

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ▪ MEINUNGEN ▪ TENDENZEN

Brief

NR. 553 | 23. KW | 07.06.2023 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,



Werner Rohmert

Werner Rohmert

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
pbb Pfandbriefbank-Index sieht in den Big 7 Implosion der Multiplikatoren (Rohmert)	3
GIF/CRES-Büromarktprognose I/2023 bleibt hoffnungsfroh (Rohmert)	4
FPRE: Immobilienmarkt Schweiz (Wrede)	6
AEW: Einkaufszentren vor Revival? (Wrede)	10
JLL: Wohngebäude mit schlechter Energiebilanz verlieren deutlich an Wert (Wrede)	15
PlanRadar: Beseitigung von Baumängeln stellt erheblichen Kostenblock dar (Wrede)	18
E&V: Premium-Ferienimmobilien an deutschen Küsten weiterhin begehrt	18
Savills: Luxus-Labels expandieren weltweit (Wrede)	19
Aareal Bank / Civey: Umfrage zur Zukunft des Wohnens (Wrede)	19
SAFETI: Immobilienpreise im Berliner Umland steigen gegen den Trend (Götza)	20
Mallorcas Immobilienmarkt nach der Regionalwahl (Hoffmann)	21
Impressum	25

Interview

In einem Jahr sind Jahrzehnte vergangen – Zinswende, Inflationswende, Immobilienwende und Preiswende im Gefolge der Zeitenwende 8
(Dr. Joachim Wieland, CEO Aurelis Real Estate)

Aus unserer Medienkooperation mit „DFPA“ (Deutsche Finanzpresse Agentur)

Family Offices planen große Anpassungen in der strategischen Vermögensallokation 12

Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

Heizungsdebatte spitzt sich weiter zu 16

Fremdbeitrag

Künstliche Intelligenz in der Immobilienwirtschaft - Realität, Science-Fiction oder Vision? 21
(Whitepaper von Prof. Dr. Hanspeter Gondring)

Der Immobilienbrief Köln

Wohnen: Preisfindung ist schwieriger geworden (Dr. Karina Junghanns) 26

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

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

Autoren der heutigen Ausgabe:

Marion Götza; Jürgen Hoffmann; Dr. Karina Junghanns, stellv. Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“; **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilien-spezialist „Der Platow Brief“; **Dr. Joachim Wieland**; Aurelis Real Estate; **Constanze Wrede**, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“.

pbb PFANDBRIEFBANK-INDEX SIEHT IN DEN BIG 7 IMPLOSION DER MULTIPLIKATOREN

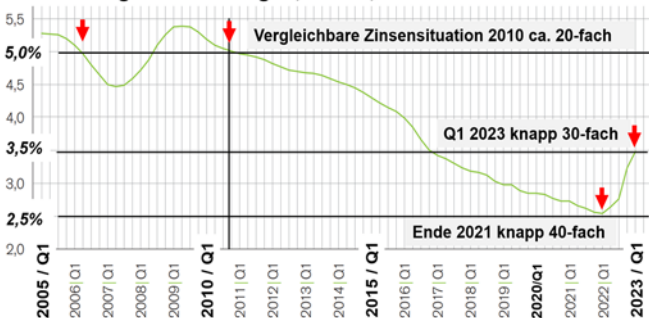
Nettoanfangs-Spitzenrenditen von gut 2,5% auf knapp 3,5% angestiegen

Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief",

Erst der Blick auf einen Chart auf Seite 5 des Originalberichtes der pbb Deutsche Pfandbriefbank, der der Presenotiz zu Grunde liegt, macht die Dramatik der finanzmathematischen Zinsfolgen deutlich. Die Presenotiz berichtet eher nervenschonend. „Der Immobilienbrief“ hatte Ihnen die Gefahren der Zinsentwicklung schon zu Beginn des Zinsanstiegsprozesses vorgerechnet. Bedenken Sie bei der Berichterstattung über Top-Objekte noch die Spreizung des Marktes, die für die wenigen New Work Top-Immobilien immer noch Spitzenrenditen und Top-Mieten aufrufen. Über den weit überwiegenden Rest klassischer, auch guter Immobilien mit etwas weniger ESG- und Gruppen-Eignung bei gleichzeitig steigenden Leerständen und sinkender Nachfrage spricht man nicht. Aber das sind die Bestände. Nun ruhen die Hoffnungen auf den Mieten. Kaum jemand hatte in der Finanzmathematik einer Verdoppelung oder Verdreifachung des Kalkulationszinssatzes auf dem Schirm. Wenn man die Zahlen der pbb rückhaltlos interpretiert, wird klar, dass die Anfangsrenditen bzw. die Multiplikatoren noch einen weiten Weg vor sich haben.

Dabei wäre der Effekt steigender Zinsen mit Start rund um die 1% sogar für Researcher nicht schwer zu erkennen gewesen. Bei einer Erhöhung von 1% auf 4% **reduziert sich der Barwert einer unendlichen Rente auf ein Viertel**. Bei einer gleichen Erhöhung von 6% auf 9%, deren Effekte eher unserem Erfahrungshorizont entsprechen, **reduziert sich der Barwert lediglich um ein Drittel**. Dieser dramatische Ef-

Spitzen-Multiplikatoren „Big 7“ stürzen von 40 auf 30 – Nettoanfangsrendite steigt 2,5 auf 3,5%



fekt einer Vervielfachung der Wirkung abhängig von der Ausgangsbasis muss sich dann abgeschwächt auch auf die Immobilienmathematik mit gleichfalls langen Nutzungsdauern von 30 bis 50 Jahren entsprechend auswirken. Ich hatte Ihnen das letztes Jahr vorgerechnet. Das gleicht auch eine Erhöhung der Spitzenmieten nur teilweise aus, insbesondere wenn man die Spreizung des Marktes in New Work geeigne-

te Neubaufflächen und in klassische Flächen auch an guten Standorten berücksichtigt, die wir Ihnen mit den Nebeneffekten der Flächenreduzierung, auslaufender Mietverträge und des Homeoffice schon beschrieben haben.

Jetzt erreicht nach den Zahlen des pIX, des Büroimmobilienindex der **pbb Deutsche Pfandbriefbank**, die Finanzmathematik auch die Realität. Damit dürften die üblichen Branchen-Ausflüchte „unvorhersehbarer Entwicklungen und Wirkungen“, die auch aus mathematischen Zusammenhängen ein Gummiband der Marktinterpretation machen, langsam den Boden verlieren. Insbesondere längerfristig aufgebaute Portfolien bedürfen jetzt eines genauen Blickes auf die Bewertung. Das dürfte diesmal, wie vorletzte Woche in „Der Immobilienbrief“ **Nr. 552** berichtet, weniger die offenen Fonds, sondern eher sportliche Rechtsformen mit dauernd notwendigen Börsen- oder Vertriebsstories treffen.

Auch über **geschlossene Fonds** mit Immobilienerwerb rund um die Dekadenwende müsste wohl nachgedacht werden. Die Fonds der neuen Bundesländer werfen hier noch lange Schatten. Es dürfte im Moment eher schwierig sein, aktuell im Vertrieb befindliche Produkte mit Einkäufen, deren Vorbereitungen traditionell ja Jahre zurückreichen, ohne Detailanalyse zu empfehlen. Ehrlich gesagt sehe ich im Moment lediglich die Chancen darin, jetzt Geld einzusammeln, das dann für Investments in Markt-Opportunities der Pleitegeier oder des in der Realitäts-Annäherungsphase unausweichlich kommenden Marktdurchschwungs investiert werden kann.

Auch die pbb sieht den Preisbildungsprozess noch nicht abgeschlossen. Die Preise für Büroimmobilien befänden sich in einem schwierigen Findungsprozess, der sich neben der geringen Liquidität vor allem in steigenden Anfangsrenditen manifestiere. **Die Preisvorstellungen auf Angebots- und Nachfrageseite drifteten offensichtlich noch immer weit auseinander.** Besonders deutlich sei dies bei den von institutionellen Kapitalanlegern üblicherweise präferierten erstklassigen Objekten zu beobachten. Die Anfangsrenditen für diese Objekte legten in den vergangenen 12 Monate um etwa 90 Basispunkte zu, was einer „erheblichen rechnerischen Wertminderung“ entspräche. Nach „Der Immobilienbrief“-Überschlagsrechnung aus dem pbb-Chart wird deutlich, dass sich die Multiplikatoren von dem zugegebenermaßen irren Spitzenwert von knapp der 40-fachen Jahresmiete auf etwa die 30-fache Jahresmiete reduziert haben. ►

Personalien

Hamburg: Seit 1. Juni 2023 verstärkt **Christoph Tomforde** (Foto) als Vertriebsdirektor das Team der **IMMAC Immobilien-**



fonds GmbH. In dieser Schlüsselrolle wird er **Florian M. Bormann** bei der Weiterentwicklung

der vertrieblichen Aktivitäten tatkräftig unterstützen.

Frankfurt: Die **DIC Asset AG** hat **Michael Tegeder** (Foto) zum neuen Head of Corporate Fi-



nance bestellt. Er übernimmt die Position von **Rutger Kaeding**,

der das Unternehmen auf eigenen Wunsch verlässt, um sich einer neuen Aufgabe zu widmen. Vor seinem Eintritt in die DIC war Tegeder in leitenden Positionen bei börsennotierten Immobiliengesellschaften beschäftigt.

Köln: **Christian Jacobs** (Foto) wurde in den Aufsichtsrat der



Deutschen Reihenhäuser AG berufen. Er löst **Kirstine Seitzberg** ab, die von 2015 bis

2023 dem Aufsichtsrat angehörte. Jacobs ist Geschäftsführender Gesellschafter der "**just Human - J&P GmbH**" und in dieser Funktion seit vielen Jahren beratend für die Deutsche Reihenhäuser tätig.

Der Blick zurück auf den **pbp Chart** macht deutlich, dass bei vergleichbarer **Zinssituation die „20-fache“ der langfristige Maßstab war.** „Der Immobilienbrief“ hatte Sie auch schon zu Anfang der Zinswende daran erinnert. Wir haben im Background mit dem **Aurelis CEO Joachim Wieland** gesprochen (**siehe Dr. Wieland-Interview auf Seite 8**), der in einem Vortrag im November letzten Jahres aus der Berechnungsweise von PE-Investoren gegen die damaligen Hoffungsgebete der Branche zu den gleichen Ergebnissen wie „Der Immobilienbrief“ kam. Wieland bestätigt aktuell: **„Ca. 5% Anfangsrendite entspricht auch dem längerfristigen Durchschnitt für erstklassige Büroimmobilien seit den 90er Jahren**, ein Wert, der lediglich durch den kurzen Hype vor der Finanzkrise und eben in der Niedrig- / Nullzinsphase unter 3% gedrückt wurde.“ Das zeigt dann die rechnerischen Perspektiven mancher Portfolien auf, die auch aus dem pbp Chart deutlich werden. Auch die Durchschnittsbewertungen der eher ruhigen offenen Immobilienfonds liegen meist nicht weit weg von der 20-fachen Jahresmiete.

So kommt dann auch pbp zu dem Ergebnis, dass angesichts bestehender Unsicherheiten über die weitere Zinsentwicklung auf den Kapitalmärkten und der sehr zurückhaltenden Kaufneigung der Investoren die Entwicklung der Preisbildung noch nicht vollends abgeschlossen sei. Mit weiter schwacher Vermietung und Zurückhaltung der Investoren sei noch für einige Zeit zu rechnen. Schwache Konjunktur, Kosteneinsparungen der Unternehmen sowie Homeoffice- und Desk-Sharing-Konzepte reduzierten zusätzlich den Flächenbedarf und lösten entsprechende Anpassungsprozesse aus, die die Flächenabsorption negativ beeinträchtigten. Das entspricht auch den **Warnungen von „Der Platow Brief“ / „Der Immobilienbrief“** davor, die derzeitigen Meldungen steigender Mieten zu stark zu gewichten. Steigende Leerstände, auslaufende indexierte Mietverträge, starke Spreizung des Marktes und deutlich spürbare Verminderung der Flächennachfrage pro Mitarbeiter müssten sich nach der New Work-Anpassungsnachfrage knapper darauf ausgerichteter Flächen schnell auswirken. Und vergessen Sie nicht den stimmig gewaltigen „Familien-Normalo“ mittleren Alters, der gerne im Büro konzentriert arbeiten, telefonieren oder konferieren würde. □

GIF/CRES-BÜROMARKTPROGNOSE I/2023 BLEIBT HOFFNUNGSFROH

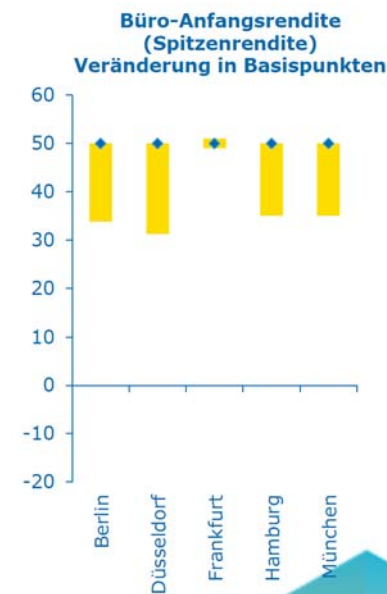
Trotzdem: Weiterer Anstieg der Leerstandsrate und Spitzenrenditen

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

Die Hoffnungen auch der immobilienwirtschaftlichen Wissenschaft ruhen unverändert auf den Mieten und der optimistischeren Einschätzung der Zins-, ESG-, Konjunktur-, Homeoffice- und Struktur-Effekten, als dies „Der Immobilienbrief“ zu verstehen vermag. GIF/CRES-Büromarktprognose I/2023 prognostiziert die Entwicklung für das Jahr 2024 eher optimistisch. „Der Immobilienbrief“ erinnert sich dagegen an die lange dauernden Phasen ewiger Nachverhandlungen vieler Unternehmen bis zum unausweichlichen Ende. Sicherlich sind aber hier die Assetklassen deutlich zu unterscheiden. Bei Wohnen wird die Nachfrage zumindest vorübergehend durch den Ukraine-Krieg und den weitreichenden Neubaustopp gepusht. Bei Büro ist „Der Immobilienbrief“ skeptisch, aber da machen GIF/CRES prognostische Hoffnung.

Dennoch sieht auch die **gif/CRES-Consensus-Büromarktprognose I/2023** der **gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.** das wirtschaftliche Umfeld in negativer Entwicklung, die spürbare Folgen für die Immobilienmärkte zeigen

werde. Der Anstieg von Leerständen und Renditen habe sich manifestiert und werde sich zunächst fortsetzen. Demgegenüber seien die Aussichten für das Jahr 2024 mit



sich abschwächendem Renditeanstieg oder sogar Stillstand besser. In Verbindung mit der erwarteten Mietentwicklung resultiere daraus die Erwartung, dass die Kapitalwerte im Jahr 2024 stabil blieben. Im Verlauf des Jahres 2023 würden die Preise bzw. Kapitalwerte aber zunächst weiter nachgeben. Nach wie vor gingen die Prognostiker davon aus, dass sich die Spitzenmieten 2023

dem negativen Trend entziehen können und weiter leicht steigen. „Der Immobilienbrief“ muss dabei aber wiederholt auf die neue Spreizung verweisen. 2024 werde dann mit gleichbleibenden oder geringfügig steigenden Mieten gerechnet, so die gif.

Einhellig sagen die Prognostiker für 2023 eine weitere Erhöhung der Spitzenrenditen in allen Top-5-Büromärkten voraus. Bereits ab 2022 sei ein signifikanter Renditeanstieg konstatiert worden (vgl. oben pbb-Artikel). Die Aussichten über 2023 hinaus seien hingegen positiver. Stabile Spitzenmieten und -renditen ließen den Schluss zu, dass sich auch die Immobilienwerte stabilisieren. Die vorhergesagten Renditeanstiege liegen im Mittel (Median der Prognosen) in allen fünf betrachteten Städten bei 50 Basis-

punkten, so dass sie zum Ende 2023 zwischen 3,8% und 4,0% liegen werden. In dieser engen Spanne bleiben weiterhin Berlin und München die Spitzenreiter. Der Ausblick für 2024 ist stabil, so dass sich weder am Renditeniveau noch an der Rangfolge der Städte etwas ändert.

Vor allem in Berlin müsse mit einem spürbaren Anstieg der Leerstandsquote gerechnet werden. Diese soll 2023 um einen weiteren Prozentpunkt steigen und somit rund 5% erreichen. Für Frankfurt haben sich die Prognosen deutlich verschlechtert, so dass nun die ohnehin hohe Quote nochmals ansteigt und voraussichtlich 9% erreicht. Weniger stark, zwischen 0,20 und 0,55 Prozentpunkten, werden die Leerstandsquoten in den anderen drei Märkten (Düsseldorf, München, Hamburg) zulegen. Für 2024 sind die Erwartungen weniger pessimistisch. Sie liegen zwischen einem stabilen Ausblick in Düsseldorf und einem Zuwachs von 0,7 Prozentpunkten in Berlin.

Die Spitzenmieten sollten 2023 lt. gif in allen fünf Städten weiter zulegen. München steigt um 3,3%, Berlin

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München
2023					
Spitzenmiete	2,3%	2,0%	0,5%	1,8%	3,3%
Leerstand	+100 bps	+20 bps	+90 bps	+55 bps	+30 bps
Spitzenrendite	+50 bps	+50 bps	+50 bps	+50 bps	+50 bps
2024					
Spitzenmiete	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Leerstand	+70 bps	0 bps	+40 bps	+50 bps	+30 bps
Spitzenrendite	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps

um 2,3%, Düsseldorf um 2,0%, Hamburg um 1,8% und Frankfurt nur um 0,5%. Einhellig gehen die Researcher aber davon aus, dass sich die **Mietpreisdynamik 2024 deutlich abschwächen werde** oder sogar vollständig

TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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



REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

Deal

Dresden: Die **Commerz Real** hat für ihren offenen Immobilienfonds **Hausinvest** das 4-Sterne-Hotel „Steigenberger Hotel de Saxe“ mit 185 Zimmern erworben. Es wird im Rahmen eines Pachtvertrages langfristig von der **Deutschen Hospitality** betrieben. Die Gesamtmietfläche der Immobilie liegt bei 13.500 qm, wovon 12.300 qm auf das Hotel entfallen. Im Erd- und im Untergeschoss gibt es zudem auf etwa 1.200 qm vier Einzelhandelsflächen sowie ein weiteres Restaurant, welches von der **Brauerei Radeberger** betrieben wird.

zum Erliegen käme. Im Mittel wird überall eine Stagnation erwartet. Lediglich München wird noch ein leichter Anstieg um +0,3% zugetraut.

Im gif/CRES-Fazit ergibt sich das Bild eines Abschwungs, der sich vor allem 2023 vollziehen werde und im Jahr 2024 in eine stabile Seitwärtsbewegung übergehen werde. Die beteiligten Researcher erwarten bis Ende 2023 insbesondere einen Anstieg des Leerstands und der Spitzenrenditen. Trotzdem sei für 2023 unter dem Strich mit sinkenden Immobilienwerten zu rechnen. Auf die Bestandsbewertungen schwierigerer Standard-Portfolien geht gif/CRES nicht ein. (**Ansprechpartner bei gif/CRES:** Prof. Dr. Jaroslaw Morawski (Jaroslaw.Morawski@th-ab.de), Prof. Dr. Felix Schindler MRICS (Schindler@steinbeis-cres.de), Prof. Dr. Ullrich Werling FRICS (Ullrich.Werling@htw-berlin.de)) □

IMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

Nahezu stabile Preise für Wohneigentum bei steigenden Mieten, Büros unter Druck

918 aktuell für die Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE) Frühjahreserhebung befragte Immobilienmarktexperten zeigen sich bezüglich der Preisentwicklung von Wohneigentum in der Schweiz in den kommenden 12 Monaten weiterhin optimistisch und erwarten mehrheitlich höhere Wohnungsmieten. Die Einschätzung für die Preise von Mehrfamilienhäusern hingegen bleibt leicht negativ. (CW) ►

DER
IMMOBILIEN

555

FAKTEN ▪ MEINUNGEN ▪ TENDENZEN

SONDERAUSGABE AM 7. JULI 2023

Brief

Uns steht dieses Jahr ein ganz besonderes Doppel-Jubiläum ins Haus, das wir mit einem Special begehen werden. Am **07. Juli erscheint unsere 555ste Ausgabe** von „Der Immobilienbrief“, mit der wir gleichzeitig unser **22-jähriges Bestehen** feiern dürfen. Die doppelte „Schnapszahl“ sehen wir als Grund zum Feiern – ganz besonders in einem Umfeld, das der Immobilienbranche derzeit das Feiern verleidet.

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns bei dieser Ausgabe mit einer Anzeige unterstützen würden. Gerne können Sie auch einen kleinen Beitrag beisteuern, vielleicht in Form eines Grußwortes oder eines Beitrages zum Thema: Was hat sich seit der ersten Ausgabe von „Der Immobilienbrief“ 2001 in der Immobilienbranche verändert. Wenn Sie einen inhaltlich interessanten Beitrag haben, freuen wir uns auch bei anderen Gelegenheiten darüber.

Unsere Anzeigenpreise sind, seit es den Euro gibt, unverändert:

1/1 Seite: 3.500,- Euro

1/2 Seite: 2.500,- Euro

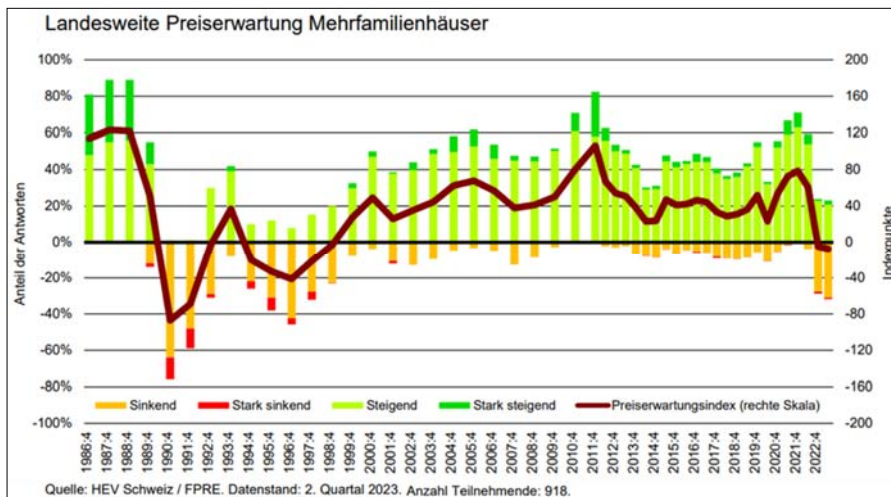
1/4 Seite 1.750,- Euro jeweils zzgl. MwSt.

Gern verlinken wir Ihre Anzeige zu einer URL Ihrer Wahl. Für Buchungen, Fragen und Anregungen kommen Sie einfach auf uns zu: Werner Rohmert, Constanze Wrede und Marion Götza unter info@rohmert.de oder 05242/901250.

Für die kommenden 12 Monate werden in der Schweiz mehrheitlich stabile Wohneigentumspreise erwartet. Der entsprechende **FPRE** Preiserwartungsindex liegt im Frühling 2023 bei 18.8 Punkten, nur geringfügig unter der Herbstbefragung mit 19.2 Punkten. Für Eigentumswohnungen geht eine Mehrheit (57%) dabei von stabilen Preisen aus. 28% erwarten steigende oder stark steigende Preise und 14% sinkende Preise. Bei Einfamilienhäusern rechnen sogar 37% mit steigenden Preisen, rund die Hälfte (51%) mit stabilen

und nur 12% mit tieferen Preisen. Das veränderte Zinsumfeld habe den Preisanstieg bei Wohneigentum in der Schweiz zwar gebremst, so **Dr. Stefan Fahrländer**, Partner von FPPE, die Marktteilnehmer gingen aber nach wie vor von einer Seitwärtsbewegung oder gar höheren Preisen aus. Das decke sich mit der Einschätzung von FPPE. Der herrschende Nachfrageüberhang und ein bescheidenes Wachstum der Bautätigkeit sorgten dafür, dass die Preise trotz höherer Hypothekarzinsen vorderhand nicht signifikant unter

Druck kommen würden.



Im Bereich der Wohnungsmieten geht die Aufwärtstendenz lt. Frühjahreserhebung weiter. Lag der Mietindex der Herbstumfrage 2022 noch bei rd. 48 Punkten, stieg er aktuell deutlich auf rd. 81 Punkte und liegt damit signifikant über dem Mittelwert der vergangenen 10 Jahre von minus 9,7 Punkten. Die Mehrheit von 76% der Befragten erwartet in den nächsten 12 Monaten steigende, 22% stagnierende Mietpreise und nur 2% sinkende Mieten. Als Mietpreistreiber sehen die Befragten die Nettozuwande-

rung und die je nach Region stagnierende oder sinkende Bautätigkeit, aber auch die allgemeine Teuerung.

Trotz der zu erwartenden höheren Mieteinnahmen bleibt die Einschätzung bezüglich der Wertentwicklung von Mehrfamilienhäusern zinsbedingt im leicht negativen Bereich. Mit Blick auf die acht Großregionen der Schweiz ist der Index für Mehrfamilienhäuser in den Regionen Jura, Genfersee und Basel am negativsten, die Südschweiz ist die einzige Region mit einem positiven Mietpreisindex.

Bei den Transaktionspreisen von Büro- und Geschäftshäusern bleibt die Einschätzung der Experten unverändert pessimistisch, der entsprechende FPRE-Index gab noch einmal leicht von -38,5 Punkten im Herbst auf aktuell -38,6 Punkte nach. Der Preiserwartungsindex für Büromieten liegt mit -19,7 Punkten zwar wieder etwas höher als im Herbst 2022 mit -31,1 Punkten, befindet sich aber weiterhin im deutlich negativen Bereich. **Die Mehrheit der Teilnehmenden (68%) geht bei Büro in den nächsten 12 Monaten von stagnierenden, 26% von weiter sinkenden und nur 6% von steigenden Mieten aus.** □

DR. JOACHIM WIELAND, CEO AURELIS REAL ESTATE GMBH IM GESPRÄCH MIT WERNER ROHMERT

In einem Jahr sind Jahrzehnte vergangen – Zinswende, Inflationwende, Immobilienwende und Preiswende im Gefolge der Zeitenwende

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

Dr. Joachim Wieland ist seit 2007 CEO beim deutschlandweit tätigen Projektentwickler und Asset Manager Aurelis Real Estate. Seit 2007 hat Aurelis Wohnraum für 250.000 Menschen und Gewerbeflächen für über 153.000 Beschäftigte geschaffen und 15 Mio. Brachflächen zur Baureife geführt.

Herr Wieland, im November letzten Jahres, als die EZB-Zinswende gerade erst begonnen hatte, und der Leitzins mit

1,5% noch weniger als die Hälfte der heutigen 3,25% ausmachte, glaubte die Branche noch an eine schnelle „Normalisierung“. Sie prognostizierten bereits in einem Vortrag auf der **Handelsblatt Jahrestagung: „Preise im Sinkflug“** und rechneten eine zu erwartende Halbierung der Grundstückspreise für Projektentwicklungen vor. Was hat sich seitdem getan?



Dr. Joachim Wieland, CEO
Aurelis Real Estate GmbH
Quelle: www.aurelis.de

Dr. Wieland: Seitdem sind gefühlt noch einmal „Jahrzehnte“ vergangen. Die Befürchtungen des letzten Herbstes stabilisieren sich. Der Markt hat bereits deutlich reagiert, das sehen wir an den Angeboten, die uns erreichen. Dennoch sträuben sich gerade viele Entwickler davor, der Realität ins Auge zu blicken – besonders dann, wenn sie den

„point of no return“ schon passiert haben. Das heißt, es besteht bereits eine vertragliche Verpflichtung das Projekt dem Mieter zu liefern, der Baubeginn ist erfolgt, aber das Projekt wurde noch nicht verkauft. Die Zinswende gibt maßgeblich das Ausmaß der Preiskorrekturen im Exit vor. Wenn die Finanzierung jetzt nicht für den kompletten Projektverlauf gesichert ist, kann das Projekt auf der Kippe stehen. Das ergänzende Risikoumfeld beschreiben Sie ja regelmäßig.

Andererseits bietet die Situation für neue Investitionen, insbesondere für Grundstücke und Value Add oder sogar opportunistische Investitionen, gute Chancen. Das bedingt natürlich ein neu justiertes, risikoadäquates Preisniveau. Aurelis hat die letzten Jahre aufgrund der hohen Preise nur punktuell gekauft und dagegen viel verkauft. Wir beginnen jetzt, uns verstärkt mit Akquisitionen zu beschäftigen. Bis wir zu einem neuen Marktgleichgewicht kommen, dauert es allerdings noch etwas. Viele Deals, die laut Maklerberichten zum Jahresbeginn noch Stabilität der Transaktionsvolumina und der Preisniveaus signalisierten, stammen tatsächlich aus einer anderen Zeit.

Was erwarten Sie konkret in Zahlen? Vor der Expo Real letzten Jahres hatte ich selber schon einmal mit der Finanzmathematik gespielt und in die Historie geschaut. Während der Expo Real trat bereits Ernüchterung in der Branche auf, aber es blieb in meinen Gesprächen eher bei einer mathematikfernen Betrachtungsweise der Hoffnung auf stabile Nutzermärkte und einer Erholung der Preise. Sie waren der erste, der konkret rechnete und auf einem anderen Weg zum vergleichbaren Ergebnis kam wie wir.

Dr. Wieland: Der erste Blick, um sich der Preis-Prognose anzunähern, geht in die Vergangenheit – und damit meine ich nicht nur das zurückliegende Quartal. Der EUROBOR lag im November 2022 auf dem Niveau von 2011. Heute liegt er noch einmal deutlich höher auf dem längerfristigen Niveau der „normalen“ Zinsjahre vor der Finanzkrise. Die Spitzenrendite für Büro lag 2011 und 2012 knapp unter 5,0%. Der Spread zur risikofreien Anlage lag damals bei ca. 2,5 bis 3%. **Ca. 5% Anfangsrendite entspricht auch dem längerfristigen Durchschnitt für erstklassige Büroimmobilien seit den 90er Jahren, ein Wert, der lediglich durch den kurzen Hype vor der Finanzkrise und eben in der Niedrig-/Nullzinsphase unter 3% gedrückt wurde.** Das zeigt die Entwicklung auf. Werte deutlich jenseits der 30-fachen Nettojahresmiete bis hin zur 40-fachen bei Topimmobilien sind bei heutigen Verkäufen nicht mehr realisierbar. **Wem es nicht gelungen ist, bis etwa Mitte 2022 „prior market“ zu verkaufen, steht jetzt im „current market“ unter Druck, sofern das Projekt nicht mehr Spielraum bietet.**

Bedenken Sie, internationale Investoren haben konkrete Renditevorstellungen, die bei 50% LTV und 6,5% Kapitaldienst mit 2% Tilgung bei einem 5%-Investment ohne massive Mieterhöhung nicht aufgehen. Beim Kauf von Entwicklungsgrundstücken ohne Baurecht muss auf Grund der Risiken und des Eigenkapitalbedarfs deutlich über 10% IRR kalkuliert werden.

Was sind denn die Ergebnisse Ihrer Modellrechnungen?

Dr. Wieland: Wenn ein Investor 2021 noch völlig korrekt mit einem Exit zur 29-fachen Jahresmiete kalkuliert hat, muss er heute eher mit der 22-fachen rechnen. Für Grundstücksankäufe sind die Entwicklungen besonders stark gehandelt. Denn gleichzeitig steigt auch der Kostendruck auf Bauland durch immer weitergehende Auflagen für Abbruch, Dekontamination, Erschließung, soziale Infrastruktur und sozial gebundenen Wohnungsbau. Wer heute bereits im Bau ist, hat die Kostensteigerungen für Energie und Baustoffe im vergangenen Jahr mitbekommen. Dem können die Mietentwicklungen allerdings nicht Schritt halten. Erschwerend kommt hinzu, dass viele Mietverträge der heute im Bau befindlichen Projekte schon vor Baubeginn abgeschlossen wurden. Bei Grundstückspreisen werden wir deshalb in vielen Fällen eine Halbierung sehen müssen. Einige Projektentwickler werden hierdurch in Schwierigkeiten geraten. Wer in den letzten Jahren vor der Zinswende Grundstücke zur Entwicklung auf Vorrat gekauft hat, muss deutlich abschreiben, falls sich andere Parameter nicht anpassen lassen.

Aber die Grundstückspreise steigen doch unaufhörlich, liest man regelmäßig. Für mich hatte das nie Logik.

Dr. Wieland: Richtig, es wird oft berichtet, dass die Grundstückspreise ständig steigen. Das hat auch für mich nie wirklich Sinn ergeben. Die Sache ist die: Grundstückspreise sind Residualgrößen, die sich errechnen aus dem realistischen Exit

Unternehmens-News

Karlsruhe/ Stuttgart: Die **EnBW Energie Baden-Württemberg AG** verkauft einen Minderheitsanteil von 24,95% an ihrer Tochter, der Übertragungsnetzbetreiberin **TransnetBW** an die **Südwest Konsortium Holding GmbH**. In dem Konsortium unter Führung der **SV Sparkassenversicherung** sind über 30 Sparkassen, Banken, Versicherungen und Körperschaften aus Baden-Württemberg vertreten. Verwaltet wird die Beteiligung der Investoren von der im Infrastrukturbereich erfahrenen Kapitalverwaltungsgesellschaft **derigo GmbH & Co. KG**, dem Gemeinschaftsunternehmen der **BVT Holding GmbH & Co. KG** und **Dr. Werner Bauer**, dem geschäftsführenden Gesellschafter der **Top Select Management GmbH**.

Glinde: Die **BEOS AG** plant die Erweiterung ihres Gewerbeparks „Glinkamp“ um zwei Neubauten mit 6.800 qm Mietfläche. Insgesamt wird der Gewerbepark damit über knapp 100.000 qm Mietfläche verfügen. Der Großteil der Neubauflächen ist mit rund 5.000 qm bereits an die **REISS-WOLF Archivservice GmbH** vorvermietet, die ihre Flächen auf dem Areal damit auf über 12.800 qm erweitert. Ausführender Generalunternehmer ist die **Goldbeck Nord GmbH**, BEOS wird von **REESE Baumanagement Hamburg GmbH & Co. KG** unterstützt. Die Fertigstellung ist für Anfang 2024 geplant.



Visualisierung: © Goldbeck

oder der angestrebten Zielrendite bei „develop and hold“ abzüglich aller Kosten und Risikomargen. Bei steigenden Kosten, steigenden Zinsen, steigenden Risiken und steigenden Verkaufrenditen bzw. sinkenden Multiplikatoren hat das stark gehebelte Auswirkungen auf den Preis, den ein Entwickler für das Grundstück zahlen kann. Dies ist besonders relevant, wenn in Hype-Phasen wie in den letzten Jahren immer höhere Erwartungen in die Zukunft gesetzt werden. Das kann die Grundstückspreise weiter in die Höhe treiben. Viele Familiendynastien oder Eigenkapitalinvestoren sind davon weniger betroffen. Sie lassen die Grundstücke bis zum nächsten Zyklus einfach liegen und wechseln auf die Käuferseite. Das wird den Markt etwas beleben. Wer dagegen eine Bankfinanzierung zu bedienen hat, wird neu nachdenken müssen, oder die Bank wird ihm das Nachdenken abnehmen.

*Am Rande, wie ist denn eigentlich die **Kursentwicklung der Aktiengesellschaften** zu erklären. Da spielen doch viele andere Faktoren eine Rolle. Oder hat das Management gar keine Bedeutung bei der Bewertung?*

Dr. Wieland: Die Kursentwicklung von Aktiengesellschaften wird von vielen Faktoren beeinflusst, und das Management spielt dabei zweifellos eine entscheidende Rolle. Es ist wichtig zu analysieren, wie der Gewinn für die Aktionäre erwirtschaftet wurde - ob durch das operative Geschäft oder durch andere Faktoren, wie beispielsweise durch Bewertung der Assets, die ebenfalls Marktschwankungen unterliegen kann. Bedenken Sie, vor zwei Jahren diskutierte der Markt noch über Perspektiven. Heute sprechen wir nur noch über das „Ist“. In Boom-Phasen lässt sich der Börse eine „Story“ verkaufen. In schlechten Zeiten schaut die Börse nur noch auf das Portfolio und die Risiken. In beide Richtungen kommt es zu Übertreibungen.

*Wo liegen jetzt bei **Aurelis** die Perspektiven?*

Dr. Wieland: Sie wissen ja, wir sind Spezialist für „light industrial“. In diesem Segment ist die Mietnachfrage nach wie vor gut. Hier sehen wir vor allem unsere Chancen. Der Einfluss des E-Commerce und der Ausbau von Lagerflächen durch Industrieunternehmen setzt sich fort. Natürlich wirkt sich die Zinswende auch auf die Logistikbranche aus und führt zu Wertkorrekturen. Wir investieren mit viel Erfahrung in gute und zukunftsorientierte Lagen. Bei einigen Projekten konnten wir in den vergangenen 12 Monaten deutliche Mietsteigerungen erzielen, wodurch negative Effekte zum Teil kompensiert werden konnten. Da wir keinen Ballast der Vergangenheit mitschleppen müssen, freuen wir uns auf die „neuen“ Zeiten tradierter Immobilienwirtschaft. Das wird spannend.

*Herr Dr. Wieland, vielen Dank für die Einblicke in das Denken von PE-Investoren. Ich freue mich auf Ihren Vortrag vor unserem Verband der Immobilienjournalisten, **impresseclub e.V.**, im Juni. □*

EINKAUFSZENTREN VOR REVIVAL?

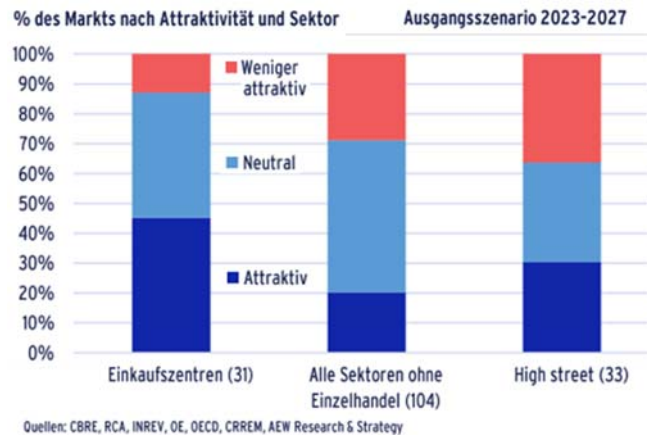
AEW research: Neubewertung von Einkaufszentren ermöglichen Aufschwung

Seit einigen Jahren schon hören wir fast nur noch den Abgesang auf die Einkaufszentren. Inzwischen ermöglichte der vorangegangene Preisverfall lt. AEW reserach jetzt wieder neue Chancen. Hans Vrensen, Head of Research & Strategy Europa bei AEW, sieht, dass die Neubewertungen von europäischen Einkaufszentren der Spitzenklasse Anzeichen für einen nachhaltigen Aufschwung erkennen ließen. (CW) ►

Der Markt stabilisiere sich nach den coronabedingten Lock-downs und angesichts der sich verbessernden makro-ökonomischen Aussichten. Ende 2027 dürften die Spitzenrenditen für Einkaufszentren lt. **AEW research** nach einer deutlichen Neubewertung – auf deutsch: Rendite-, Miet- und Preisverfall - seit 2017 europaweit im Durchschnitt 6,0% erreichen. Bei den Einzelhandelsmietern habe sich nach Auslaufen der staatlichen Corona-Hilfen der Fokus zunehmend in Richtung Unternehmensinsolvenzen verschoben. Laut **Eurostat** wurde in der EU 2022 bei den Konkursen im Einzelhandel ein Anstieg von 55% verzeichnet, im Nahrungsmittel- und Getränkesektor und im Beherbergungsgewerbe haben sich die Konkurse mehr als doppelt. Für Spitzen-Einkaufszentren sieht AEW aber in den nächsten fünf Jahren sogar eine Rendite von 7,7% p.a., was den Durchschnitt des gesamten Sektors übertrifft.

Im High Street Einzelhandel wurden die Spitzenrenditen 2022 mit 4,3% neu bewertet und dürften laut **AEW** März-Prognose bis Ende 2027 auf voraussichtlich 4,8% steigen, im Premium-Segment sogar auf 5,5% p.a., was einer beachtliche Verbesserung gegenüber der Herbstprognose 2022 entspräche. Auf der Grundlage eines risikobereinigten Ansatzes, schätzt AEW research derzeit in der relativen

Wertanalyse aber 45% der untersuchten Einkaufszentrums-märkte als attraktiv und nur rd. 12% als weniger attraktiv



klassifiziert. Als attraktivste Märkte für Einkaufszentren stehen Stockholm, Paris, Dublin heraus, zu den am wenigsten attraktiven Märkten gehören die Mittel- und osteuropäische Länder.

AEW research geht davon aus, dass die Mieten für europäische Einkaufszentren zwischen 2023 und 2027 im High Street-Einzelhandel von einem Zuwachs von 1,2% per

SEIEN SIE TEIL UNSERER ESG-KONFORMEN WACHSTUMSSTORY.

Mit 5 Mio. m² Mietfläche, einer Projektentwicklungspipeline von 1,9 Mio. m² und einem betreuten Immobilien- und Fondvermögen von 9,5 Mrd. Euro sind wir Ihr erster Ansprechpartner für Logistikimmobilien in Deutschland und Europa. Wir laden Sie ein, Teil unserer Erfolgsstory zu werden.

garbe-industrial.de

GARBE
Industrial Real Estate

Deals

Zürich: Union Investment hat für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Unilmmo: Global** das Bürogebäude West-Park an die **PSP Real Estate AG** verkauft. Die im Jahr 2002 fertiggestellte Immobilie in der Pfingstweidstraße 60 konnte mit einem Plus von rund 100% gegenüber dem damaligen Kaufpreis veräußert werden. Der Verkaufspreis lag bei ca. 222,8 Mio. Euro. Das Multi-Tenant-Bürogebäude liegt im Teilmarkt „Zürich West“ und hat eine Mietfläche von insgesamt rund 27.100 qm, hinzu kommen 130 Stellplätze. Es ist aktuell zu 97% vermietet. Den Verkauf vermittelte **JLL**. Union Investment wurde rechtlich von der **Kanzlei Lenz & Staehelin** beraten.

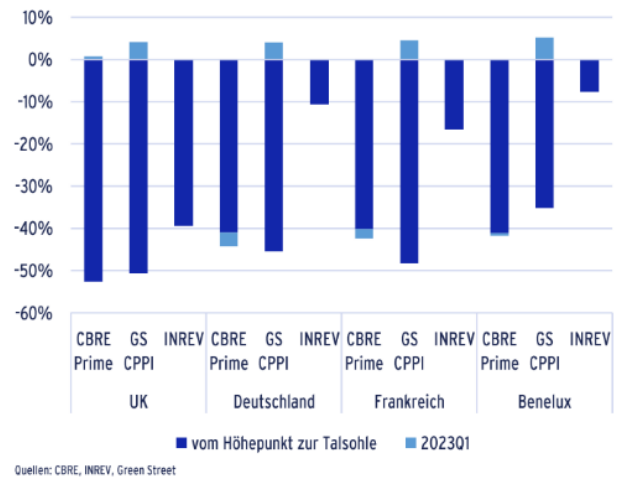
Düsseldorf: Der Modemesenveranstalter **munchifashion.company GmbH** mietet rd. 4.200 qm Fläche im KennedyPark an der Kaiserswerther Straße 117-119. **Anteon** vermittelte.

München: **CDC Investissement Immobilier** hat in einem Joint Venture mit der **FOM Real Estate Gruppe** den Ankauf einer rund 4.500 qm großen Büroimmobilie in der Sonnenstraße 24 beurkundet. Verkäufer ist die **Isar Kliniken GmbH**. Die Käufer wurden bei der Transaktion durch die **Kanzlei Poellath** unterstützt, für den Verkäufer war **GSK** tätig. Als Makler fungierte **BNP Paribas Real Estate**.

Belgrad: **CA Immo** verkauft den ca. 27.000 qm großen Bürokomplex Belgrade Office Park und eine Tiefgarage an einen lokalen Investor.

annum und bei den Einkaufszentren von 1,4% per annum aus. Dies entspricht einer Stabilisierung gegenüber den Verschlechterungen um -9% im UK und -4% in Kontinentaleuropa im Zeitraum 2020-2022. Insbesondere deuteten die Prognosen darauf hin, dass es zu einer gewissen Kapitalwerterholung kommen wird. Um die Kapitalverluste der letzten Jahre, die in Deutschland lt. Chart wohl um die 40% gelegen haben dürften zu reokkupieren, bedarf es aber wohl einiger Zeit und vieler guter Nachrichten und Konzepte. □

Kapitalwertverlust im Einzelhandel vom Höhepunkt zur Talsohle in ausgewählten Ländern, CBRE Prime & GS CPPI & INREV Core Asset-Daten



AUS UNSERER MEDIENKOOPERATION MIT „DFPA“

Family Offices planen große Anpassungen in der strategischen Vermögensallokation



01.06.2023 16:45

Der Vermögensverwalter UBS hat den „UBS Global Family Office Report 2023“ veröffentlicht, für den 230 Family Offices aus aller Welt mit einem durchschnittlichen Gesamtvermögen von 2,2 Milliarden US-Dollar befragt wurden. Laut dem Report planen Family Offices die größte Umschichtung in der strategischen Vermögensallokation seit mehreren Jahren.

Angesichts erwarteter Wendepunkte bei Leitzinsen, Inflation und Wirtschaftswachstum unterstreicht der diesjährige Bericht von UBS, dass Family Offices die seit Jahren größten Anpassungen in der strategischen Verteilung von Vermögenswerten planen. Mit dem Ende der Nullzinsphase gewinnen aktiv gemanagte, ausgewogene Portfolios wieder an Bedeutung.

Den stärksten Kurswechsel planen Family Offices bei festverzinslichen Wertpapieren in Industrieländern: Nach einer dreijährigen Phase geringerer Investitionen in Anleihen, planen nun fast vier von zehn (38 Prozent) eine Aufstockung in den nächsten fünf Jahren. Festverzinsliche Wertpapiere gelten heute als beliebtester Diversifizierungsfaktor, da mehr als ein Drittel (37 Prozent) der Family Offices auf hochwertige Anleihen mit kurzer Laufzeit setzt, um Vermögensschutz, Rendite und Kapitalzuwachs zu erzielen. Für die nächsten fünf Jahre rechnen die Befragten nach wie vor mit einer stärkeren Allokation in Risikoanlagen: 34 Prozent planen ihre Allokationen in Schwellenländeraktien zu erhöhen, nachdem der US-Dollar möglicherweise seinen Höchststand erreicht hat und die chinesische Wirtschaft wieder geöffnet wurde. ►

Deka

Aktive Strategien werden zunehmend in Betracht gezogen: 35 Prozent der Family Offices setzen auf die Auswahl von Managern und ein aktives Management als Mittel zur Portfoliodiversifizierung. Angesichts der geldpolitischen Maßnahmen zur Reduzierung der überschüssigen Finanzliquidität und der anhaltenden makroökonomischen Unsicherheit vertrauen Family Offices auf die Fähigkeit von Hedgefonds, um Anlagerenditen zu erzielen. Fast drei Viertel (73 Prozent) sind überzeugt, dass Hedgefonds ihre Performanceziele in den nächsten zwölf Monaten erreichen oder sogar übertreffen werden.

Insgesamt planen 41 Prozent in den nächsten fünf Jahren Investitionen in Private-Equity-Direktanlagen. Zwar werden diese im Jahr 2023 reduziert, jedoch teilweise durch eine höhere Allokation in Private-Equity-Fonds sowie durch geplante Erhöhungen in Private Debt und in Infrastruktur ausgeglichen. Family Offices mit Private-Equity-Investitionen ziehen es vor, über Fonds zu investieren (56 Prozent), da

diese in der Regel breit gestreut sind und Family Offices Zugang zu Märkten ermöglichen, in denen sie selbst über keine eigene Expertise verfügen.

Mit Blick auf die kommenden zwölf Monate scheinen Family Offices auf Wertsteigerungsmöglichkeiten zu hoffen: 45 Prozent der Family Offices mit Private-Equity-Anlagen planen, ihre Portfolios in Richtung des sekundären Private-Equity-Marktes umzuschichten. Sie gehen davon aus, dass einige institutionelle Anleger gezwungen sein werden, ihre Portfolios nach den Rückgängen an den öffentlichen Märkten neu auszurichten, auch weil Exits über Börsengänge nach wie vor schwer zu erreichen sind.

Family Offices planen zudem für 2023, ihre Immobilienallokationen vorsichtig zu reduzieren. Über einen Zeitraum von fünf Jahren rechnet ein Drittel (33 Prozent) jedoch damit, den Anteil aufzustocken. Dies passt zu der Annahme, dass Zinssätze im Jahr 2023 hoch bleiben und die Immobilienpreise etwas nachgeben werden, bevor bessere Finanzie-

Deals

Frankfurt: Die **DIC Asset AG** hat die letzten rund 4.700 qm Büroflächen in der Landmark-Immobilie Global Tower vermietet und drei weitere, langfristige Mietverträge abgeschlossen. Damit wurde die Vollvermietung der Büroflächen des nachhaltig sanierten Hochhauses erreicht. Einer der Mieter ist der Rechenzentrumsbetreiber **NTT Global Data Centers EMEA** mit ca. 3.065 qm Mietfläche. Weitere Mieter sind eine Privatbank auf ca. 1.055 qm und die **Information Services Group Germany GmbH** auf rd. 540 qm Fläche. Bei den Vermietungen wurde DIC von **Colliers** und **Knight Frank** unterstützt.

Bayreuth: Die **GRR Group** hat ein Nahversorgungszentrum für den **GRR German Retail Fund No.4** im Stadtteil Oberkonnereuth erworben. Das Grundstück umfasst etwa 10.500 qm, die Gesamtmietfläche beträgt ca. 2.200 qm. Ankermieter ist **Aldi**. Außerdem sind eine Bäckerei, ein Getränkemarkt und eine Sparkasse angesiedelt. Die Food-Quote liegt bei 99%. Den Kunden stehen etwa 130 PKW-Stellplätze zur Verfügung. Die technische Due Diligence erfolgte durch die **Schuster Real Estate Consulting**. Rechtlich und steuerlich begleitet wurde die GRR Group durch die **Kanzlei RITTERSHAUS**.

Rostock: **Savills IM** hat ein 2.240 qm großes Wohn- und Geschäftshaus in der Kröpeliners Straße an einen Immobilieninvestor veräußert. **JLL** war beratend tätig. Die Ladenflächen der Highstreet-Immobilie konnten langfristig an **Deichmann** und **WMF** vermietet werden.

rungsbedingungen und niedrigere Bewertungen die Anlageklasse wieder stützen könnten.

Insgesamt zeigen sich Family Offices angesichts der unsicheren Wachstumsaussichten in den Industrieländern, der restriktiveren Kreditvergabebedingungen und der zunehmenden geopolitischen Spannungen vorsichtig mit Blick auf die aktuellen Märkte. Größte Sorge der Family Offices ist derzeit die Geopolitik, welche die Inflation als größte Sorge der Family Offices im vergangenen Jahr weltweit überholt hat. Die Inflation steht derzeit nach Geopolitik und Rezession an dritter Stelle.

Auch erhöhen Family Offices ihre Allokationen in Regionen, die in den vergangenen Jahren weniger favorisiert wurden. Während Family Offices immer noch fast die Hälfte ihres Vermögens in Nordamerika halten, plant mehr als ein Viertel in den kommenden fünf Jahren ihre Mittel in Westeuropa aufzustocken. Fast ein Drittel plant ihre Allokationen im asiatisch-pazifischen Raum zu erhöhen und regional auszuweiten. (DFPA/JF1) Die UBS ist eine Schweizer Großbank mit Hauptsitzen in Zürich und Basel. Das Unternehmen wurde 1862 gegründet. (www.ubs.com) □

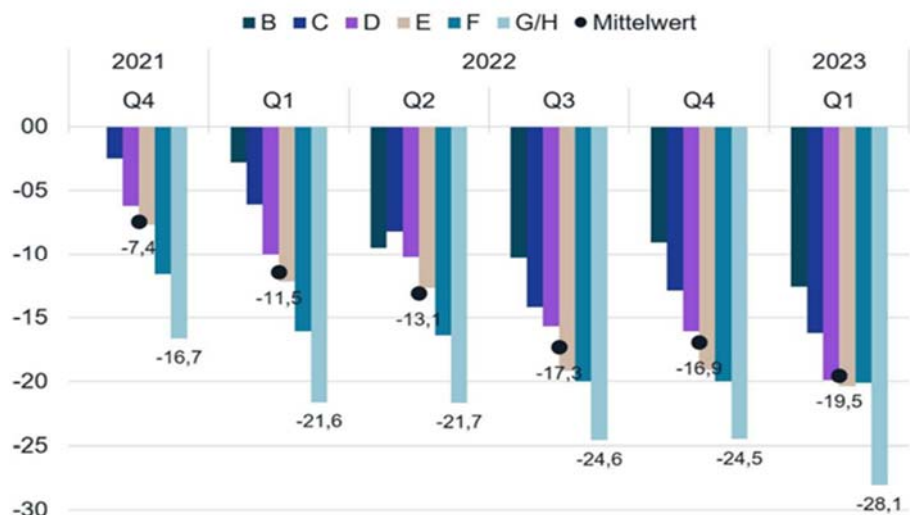
WOHNGEBÄUDE MIT SCHLECHTER ENERGIEBILANZ VERLIEREN AN WERT

JLL sieht dauerhaften Trend

Die Preisschere zwischen energieeffizienten Wohnimmobilien und Gebäuden mit schlechter Energiebilanz öffnet sich lt. einer JLL-Analyse, für die rd. 5.000 Angebotsdaten von Mehrfamilienhäusern ausgewertet wurden, weiter. Lagen in Q1 2022 die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser der schlechtesten Energieklas-

Preisabschläge nach Energieeffizienzklassen (MFH)

Zu- und Abschläge nach Energieeffizienzklassen* (EPC-Rating) in Prozent zur Referenzkategorie A/A+, Rolling Regression (6M)* über den Zeitraum Q4 2021 bis Q1 2023



Quelle: JLL 2023. * Es werden nur signifikante Preisabschläge, d.h. Effekte, die von Null verschieden sind, dargestellt. Die Preisabschläge zur Referenzkategorie werden mittels hedonischem Modell identifiziert. Dieses Modell schlüsselt den Objektmerkmalen (Zustand, Ausstattung, Wohnlage u.a.) Preiseffekte zu. Mit dieser Methodik lassen sich korrelierende Effekte kontrollieren, etwa zwischen energetischem Zustand und allgemeiner Ausstattung eines Objektes. Mit Hilfe einer Rolling Regression können Variablen analysiert werden, deren Beziehung sich im Laufe der Zeit zueinander verändert.

sen G und H im Durchschnitt rd. 22% unter denen der besten Energieklassen (A/A+), stieg die Preisdifferenz in Q1 2023 um etwa 6 Prozentpunkte auf rund 28% an. Allein 3,6 Prozentpunkte fielen die Preise für Objekte der Energieklassen G und H dabei allein im Vergleich zum Vorquartal Q4 2022. (CW) ►

Diese Unsicherheit durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes und die damit einhergehende Zukunftsfähigkeit von energetisch besonders schlechten Bestandsobjekten schlägt sich auf die Nachfrage und damit auch auf die Preise nieder, so **Roman Heidrich**, Lead Director Residential JLL. Nach Ansicht von **Helge Scheunemann**, Head of Research JLL, sprechen mehrere Argumente dafür, dass es sich um eine dauerhafte Niveautransformation handelt. Zum einen sei der Gebäudesektor für die Erreichung der Klimaziele besonders relevant und damit auch nachhaltigen Veränderungen unterworfen. Zum anderen erwarte JLL, dass die Baukosten mittelfristig auf hohem Niveau bleiben. In einem vollkommenen Markt müsse sich der Baukostenanstieg für die energetische Ertüchtigung der Immobilie in Form eines Abschlags in den Marktpreisen niederschlagen, summiert Scheunemann. □

AUS UNSERER MEDIENKOOPERATION MIT „IMMOBILIEN INTERN“



Aktuelle Entwicklungen bei Grundsteuerbescheiden ; **Vorsicht bei Airbnb-Vermietung vor Verkauf der Immobilie** ; **Aus der Praxis: Ausgleich des Mietrückstands innerhalb der „Schonfrist“** ; **Balkon-PV-Anlagen: Kommt Solarpaket I noch vor der Sommerpause?** ; **Kein zusätzlicher „Festbetrag“ für Nebenkosten durch AGB** ; **Beilage: Das CO2-Kostenaufteilungsgesetz** ; **Doch zuerst, liebe Leserin, lieber Leser, kommt es zum Showdown zwischen der BILD-Zeitung und Robert Habeck:** ►

Heizungsdebatte spitzt sich weiter zu

Kein Spitzenpolitiker steht mehr im Hagel der Kritik als der Bundeswirtschaftsminister der Grünen Dr. Robert Habeck. Richtig ist: Die von seinen Spitzenbeamten erarbeiteten Kabinettsvorlagen bieten immer wieder Steilvorlagen für „Wortbrüche“ vom ziemlich besten Koalitionsfeind FDP. Man denke nur an die unnütze Diskussion um die Gasumlage oder die weltfremde Befreiung vom Wärmepumpenzwang für über 80-jährige Hauseigentümer. Befeuert wird die Debatte um seine Person durch einen Maulwurf, der „Referentenwürfe“ seines Hauses regelmäßig an den Springer-Verlag durchsticht. Unter der Überschrift „Habeck plant nächsten Heiz-Hammer“ berichtet die 'BILD'-Zeitung in ihrer Ausgabe vom 24.5.2023, der Minister wolle die Errichtung einer „Heiz-Polizei“. Das gehe aus einem 89-seitigen Referentenentwurf mit dem Titel: „Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung

der Wärmenetze“ (Stand: 3.5.2023) vor, der BILD exklusiv vorliege.

Darin fordere Habeck Bundesländer und Kommunen auf, „gebäudescharfe jährliche Endenergieverbräuche leitungsgebundener Energieträger der letzten drei Jahre in Kilowattstunden pro Jahr“ festzustellen. Für die Eigentümer und Mieter in den entsprechenden Gebäuden bedeute das, sie müssten „den exakten Heiz- und Stromverbrauch für JEDES Haus“ der letzten drei Jahre an die jeweiligen Behörden melden, behauptet die BILD-Zeitung. Die Kommunen wiederum müssten dafür -Daten abfragen, wie in den jeweiligen Gebäuden fossil geheizt wird, wann diese Heizungsanlagen jeweils in Betrieb genommen wurden und welche thermische Leistung in Kilowatt die Heizung bereitstellt. Außerdem fordere Habeck die Kommunen auf, sie sollten spezifische Gebäudedaten, wie Lage, Baujahr, Nutzung und Baudenkmaleigenschaft abfragen. „Kommunen bzw. Versorger, die diese Bestandsanalysen nicht rechtzeitig vorlegen, drohen Strafen bis 100.000 €.“ Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern

Deals

Heringsdorf: **Union Investment** sichert sich mit dem Grand Palais das Hauptgebäude des Ferienhotelkomplexes **Steigenberger Grandhotel & Spa** auf der Ostseeinsel Usedom. Die Gebäude Palais Wilhelm und Palais Bismarck bleiben im Bestand des Verkäufers.

Der Ankauf erfolgt für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds **immofonds 1**. Verkäufer und Pächter ist die **Resort Hotel Kaiserbad GmbH & Co. KG**. Der Pachtvertrag läuft über 20 Jahre. Das Grand Palais verfügt über 120 Gästezimmer, bis 2025 erfolgt eine Erweiterung auf rund 130 Zimmer.

Gera: **Garbe Industrial Real Estate** hat ein rd. 48.000 qm großes Konversionsgrundstück erworben. Geplant ist hier eine Logistik- und Gewerbeimmobilie mit 28.000 qm Gesamtfläche zu errichten. Garbe investiert insgesamt rd. 34 Mio. Euro in das Projekt. Die Fertigstellung soll im 2. Quartal erfolgen.

Die Fläche ist Teil des ehemaligen Industrieareals „Alter Milchhof“, Verkäufer ist die **FAB Grundbesitz GmbH**. **Colliers** war vermittelnd tätig.

Neu-Ulm: Die **European Science Park Group** hat den Mietvertrag im Science Parks „Lab City“ mit einem Ankermieter aus der Pharmabranche bis Dezember 2033 verlängert. Die vermietete Nutzfläche umfasst rd. 12.000 qm.

Frankfurt: **Prime Time fitness GmbH** mietet rd. 1.800 qm Fläche in der Schwanthaler Straße 48a aus dem Bestandsportfolio von **Mercurius Real Estate**.

müssten bis Ende 2026 „Wärmepläne“ vorlegen, wie Gebäude bis 2045 ohne Öl und Gas beheizt werden können. Kleinere Städte und Kommunen (bis 100.000 Einwohner) hätten bis 2028 dafür Zeit.

'immo'-Fazit: Angekündigt worden ist das Gesetz bereits Mitte 2022 im „Sofortprogramm Klimaschutzmaßnahmen für den Gebäudesektor“, Pkt. 3.1.5 „Gesetz für kommunale Wärmeplanung“. Der **Verband kommunaler Unternehmen (VKU)** sieht auch einen entsprechenden Bedarf. „Der Vorentwurf des Wärmeplanungsgesetzes zeigt die Relevanz der dringend notwendigen kommunalen Wärmeplanung. ... Die im Entwurf angelegte Systematik der Wärmeplanung erscheint nach erstem Eindruck schlüssig“, sagt **Ingbert Liebing**, Hauptgeschäftsführer des VKU. Wir fragen uns nur, warum nicht bundesweit auf die -Daten des **Zensus 2022** zugegriffen werden kann, mit dem die entsprechenden Gebäude- und Heizungsdaten schon einmal abgefragt worden sind. □

BEHEBUNG VON BAU-MÄNGELN STELLT ERHEBLICHEN KOSTENBLOCK DAR

Einsatz digitaler Lösungen kann Kosten für Nacharbeiten senken

Nicht erst seit dem Drama um den Hauptstadtflughafen BER dürfte bekannt sein, wie Baumängel den Baupreis in die Höhe treiben. Lt. aktueller Analyse von PlanRadar, für die rd. 2.500 Branchenexperten in 15 europäischen Ländern befragt wurden, entfallen rund 11% der gesamten Projektkosten auf Nacharbeiten, was die Notwendigkeit effektiverer Projektmanagementstrategien und -prozesse zur Reduzierung von Nachbesserungen unterstreicht. (CW)

Zu den Gründen für die Nacharbeiten nannten die Befragten in 12 von 15 Ländern als Hauptursache eine schlechte Kommunikation zwischen allen am Bau Beteiligten, dicht gefolgt von mangelnder Organisation und ordnungsgemäßem Dokumentenmanagement sowie Fehlern bei der Qualitätskontrolle. All diese Faktoren führen nicht nur zu höheren Kosten, sondern auch zu Verzögerungen in der Fertigstellung, zu einer geringeren Kundenzufriedenheit und zu einer angeschlagenen Reputation des ausführenden Unternehmens.

Neben den wirtschaftlichen Auswirkungen können erforderliche Nachbesserungen auch zu Ansprüchen wegen Vertragsbruchs und zu weiteren rechtlichen Ansprüchen führen. Ebenso wurde festgestellt, dass jede Nachbesserung Einfluss auf die Moral der Arbeitnehmer nimmt, und die Motivation verringert. In einer Zeit schwieriger Marktbedingungen sei es deshalb insgesamt notwendig, die Qualitätskontrolle zu verbessern, damit Unternehmen jedes Jahr Millionen von Euro einsparen können, so **Ibrahim Imam**, Mitbegründer und CEO von **PlanRadar**. Digitale Lösungen reduzierten dabei das Risiko von Nacharbeiten und ermöglichten es den Unternehmen, Kosten zu reduzieren, was ein wesentlicher Faktor für Wachstum und Erfolg sei. □

PREMIUM-FERIENIMMOBILIEN AN DEUTSCHEN KÜSTEN WEITERHIN BEGEHRT

Engel & Völkers sieht leichte Preiskorrekturen in einfachen und mittleren Lagen

Die deutschen Küstenregionen und Inseln zählen hierzulande zu den beliebtesten Reisezielen und Standorten für Zweitwohnsitze. Nach einem starken Nachfrageüberhang für Ferienimmobilien seit Beginn der Pandemie hat an Nord- und Ostsee 2022 erstmals eine teilweise Kaufzurückhaltung infolge der Inflations- und Zinsentwicklung eingesetzt. Das hat in einigen einfachen und mittleren Lagen zu leichten Preiskorrekturen geführt. Das Premiumsegment erweist sich aber nach

wie vor als preisstabil und krisenresistent, da das finanzstarke Klientel für Objekte in Top-Lagen nicht so stark auf die teurer gewordene Fremdfinanzierung angewiesen ist. (CW)

So verzeichnet **Engel & Völkers** auch weiterhin die höchsten Preise für Ferienhäuser an der Nordseeküste auf Sylt, wo für erstklassige Immobilien bis zu 18 Mio. Euro gezahlt werden. In Kampen wechselte gar ein Liebhaberobjekt für sage und schreibe 29 Mio. Euro bzw. 37.000 Euro pro Quadratmeter den Eigentümer. Auf der nordfriesischen Insel Föhr betragen die Angebotspreise bis zu 5 Mio. Euro. Auf der Ostseeinsel Rügen werden für Premium-Objekte in sehr guter Lage bis zu 4,3 Mio. Euro aufgerufen, auf der Nachbarinsel Usedom bis zu 3,5 Mio. Euro.

Im Marktsegment für Ferienwohnungen werden die höchsten Preise in den deutschen Küstenregionen derzeit auf Norderney erzielt, wo sich die Quadratmeterpreise für Objekte in sehr guter Lage auf bis zu 28.000 Euro belaufen, in Einzelfällen sogar bis zu 31.000 Euro. Auf Sylt kostet der Luxus-Quadratmeter bis zu 27.000 Euro, auf Rügen bis zu 18.000 Euro und am Timmendorfer Strand bis zu 15.000 Euro.

Da die Gemeinde Sylt künftig den Bau neuer Ferienwohnungen einschränken will, um ein verträgliches Maß an Ferienwohnungen zu Dauerwohnungen zu schaffen, könnte es hier lt. **Silke Hagenah**, Lizenzpartnerin von Engel & Völkers Sylt, zu einer weiteren Angebotsverknappung kommen, sodass Wohneigentum auf der Insel noch begehrlicher werde. Neben der idyllischen Natur mit malerischen Dünen- und Heidelandschaften zieht insbesondere die gehobene Gastronomie-Szene mit regelmäßigen Neueröffnungen und wechselnden Konzepten auch künftig eine qualitätsbewusste und kapitalstarke Klientel auf die Insel.

Insgesamt blickt Engel & Völkers zuversichtlich auf die weitere Entwicklung des Ferienimmobilienmarktes an der deutschen Nord- und Ostseeküste. Da viele Interessenten den Kauf vorerst nur verschoben haben, sei auch dort, wo in 2022 ein Nachfragerückgang zu beobachten war, mittelfristig wieder mit einem Anstieg der Preise zu rechnen, so **Till-Fabian Zalewski**, CEO von Engel & Völkers für Deutschland, Österreich und die Schweiz. Im Premiumsegment würden die Preise für Ferienimmobilien in allen deutschen Küstenregionen weiterhin weitestgehend auf hohem Niveau stabil bleiben. Hier sei neben der finanziellen Unabhängigkeit der Klientel die Emotionalität tragend für die Kaufentscheidung. Für die Erfüllung des Traums einer eigenen Immobilie in der favorisierten Urlaubsdestination wären Käufer immer bereit, hohe Liebhaberpreise zu zahlen, so Zalewski. □

LUXUS-LABELS EXPANDIEREN WELTWEIT

Europa und der Nahe Osten im Trend

Während die Mehrheit der Bevölkerung aufgrund der gestiegenen Lebenshaltungskosten den Gürtel wohl derzeit etwas enger schnallen muss, können die etwas Wohlhabenderen nach der Beendigung der coronabedingten Geschäfts-Lockdowns und Reisebeschränkungen nun international wieder in schicken Designer-Geschäften shoppen gehen. Das belebt das Geschäft. So meldet Savills aktuell, dass 2022 weltweit 11% mehr Luxus-Filialen eröffnet wurden als im Vorjahr. In Europa waren es 80% mehr, im Nahen Osten sogar + 125%. (CW)

Mit einem Anteil von 23% rückt der europäische Markt aufgrund des aktuellen Booms an die zweite Stelle, direkt hinter China (41%) und noch vor Nordamerika (14%). Zu den wichtigsten Shop-Eröffnungen in Europa zählten 2022 u.a. ein Flagship-Store von **Del Core** in der Londoner New Bond Street, das sechste **Celine**-Geschäft in Paris und ein **Ralph Lauren-Store** in Mailand. Auf dem deutschen Markt zielen Marken wie **Hermès**, **Balenciaga** und **Gucci** auf weitere Expansion in Düsseldorf, Hamburg oder München ab.

Der deutsche Markt stehe bei internationalen Luxusmarken weiter hoch im Kurs, so **Daniel Kroppmanns**, Director und Head of Retail Agency Germany bei Savills. Hier setze man konsequent auf eine starke Präsenz in erstklassigen Lagen, um das breite Wachstumspotenzial voll auszuschöpfen und von der gesteigerten Nachfrage der Kunden im Premium-Segment zu profitieren. Vermieter von Einzelhandelsflächen im Luxussegment profitieren von dem neuen run auf die Marken dabei noch nicht. Die Spitzenmieten hielten sich in Q1 2023 im Vergleich zu Q3 2021 in Berlin, Frankfurt und Hamburg konstant, einzig in München stiegen sie um 13%. □

UMFRAGE ZUR ZUKUNFT DES WOHNENS

Mieter wollen Nachhaltigkeit, zukunftsfähige Infrastruktur und Transparenz, Vermieter sehen hier noch Defizite

Für viele Mieter in Deutschland sind Nachhaltigkeit, eine zukunftsfähige Infrastruktur und eine transparente Kommunikation des Vermieters, vor allem in Bezug auf Nebenkosten, wichtige Kriterien, wenn es um die Attraktivität der gemieteten Immobilie geht. Wie eine im Auftrag der Aareal Bank vom Markt- und Meinungsforschungsinstitut Civey im Februar 2023 durchgeführte Umfrage unter deutschen Mietern sowie unter rund 150 Kunden

Deals

London: **HB Reavis** hat ca. 3.000 qm Bürofläche an **Frontier Economics** vermietet. Das Wirtschaftsberatungsunternehmen wird seinen Hauptsitz in das Bürogebäude „Worship Square“ verlegen. Die Fertigstellung des neunstöckigen „Worship Square“ ist für Anfang 2024 geplant.

Kassel: **Primus Valor** erwirbt für den Fonds „**ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus**“ zwei voll vermietete Objekte mit ca. 4.000 qm Wohnfläche. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf ca. 9 Mio. Euro.

München: Die **BA-Team GmbH** hat einen langfristigen Mietvertrag mit **Aurelis Real Estate** über knapp 600 qm im Triebwerk München (Bertha-Kipfmüller-Straße 27) unterzeichnet. Die Hallen- und Bürofläche befindet sich im Erdgeschoss des 2018 fertig gestellten Neubaus. **CBRE** war vermittelnd tätig. Das Triebwerk München ist Teil des ehemaligen Ausbesserungswerks (AW) Neuaubing der **Deutschen Bahn** und der **Königlich Bayerischen Staatsbahn**. Der neue Business Campus umfasst rund 140.000 qm Nettobauland und mehrere denkmalgeschützte Werkhallen und -gebäude sowie zeitgemäße Neubauten.

Nordhausen: Die **Deutsche Fachmarkt AG** (DEFAMA) hat ein Fachmarktzentrum in Thüringen mit einer vermietbaren Fläche von rund 6.800 qm erworben. Mieter des Objekts sind u.a. **ACTION**, **Carglass**, **Hammer** und **JYSK**.

der Aareal Bank aus der Wohnungswirtschaft zeigt, beschäftigen sich Vermieter mit ähnlichen Themen. Gerade in Bezug auf nachhaltige Gebäude sehen sie sich selbst aber nur unzureichend vorbereitet. (CW)

Fast die Hälfte der Mieter achtet bei der Anmietung einer Wohnung oder eines Hauses neben dem Preis darauf, dass das Gebäude besonders energiesparend ist (41,2%) und über eine gute ÖPNV-Anbindung (46,5%) sowie schnelles Internet (44,1%) verfügt. Nach ihren Wünschen gefragt, nannten viele Mieter mehr Service- und Dienstleistungsangebote rund um die eigene Wohnung, eine bessere Kommunikation mit dem Vermieter und eine höhere Mitbestimmung. Fast die Hälfte der Mieter (47%) kann es sich vorstellen, Handwerkerleistungen direkt vom Vermieter zu beziehen, mehr als jeder dritte Mieter (38,3%) Reinigungsservice für die eigene Wohnung.

Bezüglich der Transparenz wünscht sich jeder zweite Mieter (52,5%) mehr Einsicht in die Nebenkostenabrechnung. Jeder vierte Mieter in Deutschland würde seine Verbrauchsdaten, etwa für Strom, Heizung und Wasser, gerne live einsehen. Mehr Mitbestimmung fordern Mieter im Hinblick auf die eigene Mietkaution. Rund ein Viertel der Mieter (23,8%) möchte mitentscheiden, in welcher Form ihre hinterlegte Sicherheit angelegt wird. Ähnlich viele Mieter (23,3%) befürworten es, ihre Sicherheit in nachhaltige Anlageprodukte zu investieren. Und knapp jeder fünfte Mieter (18,8%) würde eine Bürgschaft der klassischen Mietkaution vorziehen. Auch Services rund um E-Mobilität gewinnen an Bedeutung. Rund jeder vierte der befragten Mieter wünscht sich, Ladesäulen für E-Fahrzeuge entweder über den Vermieter (22,5%) oder den Energieanbieter (23,4%) zu beziehen.

Von den 150 befragten **Aareal Bank** Kunden aus der Wohnungswirtschaft erachten 93% nachhaltige Gebäude als entscheidend, wenn es um die zukunftsfähige Erweiterung des eigenen Geschäftsmodells geht. Allerdings sehen nur 11% von ihnen die Wohnungswirtschaft in puncto nachhaltige Gebäude aktuell dafür gut vorbereitet. Die Bereitstellung von schnellem Internet (93%) und das Angebot digitaler Kommunikation mit dem Mieter (89%) erachtet die Mehrheit der Vermieter als wichtig. In beiden Feldern herrscht ebenfalls Nachholbedarf, denn es sehen sich jeweils nur 44% der Vermieter für die Umsetzung dieser Services gut vorbereitet. Für fast die Hälfte der Befragten (47%) ist die Erweiterung des eigenen Vermietungsgeschäfts um neue Ertragsquellen entscheidend für den künftigen Erfolg. Das größte Ertragspotenzial wird dabei in der Bereitstellung von Internet- und Infotainment-Paketen (von 48%) und dem Angebot von Mobilitätskonzepten (31%) gesehen. □

IMMOBILIENPREISE IM BERLINER UMLAND STEIGEN GEGEN DEN TREND

Berliner Umland profitiert von Homeoffice und Glasfaserausbau

Die gestiegenen Finanzierungskosten und der daraus resultierende Nachfrage-rückgang haben die Kaufpreise für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr bundesweit um rund 2% gedrückt, in Berlin sanken die Preise für Mehrfamilienhäuser durchschnittlich um 20%. Entgegen diesem Trend entwickelten sich die Bodenrichtwerte im Berliner Umland beinahe durchweg positiv, während sich die Immobilienpreise in Potsdam auf hohem Niveau stabilisieren. Das bundesweit aktive Maklernetzwerk **SAFETI Immobilien** hat nach einer Analyse der aktuellen Bodenrichtwerte in der gesamten Bundesrepublik das Berliner Umland als optimalen Ort für private Immobilieninvestments ausgemacht. (MG) ►

Andreas Habath, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung und Senior Trainer für Immobilienmakler bei **SAFETI Immobilien**, erklärt: „Trotz aktueller Krisen entwickelt sich die Berliner Wirtschaft insgesamt positiv. Das Berliner Umland profitiert von der Nähe zur Metropole. Etwas hat sich in den vergangenen Jahren jedoch verändert: Die Menschen wollen nicht mehr in, sondern lieber in der Nähe der Stadt leben. Homeoffice und der Ausbau des Glasfasernetzes haben diesen Umstand befördert. Davon profitiert nun das Umland zusätzlich. Hier finden Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt noch zusammen und sorgen für positive Preisentwicklungen.“

Im Jahresvergleich sind die Bodenrichtwerte in Brandenburg deutlich gestiegen. Spitzenreiter im Berliner Umland ist der Landkreis Potsdam Mittelmark mit durchschnittlich 20% Preisanstieg. Besonders die Bodenrichtwerte in Caputh (plus 51%), Werder/Havel (plus 43%) und in Kleinmachnow (plus 26%) konnten zulegen. Im Landkreis Dahme-Spreewald wurde ein Drittel der Bodenrichtwerte erhöht, Spitzenreiter ist hier die Stadt Mittenwalde mit einem Plus von 66%. Auch im Landkreis Oberhavel wurden 28% aller Bodenrichtwerte angehoben.

„Das aktuelle Marktumfeld ist für Käufer und Verkäufer gleichermaßen herausfordernd. Steigende Zinsen belasten viele Kaufinteressierte, wohingegen Verkäufer sich vermehrt mit Umweltschutz-Auflagen, wie dem GEG, herumschlagen müssen“, sagt Andreas Habath weiter. „Immobilienmakler sind somit wieder stärker als Vermittler zwischen den Parteien gefragt.“ □

MALLORCAS IMMOBILIENMARKT NACH DER REGIONALWAHL

Jürgen Hoffmann

Konservative und Rechtspopulisten haben die spanischen Kommunal- und Regionalwahlen am 28. Mai gewonnen. Auch auf Mallorca. Für den Immobilienmarkt der größten Balearen-Insel bedeutet die Abwahl der bisherigen rot-grünen Regierung einen deutlichen Wetterumschwung.

Während bisher die Politik in Palma den Massentourismus durch Bettenmoralorien und Bauverbote zügeln und die Zersiedelung der Landschaft durch die Begrenzung des Kaufs von Immobilien durch Ausländer begrenzen wollte, versprechen die Wahlsieger unter der Führung der künftigen balearischen Ministerpräsidentin **Marga Prohens**, die Branche nun von allzu harten Fesseln zu befreien. So soll das vor einem Jahr beschlossene Tourismusgesetz, das unter anderen vorsieht, dass Hotels nur noch dann modernisiert werden

dürfen, wenn zugleich die Bettenanzahl um fünf Prozent verringert wird, gekippt werden.

Hoteliers und Ferienvermieter, Projektentwickler, Bauunternehmen und Makler auf der Lieblingsinsel der Deutschen zeigen sich nach dem Wahlsieg der Konservativen erleichtert. Viele hoffen „dass die Zeit der Verbote nun vorbei ist“, so der Verband **Habtur Balears**, der Ferienvermieter vertritt. Ins gleiche Horn stößt der Immobilienunternehmer **Lutz Minkner**: Die letzten Gesetzgebungsverfahren hätten „in unerträglicher Weise in das durch die Verfassung geschützte Eigentumsrecht eingegriffen und sogar Hausbesetzern größere Schutzrechte als dem verletzten Eigentümer gegeben“.

Hans Lenz, Präsident des Verbandes nationaler und internationaler Immobilienmakler, freut sich besonders, dass das Wohnraumgesetz, das auch einen Mietendeckel vorsieht, auf den Balearen nun nicht angewendet werden soll. Unsinnig sei auch „die ständige Drohung mit der Limitierung des Immobilienkaufs durch Nicht-Residenten“ gewesen. Nun benötige Mallorca „eine rationale, sachliche Planung für die Schaffung von Wohnraum“. Sein Verband sei stets bemüht gewesen, die unter Einheimischen herrschende Wohnungsnot zu lindern. In diese Wunde fassen auch viele Verbraucherschützer. Sie beklagen seit Jahren die zunehmende Armut in der Bevölkerung. Ihr Appell: Welche Parteien auch immer das Volk vertreten werden, sie mögen die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als oberste Priorität setzen. Konkret schlagen sie vor, angesichts der aktuell übersteuerten Mieten, den Mindestlohn auf den Balearen auf das Niveau anderer EU-Länder anzuheben. □

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT – REALITÄT, SCIENCE-FICTION ODER VISION?

Whitepaper von Prof. Dr. Hanspeter Gondring
Erstveröffentlichung am 30.05.2023 in der ADI News

Eine repräsentative Befragung der Bevölkerung durch eine Pegasystems-Studie zu den Eigenschaften von KI zeigt die Ergebnisse in der nebenstehenden Grafik: Insgesamt lassen sich drei Merkmale identifizieren:

- **KI kann großen Datenmengen erfassen**
- **KI kann durch logisches Denken Probleme lösen**
- **KI kann mit Menschen sprachlich interagieren.**

Die vielen Studien zu KI zeigen, dass Unternehmen und Menschen sich viele Erleichterungen und Verbesserungen ihrer Arbeit und ihres Alltags erhoffen. Welche Erleichterung hätte es schon, wenn die tägliche Flut von E-Mails mit

Deals

Köln: **Realogis** hat die **Arcese Deutschland GmbH** bei einem langfristigen Mietvertragsabschluss im **Prologis Park Köln-Niehl** über 10.126 qm beraten. In der Franz-Greif-Straße stehen dem Tochterunternehmen der aus Italien stammenden **Arcese Gruppe** seit Mai 2023 ca. 8.550 qm Hallen, 470 qm Büro- und 1.110 qm Mezzanine-Flächen zur Verfügung.

Paris: **Ivanhoé Cambridge** hat acht Mietverträge in Frankreich über insgesamt 170.000 qm für das **Hub & Flow-Logistikportfolio** unterzeichnet. Die Logistikplattform **Hub & Flow** wurde von **Ivanhoé Cambridge** im Februar 2020 erworben und umfasst mittlerweile mehr als 650.000 qm Logistikfläche in Europa. Dazu gehört auch eine 115.000 qm große Logistikimmobilie in Hamburg, die **Ivanhoé Cambridge** im Mai 2022 für das **Hub & Flow-Portfolio** erworben hat. Das Objekt ist vollständig an die **H&M Gruppe** vermietet.

Berlin: **HB Reavis** vermietet ca. 840 qm Fläche in seinem ersten deutschen Projekt „DSTRCT.Berlin“ an zwei Unternehmen. Der Neubau des Quartiers ist damit nahezu voll vermietet. Bei dem ersten Mieter handelt es sich um die **Cerberus Holding GmbH**, die einen langfristigen Mietvertrag für rund 400 qm Büro- und Dachterrassenfläche geschlossen hat. Die Flächen im Erdgeschoss bezieht im 1. Quartal 2024 ein Gastronom, der auf rund 440 qm ein Restaurant mit asiatischem Konzept eröffnen wird. **Comfort** fungierte als Makler.

KI bewältigt werden könnten: Kundenanfragen, Erstellung von Prospekten, Textnachrichten, Bewältigung des Social-Media-Marketings, Terminplanung, Aufgabenverteilung

Was ist künstliche Intelligenz?

Die Fähigkeit von Geräten und Software ...



und -überwachung u.v.m. Wir haben uns schon so daran gewöhnt, dass wir fast jede kritische Distanz zu dem ständig steigenden Informationsvolumen verloren haben. Unser tägliches Leben ist mit „Kleinkram“ als Folge der Informationstechnologie (und der ständigen Erreichbarkeit) zugeschüttet, was sehr viel Lebenszeit kostet.

Noch vor 30 Jahren erfolgte die Fern-Kommunikation über Briefe. Das Briefeschreiben war fest verbunden mit einem systematischen Aufbau des Textes, einer Betreffzeile und der Texte musste einen Inhalt haben, dessen Mehrwert größer sein musste als der Aufwand für das Briefeschreiben. Der Brief war in der Regel zwei Tage unterwegs und der Absender konnte frühestens nach 4 Tagen ein Antworten erwarten. Heute werden einmal schnell ein paar „Gedankenketten“ ohne inhaltliche Systematik und gutes Deutsch mit der Erwartung verschickt, dass der Empfänger in wenigen Minuten bis wenigen Stunden in ebenso einer Form antwortet. Diese physische Wegstrecke der Kommunikation von Tagen wird durch die virtuelle Kommunikation auf wenige Sekunden verkürzt.

Informationsqualität wird größtenteils zur Informationsquantität, also zu der berüchtigten Informationsflut. Was könnte KI hierbei allein schon für uns an Erleichterungen bringen und uns mehr Lebenszeit schenken. Ein wunderbarer Gedanke.

Wissenschaft der Künstlichen Intelligenz

Das menschliche Gehirn als Zellverband (neuronales Netz) hat sich über Milliarden Jahren entwickelt und umfasst heute 100 Milliarden Gehirnzellen, die nur einen kleinen Teil der 5 Billionen Körperzellen ausmachen. Die Gehirnzellen sind mechanisch weitgehend unverbunden, wenngleich sie doch Nachrichten gegenseitig austauschen. Das menschliche Gehirn ist eine gigantische Rechenmaschine, die uns durch ständige Energieimpulse der von uns außenbefindlichen Realität „errechnet“, d.h. das Gehirn erzeugt eine Welt, die es nie gesehen hat und sehen wird und zudem in der Lage ist, Informationen in elektrochemischen Zuständen zu speichern. Diese Fähigkeiten werden unter dem Begriff „Intelligenz“ (lat. intellegere = begreifen, verstehen) subsumiert, die allgemein die kognitive Fähigkeit eines biologischen Gehirns bestimmt, mit dem es Information versteht, analysiert und begreift, um sich anzupassen, Probleme zu lösen und neue

Erkenntnisse zu entwickeln. Was liegt nahe, dieses Super-Rechenwerk künstlich nachzubauen, um eine vergleichbare Intelligenz wie das biologische Gehirn erzeugen zu können. Der Vorteil wäre

1. eine Intelligenz unabhängig von einem verfallenden biologischen Körper und
2. eine fast unendliche Datenaufnahme und -verarbeitung.

Was beim Menschen der Zellverband (=Gehirn) als biologischer Rechner ist, entspricht dem Quantencomputer (D-Wave; erster QuComputer 2011) in einer artifiziiellen Welt. Im Kern geht es um biologische oder künstliche neuronale Netze, die aus gitterförmig angeordneten Schaltelementen (Neuronen) bestehen, die bildlich gesprochen einfache Ein-Aus-Schalter sind. In der Gittermatrix übernimmt die 1. Ebene die Eingabeimpulse (Photonen, Schallwellen), die 2. Ebene kombiniert diese Impulse zu Mustern, die 3. Ebene vergleicht diese Muster mit bereits abgespeichertem Muster und die 4. Ebene erzeugt die Datenausgabe (z.B. ein Bild). Vereinfacht lässt sich das wie folgt darstellen:

Das Gehirn erhält die Photonen (Lichtquanten) über die Augen übermittelt und setzt diese in seiner neuralen Verbindung pixelförmig zu einem „Hund“ zusammen und vergleicht diese Vorstellung mit bereits „abgespeicherten Tierbildern“. Das Bild, was am stärksten dem pixelförmig zusammengesetzten „Hund“ entspricht, signalisiert dem Gehirn, dass es sich um einen Hund handelt. Gibt es keine Übereinstimmung, dann signalisiert das Gehirn, dass es sich um ein anderes Lebewesen handelt, womit zugleich ein neuer Lernprozess beginnt. Durch weitere Informationsbeschaffung lernt das Gehirn, Informationen über das neue Lebewesen z.B. einen Fuchs zu sammeln und zu speichern. Das Gehirn hat gelernt.

Ohne auf D-Wave einzugehen, haben heutige Systeme die Fähigkeit, nicht nur neuronal/maschinell zu lernen, sondern sogar neues Wissen zu generieren. Generative Verfahren (generative KI) unterscheiden nicht nur zwischen Hund und Fuchs, sondern können ganz neue Tierfiguren „erdenken“, die es nie gegeben hat und können unvollständige Bilder (in unserem Beispiel von Hund und Fuchs) selbstständig z.B. durch Hinzufügen von Körperteilen vervollständigen. Diese generative Fähigkeit von Maschinen kann, wie es heute schon gezeigt wird, zwei Personen, die nie zueinander Kontakt hatten, lebensecht z.B. in einem vertrauten Gespräch zusammenbringen, sog. Fake-Pictures oder Fake-News. **Netflix**, **Amazon** und andere Unternehmen haben generative Modelle entwickelt, die das Konsumverhalten eines einzelnen Menschen auf der Basis unvollkommener Informationen vervollständigen und darauf aufbauend Film- und Kaufempfehlungen für den einzelnen Verbraucher generieren. Die Künstliche Intelligenz durchdringt heute schon unser Leben.

Künstliche Intelligenz – Gefahr für die Menschheit

Wo Licht ist, gibt es auch Schatten. KI bzw. AI (Artificial Intelligence) soll unser Leben erleichtern, aber nicht bedrohen. Die Entwicklung der KI erfolgt im 48-StundenRhythmus, d.h. das selbstlernende und intelligenter werdende System macht in immer kürzer werdenden Zeitabständen (alle 48 Stunden) immer größere Evolutionssprünge. Diese Entwicklung ist im Moment zügellos, für die meisten auch geräuschlos und es kommen immer mehr Zweifel, ob diese Entwicklung nicht nur für die Arbeitsplätze bedrohlich ist, sondern am Ende auch für die gesamte Menschheit.

Vor einigen Wochen warnten tausende Unternehmer und Wissenschaftler, darunter **Elon Musk**, Apple-Gründer **Steve Wozniak** und einer der Erfinder der KI, **Yoshua Bengio**, vor „den tiefgreifenden Risiken durch Künstliche Intelligenz für die Gesellschaft und die Menschheit“ und forderten ein Moratorium für einen sechsmonatigen Entwicklungsstopp. Derzeit ist die Bedrohung durch sog. Deepfakes (realistisch wirkende, aber gefälschte Texte, Bilder oder Videos zum Zweck der politischen Desinformation und Propaganda) sehr groß. So denken derzeit die EU und einige EU-Länder darüber nach, z.B. ChatGPT wegen Datenschutzmängeln zu sperren.

ChatGPT eine generative KI

Im November 2022 hat das KI-Startup **OpenAI** (San Francisco, USA) den Chatroboter ChatGPT für jedermann verfügbar gemacht. Von ChatGPT geht eine Faszination und Begeisterung aus, die fast schon elektrisierend ist. Der Chatbot - so die Ankündigung im November 2022 - soll in der Lage sein, Textinhalte zu schreiben und Dialoge in natürlicher Sprache zu halten. So kann ChatGPT Gedichte und Essays verfassen, Texte analysieren und kombinieren sowie eine Mehrzahl von Sprachen sprechen und übersetzen. Die Hochschulen befürchten, dass zukünftige Examensarbeiten und wissenschaftliche Arbeiten „künstlich“ erstellt werden und von denen von Menschen geschriebenen Texten nicht mehr zu unterscheiden sind.

Wie lernt ChatGPT? Ein generatives KI-System benötigt eine sehr große Datenmenge, die das System aus dem Internet entnimmt (Deep Learning). Dieses Web-Scraping erfolgt mit den Inhalten von Webseiten, sozialen Netzwerken, Bibliotheken, wissenschaftlichen Veröffentlichungen in Fachzeitschriften, Enzyklopädien und sonstigen öffentlich zugängigen Medien. Neben der Datenmenge ist die Datenqualität von großer Bedeutung. Je größer die Datenmenge und je anspruchsvoller die Datenqualität ist, umso schneller verlaufen die Lernprozesse der KI (das System wird „schlauer“) und umso größer werden dessen kognitiven Fähigkeiten.

ChatGPT kennt die reale Welt nicht und auch kein tiefes Verständnis der Wertesysteme der Menschen. So über-

Dies und Das

München: Das Wohnprojekt "Hirmerei" hat einen neuen Investor. Wie **Hirmer Immobilien** auf TD-Anfrage bestätigt, hat das Unternehmen sein Projekt und das Grundstück an **Empira Invest** veräußert. Der Verkauf soll laut "Münchner Merkur" bereits kurz nach Phase B des Planungsverfahrens vor zwei bis drei Jahren erfolgt sein. In der sogenannten "Hirmerei" in Allach-Untermenzing auf einem ca. 2,2 ha großen Areal zwischen Eversbuschstraße und Otto-Warburg-Straße sind rd. 230 neue Wohnungen mit 21.000 qm Wohn-BGF vorgesehen. Die Pläne sollen unverändert bleiben.

Bamberg: Instone Real Estate realisiert auf dem ehemaligen Gelände der **Lagarde-Kaserne** das zukunftsweisende Wohnquartier „Lagarde 8“. Dabei entstehen sechs Wohnhäuser mit 237 Wohnungen und rund 700 qm Gewerbefläche. Zwei dieser Wohngebäude mit insgesamt 99 Wohneinheiten – davon 91 einkommensorientiert geförderte – wurden an die staatliche Wohnungsbaugesellschaft **BayernHeim** verkauft. Die gesamte Wohnfläche umfasst rund 7.000 qm. „Lagarde 8“ befindet sich in der Lorenz-Krapp-Straße und ist Teil des 25 Hektar großen, gemischt genutzten urbanen Stadtquartiers „Lagarde-Campus“ mit rund 900 Wohnungen, Büroflächen, ergänzendem Gewerbe und Nahversorgung. Zukünftig sollen auf dem 25 ha großen Areal rund 2.400 Menschen ein neues Zuhause finden.

nimmt ChatGPT unkritisch bestehende Diskriminierungen, Voreingenommenheit, Werturteile und Fehlinformationen. Die Schwächen heutiger KI-Systeme sind:

- 1. KI-Halluzinationen:** versteht eine KI eine Frage nicht, kann es sein, dass eine Antwort oder eine Problemlösung einfach erfunden wird, was fatale Folgen haben kann.
- 2. Bias:** sind Abweichungen, die in unseren Systemen enthalten sind, und von der KI übernommen und noch verstärkt werden wie z.B. Hasspropaganda, rassistische Diskriminierungen usw.
- 3. Plagiate/Urheberrechtsverletzungen:** ChatGPT übernimmt Texte, die selbst Plagiate sind und verbreitet diese, so dass später nicht mehr das Originale vom Plagiat zu unterscheiden ist.

KI-Bedeutung für die Immobilienwirtschaft

Trotz der bekannten Schwächen und Risiken kann KI in folgenden Bereichen der Immobilienwirtschaft zum Einsatz kommen:

1. Immobilien-Research:

- Durchführung einer Standort- und Marktanalyse (die heute schon größtenteils durch Web-Scraping erstellt wird)
- Erstellung von Marktberichten
- Volkswirtschaftliche Analyse
- Zeitreihen-Analysen
- KI kann besser als der Mensch in großen Datenmengen Muster erkennen

2. Due Diligence:

- Auswertung der technischen und wirtschaftlichen Bestandsdaten des Facility Managements
- Benchmark-Analyse (z.B. Kostengrößen)

3. Kommunikation:

- Kundenanfragen zu Objekten
- Terminvereinbarungen für Besichtigungen
- Anfertigung von Exposés

4. Marketing:

- Lead-Qualifizierung, d.h. ChatGPT kann durch gezielte Suche oder Befragung qualifizierte von nicht qualifizierten Leads (sog. Zeitfressern) unterscheiden und aussortieren
- Übernahme von personenbezogenen qualifizierten Ansprachen oder Angebotserstellungen
- Erreichbarkeit außerhalb der Dienst-, Geschäfts- und Öffnungszeiten
- Differenzierte Antworten für Long-Tail-Keywords

5. Wohnungsverwaltung:

- Übernahme der monatlichen Abrechnungen und Überwachung (Mieteinzahlungen, Hausgeldzahlungen)
- Erstellung von Nebenkostenabrechnungen
- Mieter-Management einschließlich der Beantwortung von Mieterfragen
- Überwachung der Verbräuche
- Vermietungsprozesse (Ausschreibung, Beantwortung von Mietinteressenten, usw.) ►

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, Marion
Götza, Karin Krentz, Uli Richter,
Sabine Richter, Hans Christoph
Ries, Caroline Rohmert, 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.: 05242 - 901-250
F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert

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

**Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage.**

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

6. Projektentwicklung:

- Erstellung von Standort- und Marktanalyse
- Kostenbudgetierung (anhand der Bau- und Flächeninformationen)
- Wirtschaftlichkeits- und Risikoanalyse
- Erstellung von Finanzkonzepten
- Ermittlung von Ankaufspreisen von Grundstücken (z.B. auf der Basis von Bodenrichtwerten)
- Cashflow-Modeling
- Terminplanung

7. Immobilienbewertung:

- Durch den Umstand, dass die deutschen Bewertungsverfahren normiert und standardisiert sind, lässt sich ein großer Teil des Wertgutachtens mit KI erstellen
- Ermittlung des Beleihungswerts

8. Transaktionsprozesse:

- An- und Verkaufspreise plausibilisieren
- Erstellung der ersten Fassung des Kauf-/Verkaufsvertrags
- Due Diligence

9. Kreditantrag:

- Erstellung der Unterlagen bzw. Informationen für die Kreditbeantragung
- Konditionenüberprüfung und Auswahl des Kreditgebers
- Erstellung und Überprüfung von Covenants (DSCR, LTV, LTC)

10. Facility Management

- Erstellung von Wartungs- und Instandhaltungsplänen
- Kostenrechnung (Kostenarten, Kostenstellen, Kostenträger)
- Aktualisierung bzw. Fortbeschreibung von Bestandsdaten
- Flächenmanagement

KI könnte 100.000 immobilienwirtschaftliche Arbeitsplätze ersetzen

Dies sind nur wenige Bereiche, die in Zukunft digitalisiert und durch KI bearbeitet werden können. Die KI lernt im Laufe der Zeit, indem die Datenmenge und das generative Selbstlernen immer größer und schneller erfolgt und die Ergebnisse immer sicherer werden. Von der KI werden Arbeitsprozesse, die datenbasiert und standardisiert sind, sehr schnell übernommen, womit die für Menschen bestehenden Raum-Zeit-Friktionen überwunden werden. **Gleichwohl wird der Mensch in der Anfangsphase noch das Korrektiv sein müssen, wengleich die Korrektur nicht direkt die KI betrifft, sondern die Datenbasis.** Denn die KI macht keinen Fehler, sondern sie führt nur fehlerhafte Daten weiter.

Auch in den nächsten Jahren wird die KI die Immobilienexpertise nicht ersetzen können, gleichwohl ist damit zu rechnen, dass Tätigkeiten, für die eine geringere Qualifikation erforderlich ist, durch die KI ersetzt werden. **Schätzungsweise sind das in der Immobilienwirtschaft ca. 100.000 Arbeitsplätze.** Bildung und Fortbildung waren und sind die einzige Immunisierung gegen Freisetzung bzw. Ersetzung menschlicher Arbeitskraft, früher durch Maschinen und heute durch KI. **Die einen sehen in der KI das Ende der Menschheit heraufziehen, die anderen eine Wohltat und eine Entlastung. Vermutlich wird die Wahrheit irgendwo dazwischen liegen.** Dazu passt das Zitat: „Well, if droids could think, there'd be none of us here. (eigene Übersetzung: Nun, wenn alle Druiden denken könnten, dann wäre keiner von uns hier)“ Obi-Wan Kenobi in Star Wars: Episode II - Angriff der Klonkrieger. □

Köln