straße Ve Smečkách, in der Nähe des Wenzelsplatzes und des Nationalmuseums, bietet 880 qm Nutzfläche, die sich auf zehn Wohnungen (618 qm) und zwei Ladenflächen (262 qm) verteilen. Käufer und Verkäufer waren private Investoren aus Tschechien. **Engel & Völkers Commercial Prag** vermittelten. Der Kaufpreisfaktor beträgt aktuell 27.

Impressum

Chefredaktion:
Dr. Ruth Vierbuchen (V.i.S.d.P.);
Kontakt:
redaktion@hi-report.de
www.hi-report.de

Herausgeber:
Werner Rohmert

Anzeigen:
Marion Götza,
05242-901-250

Verlag:
Research Medien AG,
Nickelstr. 21
33378 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250,
F.: 05242 - 901-251
E.: info@rohmert.de
www.rohmert-medien.de

Vorstand: Werner Rohmert
Aufsichtsrat: Prof. Dr. Karl-Georg Loritz, Geisenfeld

Bankverbindung: erhalten Sie auf Anfrage

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