

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ▪ MEINUNGEN ▪ TENDENZEN

Brief

NR. 528 | 23. KW | 10.06.2022 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

„Ich war's nicht“, meinte wohl zusammengefasst **Angela Merkel** diese Woche im Interview bei der Suche nach dem Schuldigen für vergangene Fehleinschätzungen. Bei Fehleinschätzungen hat sicherlich auch die Friedenssehnsucht aller, auch meiner, mitgewirkt. Wenn Merkel aber wusste, dass „Putin Europa zerstören will“, frage ich mich, wie das intellektuell mit totaler, freiwilliger energetischer Abhängigkeit und mit totaler Vernachlässigung der Wehrhaftigkeit korrespondieren kann. Das wäre dann nämlich keine Fehleinschätzung, sondern einfach nur extradämlich gewesen. Hoffen wir, dass die US-Topdiplomatin **Karen Donfried** recht behält, als sie diese Woche den Ukraine-Überfall als Deutschlands „9/11“-Moment bezeichnete.

Wussten Sie eigentlich, dass die EZB gesetzlich auf das Ziel der Preisniveaustabilität verpflichtet ist und die allgemeine Wirtschaftspolitik der Europäischen Union nur dann unterstützen darf, wenn „dies ohne die Beeinträchtigung dieses Zieles möglich ist“. Da war nämlich mal die **Bundesbank** Vorbild für. Jetzt zockelt **Lagarde** mit gestrigem Beschluss langsam an die Wende heran, Null bleibt Null, wird aber mehr. Der Markt antizipiert aber schon die Zinszukunft. Und die könnte rasanter werden als vorgesehen.

Neues Forschungsverbot für Deutschland: Das Ende des Verbrenners kommt 2035. Klimawandel ist ja wirklich eine Tatsache. Aber warum bleibt die Politik nicht technologieoffen? „Klimaneutral“ oder „lokal emissionsfrei“ hätte gereicht, die Forschung anzutreiben, statt faktisch zu verbieten. Es tut einfach vieles im Moment weh. **Andererseits, für mich reicht 2035 noch!** Ein Freund hat sich auch gerade gute 600 PS in einem Cayenne gesichert – und ich? Nach dem Ausflug in eine Sindelfinger Leasing-Nähmaschine mit Elektrokrücke **kann ich aber nächstes Jahr noch einmal meine 20-jährige 8- und 12-Zylinder-Jugend wiederbeleben. Das ist auch verantwortungsbewusst!** Die „2 Euro pro Liter Schleicher“ bremsen den Verkehr sowieso aus. 280 km/h bin ich in meinem Leben nur einmal 2 min gefahren, um auszuprobieren, ob „er“ das ohne Sperre wirklich kann. Ab 200 fange ich automatisch an, mich mit 2 Händen am Lenkrad zu konzentrieren. Stressfreie 230 reichen mir inzwischen sowieso. Und im Schnitt bin ich mit meinem hybriden Giftmüll-Transporter auf die letzten 35.680 km bei 7,0l Dieselverbrauch und etwas Hausstrom gerade einmal als ländlicher Langstreckenfahrer 68 km/h gefahren. 2023 geht meiner zurück. Einen Neuen bekomme ich bis dahin sowieso nicht mehr. Dann **MUSS** ich ja auf einen „Gebrauchten“ umsteigen. Also muss ich als „Verstands-Grüner“ doch **dafür sorgen, dass wenigstens EIN anständiges Auto nicht in die Hände eines Rasers gerät. ALSO? Noch einmal 8-Zylinder ... ?**

Im Moment macht mir die grün-bürgerliche Zeitenwende Deutschlands wirklich Gedanken. Die Immobilienwirtschaft kuschelt sich auf den Geldbergen der letzten 15 Jahre im ESG-Mantel gemütlich ein. Klimaschutz und Nachhaltigkeit werden aber nicht gemüht. 60% bis 78% städtischer CO₂-Emissionen werden von Gebäuden verursacht (S. 6). Die Politik wird sich im gesellschaftlichen Selbstbedienungsladen der Immobilienwirtschaft mit breiter Unterstützung der Wähler bedienen. Uns stehen so viele Wenden bevor, dass wir gar nicht wissen können, wo wir hinschauen sollen. Dazu kommt das aktuell teuflische Gebräu, das ich Ihnen oft beschrieb. Zinsen und Inflation werden Geschäftsmodelle zerdeppern. Und bei Projektentwicklern wackeln jetzt schon große Dominosteine.

Ich habe keine Ahnung, wie z. B. **Adler** noch aus dem Strudel herausschwimmen soll. Ich habe selbst keine fundierte Recherche, wie die immobilienwirtschaftlich aussehen. **Ich weiß nur wie Menschen auf Berichte reagieren.** Adler fasst doch wahrscheinlich keine Bank oder Mezzanine-Finanzierer mehr an. Die Aktie ist verbrannt. Ein neuer WP, der gesucht wird, müsste sich vielleicht mit seinen eigenen teuren und damals wertvollen Projektbewertungen der Fusionszeiten auseinandersetzen. Das geht nicht. Also dürfte die WP-Suche schwierig werden. Bei Grundstücksspekulationen beißen den Letzten die Hunde. Es gibt nämlich Perioden, da steht kein Dummer mehr auf. Adler hat aber noch viele Projekte. Medial getrieben werden sich die Kommunen die jeweils anschauen und Finanzierungen sehen wollen, die nicht zu liefern sind (vgl. beispielhaft Hamburg S. 12). Die Projekte kosten aber laufend Geld. Außerdem spielen nicht nur die eigenen Zinsen eine Rolle, sondern auch die der zukünftigen Käufer.

Viel Glück wünsche ich auch den **Corestate** Aktionären. Da fehlt mir das Geschäftsmodell und ich erinnere mich an lustige Bewertungen. Man müsste da auch mal nach Adler-Effekten fragen. Da hängt eine Menge zusammen, von dem man wenig weiß. Für Wissenschaftler wäre auch einmal ein Blick in **Directors' Dealings** interessant. Da soll es Vorstände geben, die an eigene Aktien geglaubt haben. **René Parmantier**, damals CEO Corestate, hat lt. Homepage z. B. am 9. Juli 2021 ganz stolz außerbörslich 750.000 Aktien des Unternehmens zu einem Preis von je 12 Euro erworben. Bis März 2020 lag die immer zwischen 40 und 50 Euro. Hört sich gut an. Heute morgen waren es 1,60 Mio. Euro. Macht für mich 7,8 Mio. Privatverlust. Hoffentlich hatte er das Geld vorher gespart und nicht bei den Falschen geliehen. Ob die neuen Gesellschafter mehr wissen als ich oder ob die sich vertan haben, ist auch offen. Nach 15 Jahren Rückenwind wird man automatisch älter.

Lustig ist auch der Blick auf **Vonovia** und Adler. Vonovia hält jetzt 20,5% an Adler aus einer Pfandverwertung gegenüber **Aggregate**. Die waren am Besicherungsdatum 7.10.21 ca. gut 8 Euro pro Aktie wert. Heute sind es 4,89 Euro. Heute ist die Marktkapitalisierung 533 Mio. Euro. Damals müssen es rechnerisch knapp 900 Mio. gewesen sein. Bei 20,5% wurden aus 185 Mio. Euro so 107 Mio. Euro heute. **Wieso hat Vonovia überhaupt einen dreistelligen Millionenbetrag ins Feuer gelegt?**

Apropos - In eigener Sache: Das „PLATOW EXTRA“ zum Platow Investorentag, auf dem ich den Immobilienpart betreute, haben wir Ihnen heute als separate Datei beigelegt. Und außerdem **erscheint unsere kommende Ausgabe Nr. 529** wegen der von uns organisierten Tagung des **immpresseclub e.V.**, des inoffiziellen Verbandes der deutschen Immobilienjournalisten, die ich als Vorsitzender organisieren muss, erst am **Montagabend, den 27.6.22.**

Also, liebe Leser, das Leben wird auch für die Medien und vielleicht auch für Sie wieder spannend. Ob sich jetzt manche erfolgsduselige Medienarroganz wieder zurückspielt?



Werner Rohmert

Werner Rohmert

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
bulwiengesa: Projektentwicklungen in A-Städten spürbar rückläufig	3
REAX: Institutionelle planen aktuell keine großen Strategieanpassungen	4
Zwangs-Rückkehr ins Büro?	5
JLL: Dekarbonisierung von Städten schleppt sich hin	6
Savills: Berlin auf Platz 7 der resilientesten Städte der Welt	7
JLL: Europäischer Büromarkt erreicht in Q1 Vorkrisen-Umsatz	8
Savills: Investmentmarkt für Büroimmobilien weltweit unter Druck	10
Primonial REIM: Europas Investmentmarkt legt kräftig zu	11
Was wird aus dem Hamburger Holsten-Quartier? (Sabine Richter)	12
IS24: Mieten steigen weiter	16
Sprengnetter: Maklerbücher füllen sich wieder	16
RICS: Digitalisierung im Bauwesen zurückgeworfen	17
IS24: Nachfrage nach Luxus-Wohnungen sinkt	18
Savills/Union Investment/bulwiengesa: Rückkehr des Tourismus führt zu Hotelimmobilien-Erholung	18
Interhyp: Zinsanstieg beim Baugeld entschleunigt sich leicht	23
Solardächer steigern die autarke Stromversorgung	25
E&V: Hohe Nachfrage in Südtirol durch internationale Käufer	26
Serie: Der*5*Minuten*Hospitality*Experte (Winfried D.E. Völcker)	27
E&V: Was zum Träumen	29
Impressum	30

Fremdbeiträge

Uninstitutional European Real Estate:
Jahresbericht zum 30. September 2021
(Robert Fanderl) 20

Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

Lindner plant private Immobilienerwerber zu entlasten 24

Autoren der heutigen Ausgabe:

Robert Fanderl, Wirtschaftsjournalist; **Marion Götza**, „Der Immobilienbrief“; **Sabine Richter**, Korrespondentin Hamburg; **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **Winfried D.E. Völcker**; **Constanze Wrede**, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“.

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

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

rohmertmedien

www.rohmert-medien.de

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

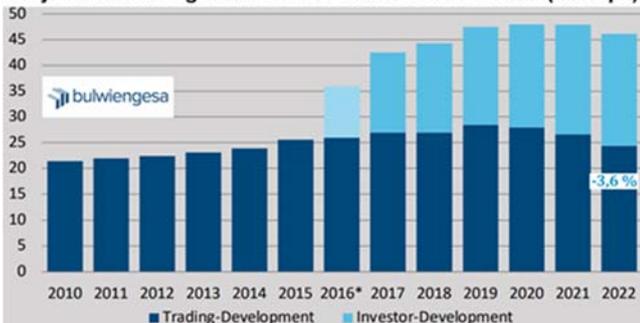
PROJEKTENTWICKLUNGEN IN A-STÄDTEN SPÜRBAR RÜCKLÄUFIG

Trading development leidet besonders

Der Immobilienbrief und PLATOW hatte in den vergangenen Wochen darüber berichtet, dass es schwierig vorstellbar sei, wie das Projektentwicklungsgeschäft ungeschoren aus dem jetzigen Umfeld herauskommen könne (vgl. auch die beigefügte Zusammenfassung PLATOW EURO FINANCE Investorenforum 2022). Bulwiengesa liefert im aktuellen Development Monitor das Zahlenwerk der A-Städte, in denen das Projektentwicklungsgeschäft auch ohne die aktuellen Zinsentwicklungen und politischen Verwerfungen bereits den zyklischen Höhepunkt sichtbar überwunden hat. Die Projektentwicklerstudie von bulwiengesa, dieses Mal von BF.direkt finanziert, zeigt, dass das klassische Projektentwicklungsgeschäft Trader Development (buy and sell) mit Immobilien zur Weiterveräußerung im Moment deutlich stärker leidet als das eher junge Geschäft der Projektentwicklung für den eigenen Bestand, Investor Development (buy and hold).

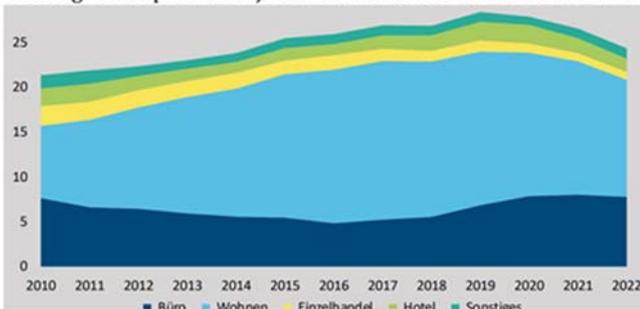
Die Studie beschränkt sich auf die Nutzungen Wohnen, Büro, Handel und Hotel in den 7 A-Städten auf Projekte größer

Projektentwicklungsvolumen 7 A-Städte 2010 bis 2022 (Mio. qm)



1.000 qm mit einer Fertigstellung bis 2026 und mit einem Entwicklungsstatus in konkreter Planung, in Bau oder kürzlich fertiggestellt. Für 2022 ist das Entwicklungsvolumen hier

Trading Development-Projektvolumen in den deutschen A-Städten



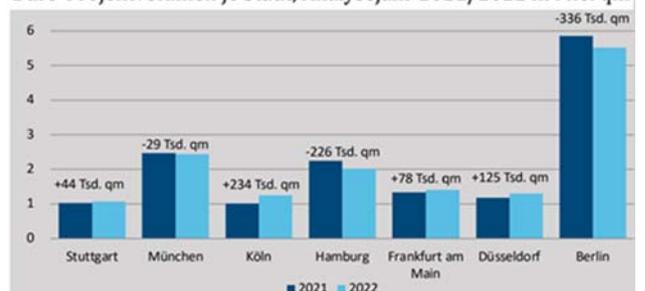
um -3,6% auf 46,2 Mio. qm zurückgegangen. Fast 48 Mio. qm waren es noch 2020. Insbesondere im Trading Development gehe die Talfahrt mit -8,3%, dem bisher stärksten Rückgang nach der Finanzkrise, auf nur noch 24,4 Mio. qm

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

weiter. Besonders vom Rückgang betroffen seien Wohnprojektentwicklungen mit -7,6%, während sich Wirtschaftsimmobiliens insgesamt recht gut gehalten hätten. Die Stimmung der Wohnungsentwickler spiegele sich insbesondere in den rückläufigen Planungsvolumina, die um -13,5% nachgaben. Fertigstellungen und Projekte im Bau blieben dagegen stabil. Berlin hält sich mit annähernder Stabilität (-1,1%) vergleichsweise gut. Die anderen Standorte gaben alle spürbar nach. Die Wohnbestandshalter würden den Markt stabilisieren. Einige Rückgänge beruhten bereits auf Verschiebungen von geplanten Großprojekten, ergänzt bulwiengesa.

Anders sieht es bei Büros aus. Hier hatte der größte Markt Berlin auch die stärksten Einbrüche mit -336.000 qm. In Hamburg gab es den stärksten prozentualen Rückgang

Büro-Projektvolumen je Stadt, Analysejahr 2021/2022 in Mio. qm



mit -10,1% bzw. -226.000 qm. München konnte sich mit -29.000 qm knapp halten. Stuttgart (+44.000 qm), Köln (+234.000 qm), Frankfurt (+78.000 qm) und Düsseldorf (+125.000 qm) legten sogar zu. ESG werde ein zunehmend messbares, wichtiges Thema für die Projektentwickler. Knapp 8% aller Projektentwicklungen in den A-Städten seien Umnutzungen. Berlin sei wegen der absoluten Größe als

Die größten Umbau-Projektentwicklungen in den A-Städten 2021

Projektname	Stadt	Fläche
Up! (ehem. Galeria Kaufhof am Ostbahnhof) (Signa)	Berlin	48.400
The Metropolitan Park (ehem. Fliegerhorst Staaken) (Terraplan, Prinz von Preußen)	Berlin	48.300
Meiller-Gärten – (Rathgeber)	München	46.200
Wohnpark St. Marien (ehem. Vivantes Klinikum Neukölln) (Avila)	Berlin	45.500
Neues Ku'damm Eck (RFR/Centrum)	Berlin	28.000

Projektentwicklungsmarkt auch Zentrum für Umnutzungen von Quartieren und Gebäuden. Als wichtigste Aussichten für den künftigen Projektentwicklungsmarkt in Deutschland erwartet bulwiengesa, dass sich das derzeit herausfordernde Umfeld in den kommenden Jahren noch stärker im rückläufigen Projektentwicklungsvolumen widerspiegeln werde. Die Zinsentwicklung werde den Markt wieder nutzerorientierter und weniger kapitalmarktorientiert prägen („back to normal“). Im Trend lägen Quartiere, Sanierungen, Umnutzungen, Nachhaltigkeit und Entwicklungen im Umland. □

INSTITUTIONELLE PLANEN NUR WENIGE STRATEGIEANPASSUNGEN

Sekundärmarkt für offene Immobilien-Spezialfonds nimmt Fahrt auf

Aktuell veröffentlichte die Real Exchange AG (REAX) das vierte REAX-Trendbarometer zum „Sekundärmarkt von institutionellen Immobilienfonds“, für das 800 institutionelle Investoren, Fondsmanager und Fondsinitiatoren im Zeitraum vom 02. bis 20. Mai 2022 befragt wurden. Die Untersuchung ergab, dass 80% der institutionellen Investoren trotz Ukraine-Krieg, Inflation und anziehenden Zinsen keine kurzfristige Anpassung ihres allgemeinen Investitionsverhaltens planen, lediglich ESG scheint ein wenig vorm Schirm gerutscht zu sein. Während aber auf dem Primärmarkt für offene Immobilien-Spezialfonds die Unsicherheit aus der aktuellen geopolitischen Lage angekommen zu sein scheint, sieht Jörn Zurmühlen, Vorstand der Real Exchange AG, auf dem Sekundärmarkt dagegen keine spürbar bremsenden Effekte. Hier gäbe es eher eine steigende Tendenz. (CW)

Als grundsätzliche Strategiemassnahme gab die Hälfte der Befragten an, bei Immobilienfondsbeteiligungen, langfristi-

ge Zinsbindungen anzustreben. Rund ein Drittel will die Eigenkapitalquote bei Fondsbeteiligungen erhöht sehen und ein weiteres Drittel gab an, überhaupt erst einmal abzuwarten.

Während der Primärmarkt neuer Fonds eher pausiert, nimmt der Sekundärmarkt für bestehende Beteiligungen an offenen Immobilien-Spezialfonds an Fahrt auf. Lt. Heiko Böhnke, Real Exchange Vorstand, planen Investoren den Umbau ihrer Portfolien und könnten am Sekundärmarkt die höhere Transaktionsgeschwindigkeit nutzen. Weitere wichtige Argumente für den Sekundärmarkt seien das Wegfallen der Abruftrisiken durch mangelnde Objektverfügbarkeit, das Vermeiden von Finanzierungsrisiken durch Zinsänderungen, das Vorhandensein von stillen Reserven und die Transparenz über Co-Investoren.

Lt. der Untersuchung ist bei rund 35% (+32 pp) der institutionellen Anleger das Interesse an Verkäufen von Immobilienfondsbeteiligungen gestiegen. Gleiches gilt für

PROJECT Investment
Werte für Generationen

Werbemittlung

NUR NOCH BIS
30.06.
IN PLATZIERUNG
JETZT INFORMIEREN

PROJECT Immobilienentwicklung Escholbrücker Straße, Darmstadt

deutscher
beteiligungspreis 2020

Erfolgreich investieren mit PROJECT Qualitätsimmobilien

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

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

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

*Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf künftige Renditen schließen.

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

Informieren Sie sich jetzt unverbindlich über Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft:

 www.metropolen20.de
 0951.91 790 330

Personalien

Frankfurt: **Colliers** stellt sich im Bereich Marktdatenanalyse und -auswertung strategisch neu auf: **Andreas Trumpp** MRICS wechselt von **Savills Investment Management** zu Colliers und übernimmt als Managing Director zum 1. Juli 2022 die neu geschaffene Position als Head of Market Intelligence & Foresight. Neben seiner beruflichen Tätigkeit ist Trumpp auch als Dozent an der **ADI Akademie der Immobilienwirtschaft** und der **EBS Universität für Wirtschaft und Recht** aktiv.

Ihm zur Seite steht **Dr. Tobias Dichtl**, der als Co-Head of Market Intelligence & Foresight zum 1. Oktober einsteigen wird. Trumpp und Dichtl waren bereits in früheren Jahren für Colliers tätig.

Susanne Kiese, die bisherige Head of Research | Germany bei Colliers, hat das Research-Team, das künftig auf 24 Mitarbeiter wachsen wird, seit Anfang 2016 geführt, und wird die Erweiterung des Aufgabenspektrums im Bereich Research in der neuen Struktur aktiv mitgestalten.

Hamburg: **Celia-Isabel Vietmeyer** (47) wird in den Vorstand der **Quantum Immobilien AG** berufen. Sie ist seit 2009 Geschäftsführerin der **Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**. Zukünftig verstärkt sie die beiden Quantum-Gründer **Frank Gerhardt Schmidt** und **Philipp Schmitz-Morkramer**. Neue Geschäftsführer in der Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH werden **Martin Berghoff** und **Knut Sieckmann**. Sie steigen von ihrer bisherigen Funktion als Geschäftsführer auf.

die Rückgabe von Fondsanteilen an den AIFM, die 29% (+14 pp) der Befragten prüfen. Dabei ist der Hauptgrund für die Rückgabe von Fondsanteilen mit rund 60% (-7 pp) die Portfoliooptimierung bzw. die Reduzierung der Beteiligungsquote in Immobilienfonds. Die Unzufriedenheit mit der Fonds-Performance bzw. dem Fondsmanagement ist mit 43% (-16 pp) ein zweiter wichtiger Faktor. Mit 30% erachten die institutionellen Investoren Gewinnmitnahmen bzw. Stopp-Loss-Strategien unverändert als dritte wichtige Motivation für Sekundärmarkttransaktionen.

Deutlich zugenommen haben als Gründe für Verkäufe von Immobilien-Fondsanteilen die Liquiditätsbeschaffung (17%, +13 pp) und die Rückgabe bei der KVG aufgrund eines nicht zufriedenstellenden Ergebnisses (13%, +10 pp). Auch geopolitische Gründe bzw. volkswirtschaftliche Entwicklungen (20%) sind als Motivation erstmals hinzugekommen. Zudem erwarten rund 47% (+21 pp) der Befragten, in den kommenden 12 Monaten mehr Sekundärmarkttransaktionen zu sehen. Andererseits wollen zwei Drittel (+19 pp) keine eigenen Umplatzierungen vornehmen.

Im Umfeld der geopolitischen Ereignisse scheint die **ESG-Thematik** derzeit ein wenig in den Hintergrund gerückt zu sein. Während in Q1 lt. der Real Exchange noch rd. 43% der Investoren diesem eine entscheidende Rolle bei Umplatzierungsüberlegungen gaben, sind es jetzt nur noch 10%. 60% (+32 pp) sehen Nachhaltigkeit dagegen zumindest als teilweise relevant an.

Auf **Käuferseite** hat sich die Gewichtung der Gründe für den Erwerb von Fondsanteilen auf dem Sekundärmarkt ebenfalls verändert. Die Portfoliooptimierung bzw. -umschichtung und Diversifizierung ist für 57% (+18 pp) der Befragten im Fokus. Für 47% (+6%) sind bessere Renditen und Kaufpreise bzw. schnellerer Kapitalabruf wichtig. Abgenommen hat die Bedeutung eines schnelleren Returns (43%, -16 pp). □

ZWANGS-RÜCKKEHR INS BÜRO?

Hybride Arbeitsformen bleiben, aber mit wenig Flächeneinfluss

Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief",
Immobilienpezialist "Der Platow Brief"

Elon Musk sprach letzte Woche für seine Tesla-Angestellten Klartext. Wer nicht mindestens 40 Stunden an seinem Arbeitsplatz verbringen wolle, solle das für einen anderen Arbeitgeber tun. Inzwischen ist auch in Deutschland Ruhe nach den ursprünglichen Befürchtungen eingeleitet. „Der Immobilienbrief“ hatte hier bereits in den ersten Wochen der Pandemie mit einer „10%“-Überschlagsrechnung Befürchtungen relativiert. Mietverträge entzerren. Viele Arbeitsplätze sind bürogebunden. Viele Ideen gehen nicht. Psychologie, Mitarbeiteridentifikation, Kreativität, Wohnsituation, Sicherheit, Konzentration, Kostenaufteilung u.v.m. sprächen für eine so weitgehende Rückkehr, dass die Büroarbeitsplätze zu einem großen Teil erhalten bleiben müssen.

Das ändert aber nichts daran, dass die Pandemie ein Katalysator für viele Überlegungen sein wird. Insofern ist sie in Deutschland noch gar nicht angekommen und wird Bedarfswirkung erst langsam entfalten und wird die Statistik nur durch langfristige Bedarfsminderung, deren pandemieelosen Alternativen aber gar nicht bekannt sind, berühren. Wir hatten über verschiedene Projektversenkungen und Rücknahmen von Flächenplanungen schon berichtet. Viele Planänderungen werden aber einfach unbekannt bleiben. Eine rückläufige Zwangsumsiedelung nach Musk-Vorbild wird es aber in Deutschland wohl nicht geben. Andererseits machten „Der Immobilienbrief“ schon ganz früh deutlich, dass die fehlende Präsenz mancher Mitarbeiter in der Pandemie völlig unbemerkt blieb. Das dürfte auch einige die Effizienz steigernde Personalmaßnahmen vieler Start ups erklären, die personell traditionell etwas flexibler sind als gestandene Unternehmen mit langer Personalbindung. ►

Personalien

Berlin: **Jens Fieber**, Executive Commercial Director Germany bei **EDGE**, ist neuer **ULI Germany Young Leader Chair**. Er tritt damit die Nachfolge von **Yama Mahasher**, COO Germany & Head of Operations Central Europe bei **JLL**, an.

Duisburg: Der Aufsichtsrat der **HAMBORNER REIT AG** hat **Sarah Verheyen** (36) mit Wirkung zum 1. Oktober 2022 für eine Bestelldauer von drei Jahren in den Vorstand der Gesellschaft berufen. Sie tritt die Nachfolge von **Hans Richard Schmitz** an. Verheyen hatte zuletzt unterschiedliche Führungspositionen inne. Ihre Vita beinhaltet unter anderem Stationen bei **KINGSTONE**, **JLL** und **ACREST**.

Berlin: Die **BAUWERT AG** verstärkt seinen Vorstand mit **Daniel Herrmann** (50). Er verstärkt ab sofort den Vorstand um **Dr. Jürgen Leibfried** und **Michael Staudinger**. Daniel Herrmann war zuvor Managing Director bei der **PATRIZIA AG**.

Mainz: Der Aufsichtsrat von **Aareon** hat **Rumyana Trencheva** und **Dr. Ernesto Marinelli** zum 1. Juli 2022 in den Vorstand berufen.

Berlin: **Andreas Stolpe** (39) wird als CFO Teil des Führungsteams der **ZIEGERT Group**, um gemeinsam mit **Kyrill Radev** (CEO), **Svetlana Stockmann** (CPO), **Tom Hibbert** (CTO) und **Dr. Matthias Schön** (COO) das Immobilienunternehmen zu managen.

Auch die großen Maklerhäuser beschäftigen sich unentwegt mit den Homeoffice-Aspekten. Lt. **Catella Research** hat sich nach 2 Jahren Pandemie das Arbeiten im Homeoffice etabliert. Es werde in Zukunft zum festen Bestandteil der Arbeitswelt gehören. Auf der anderen Seite bleibe die Relevanz des klassischen Büros bestehen. Allerdings würden sich die Anforderungen an die Fläche ändern. Gleichzeitig gebe es praktische Grenzen für den Homeoffice-Trend. Nur 15% der deutschen Haushalte verfügen z. B. über ein eigenes Arbeitszimmer. Zudem wirkten die branchenspezifischen Belange einer Kommunikationsagentur anderes auf Flächenbedarf und Flächennutzung als bei einer Anwaltskanzlei, relativiert Catella Research Chef **Prof. Thomas Beyerle**. Dennoch werde es ein „Zurück“ in die konjunkturell verlaufende Nachfragezyklen bei der Büroflächenabsorption nicht mehr geben. Gleichzeitig hätten sich die Anforderungsprofile für Büroflächen ebenso wie für Wohnraum nachhaltig verändert. Das bestätigt auch eine Catella-Umfrage, in der sich die Befragten über 2 bis 3 Homeoffice-Tage einig seien. Zentrum der Arbeit werde jedoch weiterhin das Bürogebäude sein. Die meisten Befragten erwarten eine Reduktion der benötigten Bürofläche um 5-10% in den nächsten 3 bis 5 Jahren. Die Homeoffice-Erfahrung wurde im Übrigen von 93% als gut eingeschätzt.

Aengevelt Research erwartet nach der Corona-Pandemie gleichfalls eine stabile Büroflächennachfrage trotz Verbreitung hybrider Arbeitsmodelle. Mögliche Reduzierungen von stationären Arbeitsplätzen würden durch neue Büro-Konzepte aufgefangen. Neue Arbeitswelten mit zunehmenden Gemeinschafts- und Kooperationsräumen würden Desk Sharing ausgleichen. Das **Institut der deutschen Wirtschaft** ermittelte, dass nur rund 6% der Unternehmen 2022 ihre Büroflächen vermindern wollen. Fast 17% möchten hingegen ihre Büroflächen umgestalten oder Gruppen- oder Großraumbüros in kleinere Büroeinheiten umwidmen.

International sieht es ähnlich aus. Lt. **CBRE-Umfrage** „EMEA Occupier Sentiment Surveys“, die wir Ihnen bereits in „Der Immobilienbrief“ **Nr. 527** vorgestellt haben, streben über zwei Drittel der Unternehmen (68%) in der EMEA-Region bis Mitte des Jahres eine regelmäßige Mitarbeiterpräsenz im Büro an. Dabei setzten die Unternehmen aber trotz Zeitplänen auf Freiwilligkeit. □

DEKARBONISIERUNG VON STÄDTEN SCHLEPPT SICH HIN Sanierungsnachholbedarf insbesondere in Nordic-Ländern

In den Metropolen der Welt sind Immobilien mit weitem Abstand die Hauptverursacher der CO2-Emissionen. Durchschnittlich verursachen Immobilien rund 60% der städtischen CO2-Emissionen. In den größten Wirtschaftszentren sind es sogar noch mehr. So entstehen in London mit ca. 78% mehr als drei Viertel der CO2-Emissionen im Gebäudebereich. 73% sind es in Tokio, 71% in Washington, 70% in Paris und immerhin noch 66% in New York. Das ermittelt die JLL-Studie „Decarbonizing Cities and Real Estate“, die weltweit 32 Metropolen untersucht hat. (WR)

Aktuell setzten sich Stadtverwaltungen weltweit zwar ehrgeizige Nachhaltigkeitsziele, die oft weit über den nationalen Zielwerten lägen, jedoch müsse dafür die Zusammenarbeit insbesondere mit der privaten Wirtschaft intensiviert werden. München beispielsweise wolle ab 2025 nur noch erneuerbare Energien nutzen und wie Düsseldorf und Frankfurt bis 2035 ihr CO2-Netto-Null-Ziel erreicht haben. Hamburg plant das für 2040 und Berlin für 2045. Um eine ganzheitliche Strategie zur Dekarbonisierung von Gebäuden aufzustellen und umzusetzen, gehe es nicht ohne Partnerschaften der Stadtverwaltungen mit privaten Entwicklern, Vermietern und Nutzern, relativiert ESG-Verantwortlicher **Gunnar Gombert**, JLL Head of Sales & Business Development, die

städtischen Vorhaben. Insbesondere in den nördlichen Ländern sei der Sanierungsbedarf des Gebäudebestands hoch. Ohne Partnerschaften sei zu befürchten, dass lokale

CO₂-Netto-Null-Ziel der Metropolen bis ...



Regierungen strenge Vorschriften und Strafen für Gebäudestandards einführen, erwartet Global Head of Sustainability bei JLL, **Guy Grainger**.

Der private Sektor müsse noch stärker in Führung beim Klimaschutz gehen. Es sei nicht ratsam, auf Regulierungen zu warten. Eine der größten Hürden bei der Erreichung der Treibhausgasziele bestehe nach wie vor im Umbau der Energienetze. Das erfordere Zusammenarbeit mit nationalen Regierungen. Innovation, Wissensaus-

tausch und Inkubatoren nähmen insbesondere für private und kleine gewerbliche Eigentümer sowie Nutzer eine wichtige Position ein, um die Klima-Anpassung der Bestandsgebäude mit hoher Geschwindigkeit zu erleichtern, meint Gombert. In Industriestädten seien rund 80% des Gebäudebestands des Jahres 2050 bereits heute vorhanden. Um die für 2050 gesteckten Ziele zu erreichen, reichen die 1 bis 2% jährlicher Sanierungen nicht aus. □

BERLIN AUF PLATZ 7 DER RESILIENTESTEN STÄDTE DER WELT

Savills Resilient Cities Index 2022 identifiziert nur 3 europäische Städte unter den Top 20

Nach Abflachen der Pandemie bestätigen die Weltstädte ihre Schlüsselfunktion als zukunftssichere Wirtschaftsstandorte. Savills untersuchte weltweit 500 Städte in den vier Kernbereichen Wirtschaft, Wissensökonomie und Technologie, ESG sowie Immobilien. New York, London und Los Angeles bilden erneut die Top 3 im Resilient Cities Index von

vdpOneStop

IHR NETZWERK FÜR MEHR IMMOBILIENEXPERTISE

vdpOneStop spiegelt den enormen Leistungsumfang rund um die Themen Immobilienbewertung, Immobilienfinanzierung und Standardisierung der vdpExpertise GmbH und ihrer Schwester-Gesellschaften wider. Die Seite bietet einen umfassenden Überblick über alle Produkte des leistungsstarken Netzwerks.

Erfahren Sie mehr auf [vdpOneStop.de](https://www.vdpOneStop.de)

Deals

Bremen: Union Investment hat das „Kontorhaus am Wall“ in der Altstadt erworben. Das Projekt wurde jüngst fertiggestellt und umfasst 86 Serviced Apartments. Der Ankauf erfolgt für den Immobilien-Spezialfonds **Urban Living Nr. 1**. Verkäufer ist die **Corestate Gruppe**. Das Kontorhaus ist bereits für 20 Jahre an den Serviced-Apartment-Betreiber **STAYER** verpachtet. Bei der Transaktion wurde Union Investment von **C. P. H. Projekt- und Baumanagement** sowie **Arcadis, GSK Stockmann Rechtsanwälte** und **WATSON FARLEY & WILLIAMS** beraten. Die Transaktion wurde gemeinsam vermittelt von **Colliers Hotel** sowie **Robert C. Spies**.

Düsseldorf: Aurelis Real Estate hat mehrere Grundstücke am Reisholzer Hafen gekauft. Die mit rd. 257.000 qm größte Fläche Am Trippelsberg 135 hat das Unternehmen von der **RWE Power AG** erworben. Ein rund 48.000 qm großes Grundstück Am Trippelsberg 111 wurde von einem privaten Eigentümer veräußert. Ein dritter Kaufvertrag wurde kürzlich für das 4.500 qm große Grundstück der **Gebrüder Overlack AG** geschlossen. Die Liegenschaften sind als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Hamburg: Die **Four Parx GmbH** vermietet 25.829 qm Fläche in der zweistöckigen Logistik- und Gewerbeimmobilie „Mach2“ in Wilhelmsburg an die **JYSK SE**. Four Parx realisierte das Leuchtturmprojekt „Mach2“ gemeinsam mit **AEW** sowie **GSE Deutschland**.

Savills. San Francisco und Tokio sind in die Top 5 aufgestiegen. Berlin steigt dank hoher Immobilieninvestments auf Platz 7. Allerdings dominieren 12 US-amerikanische Städte die Top 20. Nur 3 Städte aus Europa sind dabei. (WR)

Insgesamt wurde in den untersuchten Städten im vergangenen Jahr mit 1,3 Billionen US-Dollar ein Rekordvolumen an Immobilieninvestitionen getätigt. Das seien 59% mehr als 2020 und 22% mehr als vor der Pandemie im bisherigen Spitzenjahr 2019. Zu den größten Aufsteigern gehört Berlin, das seit 2016 von Platz 14 auf Rang 7 aufgerückt ist und neben London (Platz 2) und Paris (Platz 11) eine von nur 3 europäischen Städten in der aktuellen Top 20 ist. Berlin erweise sich weiterhin als Magnet für deutsche und internationale Unternehmen, beschreibt Researcher **Matthias Pink**.

Schnell wachsende Branchen wie **Life Sciences** und der **Technologiesektor** würden aber auch Städten außerhalb der Top 20 wie Eindhoven, Kopenhagen und Toronto in den Bereichen Wissensökonomie sowie Technologie Auftrieb und Standortattraktivität verleihen. Toronto und Kopenhagen schneiden zudem in puncto ESG sehr gut ab. Auch nach der Pandemie blieb ein unternehmerischer Fokus auf Gesundheit, Wohlbefinden und der Bewältigung des Klimawandels bestehen. Betrachte man ausschließlich das Investitionsvolumen am Immobilienmarkt für Wohnen und Gewerbe, sichere sich Los Angeles die Spitzenposition, gefolgt von New York und Dallas. Berlin rangiere noch vor London und sei damit erstmals die investitionsstärkste Stadt für Immobilien in Europa. Städte aus dem Asien-Pazifik-Raum wie Seoul, Singapur, Sydney und Shanghai würden im Gesamtranking zwar gut abschneiden, jedoch bei Immobilieninvestitionen nur Plätze außerhalb der Top 10 einnehmen, berichtet **Savills** weiter. □

EUROPÄISCHER BÜROMARKT ERREICHTE IN Q1 VORKRISEN-UMSATZ

Unsicherheit lässt Renditeanstieg erwarten

Der europäische Büromarkt sei weiter auf Erholungskurs, berichtet BNP Paribas Real Estate (BNPPRE). Im Q1 erzielten die 17 wichtigsten europäischen Büromärkte Amsterdam, Barcelona, Berlin, Brüssel, Dublin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Zentral-London, Luxemburg, Madrid, Mailand, München, Zentral-Paris, Rom und Warschau insgesamt rund 2,29 Mio. qm Flächenumsatz und 41% mehr als im Vorjahr. Das läge sogar leicht über dem Niveau des zehnjährigen Durchschnitts von 2,14 Mio. qm. In den meisten Märkten wurde der langfristige Durchschnittswert übertroffen. (WR)

Der Leerstand in Europa stabilisiere sich weiterhin, in den meisten Märkten zeigten sich die Spitzenmieten während der Pandemie robust. Vielerorts wurde das Vorkrisenniveau mittlerweile sogar übertroffen. Dies korrespondiert mit der **JLL Büroimmobilien** (vgl. „Der Immobilienbrief“ Nr. 527 vom 31. Mai 2022). Auf den meisten Märkten differenziere sich der Büromarkt. In zentralen Lagen und in Neubauten bestehe ein Angebotsengpass. Gleichzeitig erhöhe sich der Leerstand in Bürobezirken am Stadtrand. Das Top-Bürosegment blieb von der Corona-Krise weitgehend verschont, meint **BNPPRE**.

Das Investitionsvolumen sei bei weiter steigenden Preisen bzw. Multiplikatoren zurück auf Vorkrisenniveau. Das sah mit Beginn der Pandemie zunächst anders aus. Hier war das Bürosegment am stärksten von der Corona-Krise betroffen. Zwischen dem Q1 2020 und 2021 war ein starker Rückgang der Büroinvestitionen von -38% auf rollierender Jahresbasis zu beobachten. Homeoffice ließ institutionelle Investoren über die Dominanz von Büroimmobilien in ihren Portfolios nachdenken. Inzwischen gab es Entwarnung. ►

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

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

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

„Deka
Immobilien



Datenstand: per Ende 2020

Deals

Washington: Die **Commerz Real** hat für ihren offenen Immobilienfonds **Hausinvest** die Büroimmobilie „1900 N Street“ erworben. Sie befindet sich im sogenannten „Golden Triangle“, dem Kern des Washingtoner CBD. Verkäufer des 2019 fertiggestellten Objekts mit 25.500 qm Mietfläche ist ein Joint Venture des Projektentwicklers **JBG Smith** und des kanadischen Pensionsfonds **Canada Pension Plan Investment Board**.

Bei der Transaktion wurde Commerz Real von **Willkie Farr & Gallagher**, **Bleddyn AM**, **Arcadis** und **PwC** beraten.

Berlin: Die **HIH Real Estate** hat mit **RTL Deutschland** einen neuen Mietvertrag geschlossen. RTL erweiterte zum 1. Juni 2022 ihre 4.300 qm Mietfläche im Objekt Behrenpalais in der Behrenstraße 19 um 1.630 qm und mietet sie auf weitere zehn Jahre an. Das Gebäude befindet sich in einem geschlossenen Spezialfonds, der von der **HIH Invest** verwaltet wird.

Die Multi-Tenant-Immobilie verfügt über eine Gesamtmietfläche von knapp 7.700 qm auf sieben Geschossen und ist vollvermietet. Eine Tiefgarage bietet 131 PKW-Stellplätze.

Barcelona: Die **AIF Capital Group** hat ein Parkhaus in zentraler Lage erworben. Der Ankauf erfolgt für den offenen Spezial Alternativen Investmentfonds (AIF) „**Parkhausfonds Europa**“. Die Immobilie verfügt über 230 Stellplätze auf fünf Ebenen. Es besteht ein langfristiger Pachtvertrag mit einem Parkraumbetreiber in Spanien.

Mit 27,2 Mrd. Euro bzw. +60% im Vorjahresvergleich wurde im Q1 2022 sogar ein neuer Quartalsrekord erreicht. Die Segmente Logistik (+10%), Einzelhandel (+26%) und Hotel (+33%) verzeichneten ebenfalls spürbare Zuwächse, wenn auch auf einem etwas moderateren Niveau. Der Abwärtstrend bei den Spitzenrenditen für Büroimmobilien habe sich während der Corona-Krise verlangsamt, obwohl die Nachfrage nach Core-Immobilien mit bonitätsstarken Mietern ungebrochen hoch sei. Angesichts der aktuellen Inflationsentwicklung und geopolitischen Unsicherheiten gebe es jedoch erste Anzeichen für einen erneuten Renditeanstieg sowie eine Verlangsamung und stärkere Polarisierung der Investitionstätigkeit, so **Larry Young**, Head of **International Investment Group**. □

INVESTMENTMARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN WELTWEIT UNTER DRUCK

Unruhige Zeiten für USA, positivere Aussichten für Europa

Die Erholung der Nutzernachfrage und ein Mangel an erstklassigen Büroimmobilien führten lt. Savills in den meisten großen Märkten im vergangenen dreiviertel Jahr zu einer hohen Anlegeraktivität. In Q4 2021 wurde weltweit einen Rekordwert von 130 Mrd. US-Dollar in Büros investiert, das Transaktionsvolumen von 82 Mrd. US-Dollar in Q1 2022 fiel um 25% höher aus als 2021 und blieb nur 3,5% hinter dem Fünfjahresdurchschnitt vor Covid-19 zurück. Insgesamt zeichnen sich aber weltweit unterschiedliche Perspektiven für die Büromärkte ab: Während Europa gut durch die Krise kommen könnte, dürften Teile der USA unruhigeren Zeiten entgegensehen. (CW)

Für die Analyse der globalen Marktentwicklung hat **Savills** mögliche Wechselwirkungen zwischen **Top-Down-** (u. a. Inflation, Zinserhöhungen, geopolitische Unsicherheiten) und **Bottom-Up-Faktoren** (u. a. die begrenzte Verfügbarkeit von Bestandsimmobilien und die Wettbewerbsintensität zwischen den Investoren) bewertet, welche die Preisbildung für Büroimmobilien in den kommenden 12 Monaten in den internationalen Metropolen bestimmen werden. **Demzufolge könnten die USA am stärksten von den makroökonomischen Top-Down-Faktoren betroffen sein.**

Steigende Zinsen erhöhen den Aufwärtsdruck auf die Renditen, insbesondere angesichts relativ schwacher Fundamentaldaten auf dem US-Büromarkt. Hohe Leerstandsquoten wie lt. Savills z.B. 27,4% in Los Angeles und 19,7% in New York gepaart mit einer deutlich langsameren Rückkehr ins Büro als beispielsweise in Europa stehen einem starken Mietwachstum entgegen. Dieser wäre aber in New York von Nöten, wo die aktuelle Cash-on-Cash-Rendite weitgehend den zukunftsgerichteten Inflationserwartungen entspricht, was reale Renditen nahe null impliziert. In Los Angeles werden lt. Savills Zugeständnisse wie Mietminderungen voraussichtlich zunehmen.

In **Europa** hingegen stabilisieren sich die Leerstandsquoten in Q1 durchschnittlich bei niedrigen 7,2%. Das überschaubare Angebot an erstklassigen Büros stabilisiert die Preise und gibt sogar Spielraum für Mietwachstum. Der Bedarf an Incentives ist lt. Savills gering. Europa sei auch angesichts der weitverbreiteten Verwendung der Indexierung bei Mietverträgen auch im aktuellen inflationären Umfeld gut positioniert. Zunehmende Zinsdifferenzen und ein schwächerer Euro dürften wiederum ein größeres Interesse von grenzüberschreitenden Anlegern fördern. Dies betrifft insbesondere Quellmärkte, in denen die Zinssätze bereits stark gestiegen sind, was zu einer positiven Rendite aus der Währungsabsicherung führt.

In **Asien** bestimmen laut Savills insbesondere die regionalspezifischen Merkmale das Marktgeschehen. So könnten in Tokio zum Beispiel die Cash-on-Cash-

Renditen auch weiterhin attraktiv bleiben, da der Druck auf die Zinssätze gering ist und die Renditen weiter sinken, während sich die Aussichten für Shanghai aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutlich verschlechtert haben.

Insgesamt sieht Savills, dass der zunehmende Wettbewerb unter den Käufern und die steigenden Kosten für Fremdkapital bei gleichzeitig sinkenden Renditen dazu führen, dass Investoren, die sich ausschließlich auf Cash-on-Cash konzentrieren, zunehmend Schwierigkeiten haben, in wichtigen Schlüsselmärkten zu investieren. Weil dadurch die Konkurrenz in den gefragtesten Märkten abnimmt, könnten wiederum Investoren profitieren, die nicht auf Bankkredite angewiesen sind. In der Folge wäre ein gewisser Preisrückgang zu erwarten. Da die Nachfrage jedoch weiterhin hoch ist, könnten schon kleine Renditeerhöhungen zu ungewöhnlich positiven Reaktionen der Käufer führen, sodass die Preise tatsächlich relativ stabil bleiben dürften, so **Rasheed Hassan**, Head of Global Cross Border Investment bei Savills. □

EUROPAS INVESTMENTMARKT LEGT KRÄFTIG ZU

Marktkommentar von Primonial Reim

Mit einem Investitionsplus von 40% lagen Büroimmobilien im Q1 2022 im Interesse der Investoren weiter vorn. In drei Vierteln der untersuchten Märkte blieben die Renditen et vice versa die Multiplikatoren stabil. In den Topmärkten wurde es bei weiter insgesamt sinkenden Renditen trotz des bereits erreichten Preisniveaus noch einmal teurer, so Henry-Aurélien Natter, Head of Research bei Primonial Reim. (WR)

Bei Büroimmobilien gehe der Trend klar in Richtung Renditekompression. Der Leerstand stabilisiere sich. Zentrale Stadtviertel wie zum Beispiel Paris, Berlin, München, Wien oder Zürich wiesen einen Leerstand von weniger als 5% auf. Außerdem seien leichte Mietanstiege in den meisten Märkten zu beobachten. Die Büroflächenumsätze hingen spiegelten die Dynamik des europäischen Arbeitsmarktes wider. ►

**Top-Sollzins
für morgen sichern**

Mehr Wohnträume
wahr machen.

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

#PositiverBeitrag

deutsche-bank.de/wohnbausparen

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



Deutsche Bank

Deals

Neu-Ulm: Die **VALUES Real Estate** hat für ihren **VALUES Logistikimmobilien Fonds** ein Logistik-Immobilien-Ensemble erworben. Dabei handelt es sich um die über 3.500 qm große und gerade fertiggestellte Cross-Dock-Immobilie für die **DHL** und die über 23.000 qm umfassende Logistikhalle direkt auf dem neben liegendem Grundstück. Die Bestandsimmobilie wird von **mpsmobile** genutzt. Das Ensemble der beide zu 100% vermieteten Single-Tenant-Immobilien befindet sich in der Dornierstraße 16 bzw. Albrecht-Berblinger-Straße 8. **VALUES Real Estate** wurde von **TA Europe** und **TAUW GmbH** begleitet.

Mönchengladbach: Die **HIH Invest Real Estate** hat für ihren zweiten Logistikfonds eine 7.050 qm große Immobilie vom **Lange Family Office** (LP MG GmbH) erworben. Der Ankauf erfolgte per Asset Deal für den offenen Spezial-AIF „**Deutschland+ Core Logistik Invest**“.

Bei dem Objekt am Hamburgerring 30 handelt es sich um einen ESG-konformen Neubau, der vollständig an einen international agierenden E-Commerce-Dienstleister vermietet ist. Die Mietvertragslaufzeit beträgt 5 Jahre.

Die rechtliche und steuerliche Ankaufsprüfung führte die **Baker Tilly Rechtsanwalts-gesellschaft mbH** durch. Die technische- und ESG-Due Diligence erfolgte von **Stane Consulting**. Die rechtliche Beratung für den Verkäufer wurde von **Heuking Kühn Lüer Wojtek** vorgenommen. **Anteon** war exklusiv für den Verkäufer beratend und vermittelnd tätig.

Einzelhandelsimmobilien seien differenzierter zu betrachten. Die Pandemie-wirkungen ließen nach. Im Q1 betrug das Investitionsvolumen in Handelsimmobilien in Europa mehr als 9 Mrd. Euro (+54%). Während die Spitzenrenditen für sogenannte High-Street-Shop, Einkaufszentren und Supermärkte zwischen dem Q4 2021 und dem Q1 2022 stabil blieben, wären Rückgänge im Segment der Fachmarkt-zentren verzeichnet worden. In Deutschland, Frankreich und Südeuropa gab es allerdings Renditerückgänge in der High-Street, während Einkaufszentren mehrheitlich stabil blieben.

Wohnimmobilien würden mit einem Investitionsvolumen von rund 18 Mrd. Euro auf dem 2. Platz nach den Büroimmobilien rangieren. Deutschland, Frankreich und die Niederlande seien am aktivsten gewesen. Außerhalb der Eurozone zeigten das Vereinigte Königreich, Schweden und Dänemark hohe Zuwächse. Die Spitzenrenditen seien in 80% der Metropolen gesunken. Die Spitzenrenditen rutschen in Paris und München unter 2,5%. In Amsterdam, Dublin, Lissabon, Mailand oder Madrid seien 3% noch möglich, erläutert Natter. Bei Gesundheitsimmobilien habe trotz der hohen Nachfrage das mangelnde Angebot zu geringeren Transaktionsvolumina von nur 2 Mrd. Euro im Q1 geführt. Die Spitzenrendite habe bei den hochwertigsten Seniorenwohnheimen bei knapp 4,5% gelegen und bei Kliniken 5%. Das Hotelsegment sei laut **Natter** etwas volatil als die anderen Assetklassen, seien aber mit +22% auf Erholungskurs. Die Renditen seien mit 4,5% stabil geblieben. Die großen europäischen und internationalen Wirtschaftsinstitute würden mittelfristig trotz Ukraine-Einbruch wieder von Wachstum ausgehen.

Mit Blick auf die einzelnen Immobilienklassen prognostiziert Natter für alle Segmente positive Aussichten mit Vorbehalt für Hotelimmobilien. Im Euroraum erwar-te er zwischen 2022 und 2023 positive Arbeitsmarktentwicklungen und dadurch eine beständige Nachfrage nach Büroimmobilien. Einzelhandelsimmobilien wären hinge-gen anfälliger bei globalen Sanktionen. Immobilien und Einkaufszentren mit einer guten Omnichannel-Strategie hätten die besten Aussichten hinsichtlich der Bewertung und der zukünftigen Mietentwicklung. Der Wohnimmobilienmarkt im Euroraum sei weiterhin gut ausgerichtet und hätte im Zeitraum 2022-2026 überwiegend gute Aussichten. □

WAS WIRD AUS DEM HAMBURGER HOLSTEN QUARTIER?

Sabine Richter

Die in Schieflage geratene Adler Real Estate wird das Vorzeigeprojekt vermutlich nicht mehr realisieren. Hamburg will nun alle Projekte der Adler Group überprüfen. Der Immobilienskandal kommt zur Unzeit. Denn die Stadt wird ihr Wohnungsbauziel um Längen verpassen.

1.240 Wohnungen sollten auf dem ehemaligen, 8,6 ha großen Gelände der Hamburger **Holsten-Brauerei** in bester urbaner Lage entstehen, 365 davon sozial gefördert mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung von 30 Jahren. Dazu Büros, ein Hotel, Kitas und Mobilitätsstationen mit E-Ladesäulen, Carsharing-Plätzen und Fahrrädern.

Das ambitionierte Projekt, eins der wichtigsten in Hamburg, kommt aber seit Jahren nicht voran. Der Eigner, der Immobilienkonzern **Adler Group**, steckt in schweren Turbulenzen. Es geht um überbewertete Immobilien, brachliegende Grundstücke, verschobenes Geld und um falsche Darstellung des Verschuldungsgrades.

Anfang Mai legte Adler Zahlen für das Jahr 2021 vor. Der Konzern meldete einen höheren operativen Gewinn, unter dem Strich stand aber wegen Abschreibun-

gen ein Verlust in Höhe von knapp 1,2 Mrd. Euro. Nach der Prüfung der Bilanz des Unternehmens für 2021 verweigerte die **KPMG** ihr Testat. Für das Geschäftsjahr 2022 teilte die KPMG mit, nicht als Abschlussprüfer für den Jahres- und Konzernabschluss zur Verfügung zu stehen.

Nach der Absage sucht die Adler Group weiter nach einem Prüfer für das aktuelle Geschäftsjahr. Das geht aus der Einladung zur Hauptversammlung am 29. Juni hervor. Vermutet wird, dass keine der vier großen Prüfgesellschaften das Mandat übernehmen will. Die Erkenntnisse der KPMG-Sonderprüfung fließen inzwischen in eine Bafin-Prüfung ein, es gibt Berichte über staatsanwaltschaftliche Ermittlungen und darüber, dass Rechtsanwälte sowie Aktionärsvertreter Musterverfahren und Sammelklagen gegen Adler anstreben.

Das Unternehmen, das aus dem Zusammenschluss von **Ado Properties**, **Adler Real Estate** und dem Berliner Projektentwickler **Consus Real Estate** entstanden war, ist in Hamburg in verschiedene Vorhaben involviert. Das bekannteste Projekt ist das Holsten-Quartier. Aber auch in anderen Städten wie z. B. auch Düsseldorf mit dem Grand Central hinterlässt Adler derzeit Baulücken.

Der Bau sollte in diesem Jahr beginnen. Im vergangenen Jahr präsentierte der Bezirk einen städtebaulichen Vertrag mit Adler. Amtsleiterin **Stefanie von Berg**, Grüne, sprach davon, „das Maximum für die Stadt der Zukunft herausverhandelt“ zu haben. Unterzeichnet wurde der Vertrag nicht. Baurecht existiert ebenfalls nicht. Das Bezirksamt hatte eine aktuelle Finanzierungszusage der Bank über das gesamte Vorhaben verlangt und nicht bekommen.

Immobilienkandal mit Ansage: Hätte der Senat 2016 sein Vorkaufsrecht genutzt, würden dort längst Menschen leben. Stattdessen gab es häufige Besitzerwechsel, bei denen das Grundstück immer teurer wurde. Der erste Investor, die **Gerch-Group**, hatte das Grundstück im Jahr 2016 für 150 Mio. Euro erworben und die Fertigstellung für 2020 angekündigt. Sie reichte das Grundstück aber an die **SSN Group** weiter, die später von der Consus übernommen wurde, die nun zu Adler gehört. Consus hatte bereits 320 Mio. Euro gezahlt.

Im letzten Quartalsbericht von Consus/Adler standen 364 Mio. Euro. Auf dem Papier wurde das Gelände also ein weiteres Mal um 44 Mio. Euro teurer. Gemessen

Unter dem Stichwort „IMMOBILIENBRIEF“ erhalten Sie die u.g. Abonnenten-Konditionen

www.markt-intern.de/webinare

8.6.
2022

Interaktives Live-Webinar

Die neue Grundsteuer – Abgabe der Feststellungserklärung ab 1. Juli 2022



Hans-Joachim Beck

Die vom **Bundesverfassungsgericht** geforderte Umsetzung der Grundsteuerreform steht in den Startlöchern. Ab dem Jahr 2025 wird die Grundsteuer nicht mehr anhand der bisherigen Einheitswerte, sondern aufgrund neuer Grundsteuerwerte erhoben. In der Zeit vom **1. Juli bis zum 31. Oktober 2022** muss für jedes Grundstück eine Erklärung zur Feststellung des neuen Grundsteuerwerts abgegeben werden. Diese wiederum muss grundsätzlich elektronisch über das Online-Portal der Steuerverwaltung „**Mein ELSTER**“ erfolgen. Wenn Sie noch nicht über eine entsprechende Zertifizierung verfügen, sollten Sie diese möglichst bald beantragen. Außerdem ist es wichtig, sämtliche erforderlichen Daten zusammenzutragen. In dem Webinar erfahren **Eigentümer, Hausverwalter und Steuerberater** wie das Finanzamt die Grundsteuerwerte ermittelt und welche Angaben sie machen müssen. Sie erfahren außerdem, wie das Grundsteuerrecht funktioniert, nach welcher Methode Ihr Grundstück bewertet wird und welche Daten Sie dafür eingeben müssen. Außerdem werden Sie mit der Struktur des Erklärungsvordrucks vertraut gemacht.

Sie erhalten einen **Erfassungsbogen**, auf dem Sie die erforderlichen Daten sammeln können und aus dem sich ergibt, wo Sie die Daten eintragen müssen. Es wird vor allem das sog. Bundesmodell dargestellt. Die abweichenden Ländermodelle werden nur im Überblick präsentiert.

Ihr Referent: Hans-Joachim Beck, Vorsitzender Richter a.D. am Finanzgericht Berlin-Brandenburg, langjähriger Leiter der Abteilung Steuern beim IVD, Immobilienverband Deutschland, und erfahrener Fachbuchautor.

Termin: Mittwoch, 8. Juni 2022, 14.00 bis 16.00 Uhr.

Infos zur Anmeldung: Für 'markt-intern'-Abonnenten beträgt der Preis 129 € zzgl. 19 % MwSt, für Nichtabonnenten 189 € zzgl. 19 % MwSt. Ihre Anmeldung nehmen Sie bitte vor unter www.markt-intern.de/webinar-grundsteuer-2022. Zum Leistungsumfang des interaktiven Live Webinar gehören neben dem oben angesprochenen Erfassungsbogen auch ein nachträglicher Video-Link der Veranstaltung, der den Teilnehmern zeitnah zugeht, sowie drei **Spezial-Beilagen** der 'markt-intern'-Verlag GmbH, Düsseldorf.

Deals

Oberhausen: **SEGRO** hat die 50.000 qm Mietfläche der dritten und finalen Bauphase des „SEGRO Logistics Park Oberhausen“ an **ITG** vermietet. Damit ist der gesamte Logistikpark mit seinen 117.000 qm noch vor der Fertigstellung im August 2022 voll vermietet. Die ITG nutzt seit 2020 auf dem Areal bereits 29.000 qm der zweiten Bauphase.

Bochum: Die **Ruhr-Universität Bochum** erweitert ihre Mietflächen in der Universitätsstraße 140. Ab Juli 2023 belegt die Universität zusätzlich rund 4.860 qm Bürofläche, ab Februar 2024 kommen noch weitere 610 qm Werkstattfläche hinzu. Die Mietverträge haben eine Laufzeit von 18 (Büro) und 17 (Werkstatt) Jahren. Die vollvermietete Immobilie hat insgesamt 20.270 qm Nutzfläche und gehört zum Bestand des Immobilien-Spezialfonds **UII GermanM** von **Union Investment**.

Köln: **OSMAB** vermietet im rd. 31.000 qm großen Büro-campus **COCO** (Cologne Office Campus Ossendorf) rd. 1.680 qm Fläche an die **g.beyond AG**. **Savills** war beratend tätig.

Neubau in Braunschweig

Braunschweig: **Quadoro Investment GmbH** errichtet für den offenen Spezialfonds **Quadoro Sustainable Real Estate Europe** einen Neubau unter dem Namen campus#4. Er verfügt über eine Gesamtmietfläche von mehr als 3.000 qm, verteilt auf vier Etagen. Das Gebäude liegt auf dem Gelände des bereits im Fonds befindlichen Immobilienkomplexes Campus 3. Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2023 geplant.

darin sind die auf maximal 20 Mio. Euro gedeckelten Vertragsstrafen, die im städtebaulichen Vertrag(-sentwurf), der nach den neusten Meldungen wohl Makulatur sein dürfte, schon fast eingepreist. Mit der Unterschrift unter den Vertrag hätte das Gelände wohl eine weitere Wertsteigerung erfahren.

Bürger wie Wohnungswirtschaft, die unter dem Grundstücksmangel in Hamburg ächzt, sind empört. **Andreas Breitner**, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen sagte, dass Spekulationen mit Grund und Boden in die Unbebaubarkeit führe. Die dringend benötigten preiswerten Wohnungen könnten hier nicht mehr entstehen. Befürchtet wird auch, dass Adler angesichts rasant steigender Baukosten, Personal- und Materialmangel sowie steigender Zinsen ein Immobilienbeben auslösen könnte.

Zuletzt hatte Adler bundesweit immer wieder Wohnungen verkauft, Adler soll noch über rund 27.000 Wohnungen verfügen. Der Konzern **Vonovia** ist inzwischen mit 20,5% beteiligt. Hier und da wird spekuliert, dass Vonovia das Holsten-Quartier übernimmt. Allerdings hat Vonovia dementiert.

Bürgerinitiative fordert Mitsprache: Die Bürgerinitiative „knallt am dollsten“ (nach dem legendären Werbespruch „Holsten knallt am dollsten“) ruft aufgrund des Gemeininteresses zum öffentlichen Dialog auf, ein Treffen vor dem Altonaer Rathaus fand demonstrativ zur parallel stattfindenden Bezirksversammlung statt. „Wir glauben, dass der städtebauliche Vertrag ohnehin hinfällig ist und dass auch der bisherige Bebauungsplan-Entwurf auf die Profitinteressen des Investors zugeschnitten war“, sagte **Theo Bruns** von der Initiative. Die Initiative fordert einen kompletten Neustart für das Holsten-Areal im Sinne einer sozialen, inklusiven und klimagerechten Stadtentwicklung. Dafür müsse die Stadt das Gelände kommunalisieren.

Die Chancen dafür stehen nicht einmal schlecht. Hamburg hatte dem Konzern bereits ein Kaufangebot unterbreitet. Adler hatte allerdings bislang kein Interesse an einem Verkauf signalisiert, sei aber für Gespräche offen. „Die Stadt sollte konsequenterweise die Verhandlungen mit Adler für gescheitert erklären, da der Konzern nicht in der Lage ist, das Areal in der geplanten Art und Weise und sozial verträglich zu bebauen. In diesem Fall bietet gibt das Baugesetzbuch als ultima ratio die Möglichkeit, das Grundstück über eine sogenannte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu kommunalisieren“, erklärt Theo Bruns. Es gebe in Düsseldorf zwei ähnlich gelagerte Fälle von stillstehenden Adler-Projekten. Dort habe, so Bruns, die schwarz-grüne Stadtregierung eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet

Immobilien-Skandal spitzt sich zu: Der Skandal um das Holsten-Quartier spitzt sich zu. Inzwischen ist Hamburg auf Distanz zu dem umstrittenen Investor gegangen. Bezirksamtsleiterin Stefanie von Berg, stellte klar: „Im Hinblick auf das Holsten-Quartier hat das Bezirksamt Altona mit sofortiger Wirkung Maßnahmen im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens ausgesetzt. Das betrifft den B-Plan für das Holsten-Quartier einschließlich des ergänzenden städtebaulichen Vertrags.“

Es geht noch weiter: „Angesichts der aktuellen Situation der Adler Gruppe überprüft die Stadt für alle Areale in Hamburg, die eine Verbindung zu diesem Unternehmensgeflecht haben, ob die auf den Flächen verfolgten städtebaulichen Ziele weiterhin in den bisher vorgesehenen Prozessen erreicht werden können“, erklärte Stadtentwicklungssenatorin **Dorothee Stapelfeldt**, SPD. Dazu zählen das Neuländer Quarree und die New York-Hamburger **Gummi-Waaren Compagnie**, zwei stockende Projekte mit jeweils 400 geplanten Wohneinheiten in Harburg. Auch das Areal „Am Haken“ in Rothenburgsort sowie das Neue Korallusviertel in Wilhelmsburg kommen nicht voran. Dort sollen 830 Wohnungen entstehen. Gekauft hatte es 2016 die Gerch-Group, die es 2018 wieder veräußerte. ►

„Die Entscheidungen von Stadt und Bezirk sind richtig. Es geht jetzt darum, zu retten, was zu retten ist“, erklärte **Andreas Breitner** vom VNW. „Ich plädiere dafür, dass die Stadt das Gelände kauft und dadurch selbst entscheiden kann, wer dort bauen kann. Angesichts des Mangels an bezahlbaren Wohnungen wäre es sinnvoll, dass mit Hilfe öffentlicher Förderung im Rahmen des zweiten Förderweges Wohnraum mit einer Einstiegsrente von neun Euro nettokalt pro Quadratmeter geschaffen wird“. Ein konsequentes Vorgehen beim Holsten-Quartier sei ein starkes Signal an alle Spekulanten, die Maximalprofit mit Wohnungen erwirtschaften wollen.

Hamburgs Bündnis für das Wohnen wankt:

Die sich möglicherweise noch ausweitende Adler-Pleite ist eine herbe Schlappe für die Politik und kommt zur absoluten Unzeit. Denn die Erfolgsgeschichte mit dem Bündnis für das Wohnen, bundesweit als Erfolg verkauft und akzeptiert, hat ein abruptes Ende gefunden. Statt der 10.000 in Aussicht gestellten Einheiten sind im vergangenen Jahr nur 7.461 fertiggestellt worden.

Es war **Olaf Scholz** Wahlversprechen, jährlich 6.000 Wohnungen zu bauen, das ihn 2011 ins Rathaus beförderte. Und es war die erfolgreiche Umsetzung, die ihn 2015 erneut siegen ließ. Wurden 2011 nur 3.729 Wohnungen in Hamburg errichtet, waren es vier Jahre später

schon 8.521. 2016 setzt Scholz als Bürgermeister das Ziel auf 10.000 Einheiten herauf und konnte 2018 erstmals Vollzug melden. Mit 11.269 fertiggestellten Wohnungen erreichte Hamburg 2020 einen neuen Rekord.

Darauf, dass „**genehmigt**“ **nicht automatisch „gebaut“ bedeutet**, wies der FDP-Bezirksabgeordnete **Wieland Schinnenburg** hin. Der hatte per Anfrage festgestellt, dass viele der genehmigten Wohnungen auch Jahre nach der erteilten Baugenehmigung noch nicht fertig sind. Im Bezirk Nord waren 68% der 2019 genehmigten Wohnungen im März 2022 noch nicht vollendet.

Die Politik benutzt zur Schadensbegrenzung dieselben Argumente, die die Wohnungswirtschaft schon lange anführt: fehlende Grundstücke, nach zehn Jahren Wohnungsbau seien die niedrig hängenden Früchte gepflückt, die Pandemie führe zu massiven Verzögerungen, es gebe Lieferengpässe, Material- und Personalmangel.

Viele Bauherren und Investoren seien verunsichert, so Stadtentwicklungssenatorin Stapelfeldt. „Die Bedingungen haben sich fundamental verändert, Inflation bremst die Bautätigkeit, die Zinsen steigen, politische Fehler wie der abrupte Stopp der KfW-55-Förderung vergrößern das Desaster. Und immer neue Auflagen und Bürokratie bringen wenig, kosten aber viel“. □

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

Standortdaten

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

Ratings & Scorings

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

Hedonische Bewertungsmodelle für Wohnimmobilien

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

DCF-Bewertungsmodell für Renditeimmobilien

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

Bewertungsmodell für Projektentwicklungen

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

Hedonische Mietpreismodelle

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

API-Integration

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

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

**FP
RE**

Fahrländer Partner
Raumentwicklung
Barckhausstraße 1
60325 Frankfurt am Main

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

Deals

Erfurt: Die **DVI Gruppe** hat drei Wohn- und Geschäftshäuser mit einer Gesamtmietfläche von 3.200 qm in direkter Nachbarschaft zum neuen Stadtentwicklungsprojekt ICE-City Erfurt erworben. DVI plant bis zum Jahr 2025 die Sanierung und Restrukturierung der Häuser in der Trommsdorffstraße 13-15.

Verkäufer ist **Hochtief**.

Die ICE-City Erfurt entsteht in den kommenden Jahren auf einer Fläche von ca. 30 ha rund um den Erfurter Hauptbahnhof. Unter der Regie der **Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH** (LEG Thüringen) soll ein urbanes, lebendiges Stadtviertel mit einem vielfältigen Nutzungsmix entstehen.

Köln: Gleich zwei private Hochschulen werden in Köln-Rodenkirchen ihre neue Heimat finden. Auf dem Gelände zwischen Bahnstraße und Konrad-Adenauer-Straße wird künftig ein Campus mit Hörsälen, Seminarräumen, Bibliothek, Mensa, Cafeteria, Co-Working- und Praxisflächen entstehen. Einen entsprechenden Mietvertrag über 16.000 qm hat die **Bauwens Unternehmensgruppe** und **Convalor Projektpartner** mit der **Klett Campus GmbH** geschlossen.

Neuenburg am Rhein: **Panattoni** vermietet den Panattoni Park Freiburg Süd noch vor Baubeginn an die **Hornbach Baumarkt AG**.

Hornbach bezieht eine Gesamtnutzfläche von rund 13.900 qm, wovon ca. 12.100 qm Hallen-, 1.000 qm Büro- und Sozialfläche und 800 qm Mezzaninfläche sind. Auf den Außenflächen stehen 50 Pkw- sowie 3 Lkw-Stellplätze zur Verfügung.

MIETEN STEIGEN WEITER

Inflation, Miet- und Energiekosten stellen enorme Belastung für Haushalte dar

Die Mietpreise in der Neuvermietung sind in Deutschland in den letzten Monaten lt. ImmobilienScout24 spürbar gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Angebotspreise für Mietwohnungen bundesweit im Bestand um 4,6% und im Neubau um 7,6% verteuert. Insbesondere in den Großstädten mit der höchsten Nachfrage legten sie weiter zu. In Berlin zogen die Nettokaltmieten für Bestands-Mietwohnungen im Jahresvergleich um 8% an, in Köln um 5,9% und in Frankfurt am Main um 5,2%. (CW)

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage und den Verzögerungen bei der Fertigstellung von neuen Wohnungen geht ImmoScout24 von einem weiteren Anstieg der Mieten in den nächsten 12 Monaten aus. So werden die Angebotsmieten im Bestand in Deutschland und Berlin voraussichtlich um 6% steigen und in Hamburg, Frankfurt am Main, München und Köln jeweils um 4%. Die Angebotsmieten von Neubauwohnungen werden im selben Zeitraum voraussichtlich in Berlin um 8%, in Deutschland um 7% und in Hamburg und Köln jeweils um 6% zulegen.

Noch stärker als die Kaltmiete werden die **rasant steigenden Energie- und Nebenkosten** ins Gewicht fallen. Für eine typische Bestands-Mietwohnung mit Gasheizung haben sich die Kosten für Heizung und Warmwasser von Februar 2021 zu Februar 2022 laut den aktuell verfügbaren Daten des **statistischen Bundesamts** um 35,7% erhöht. Die Kosten für Strom stiegen im gleichen Zeitraum um 13%. In Summe müssen Mieter einer typischen Wohnung mit 70 qm rund 31 Euro pro Monat mehr für ihre Warmmiete inklusive Strom aufbringen als noch vor einem Jahr. Bis Ende des Jahres droht eine Mehrbelastung für Heizung, Warmwasser und Strom von rund 92 Euro pro Monat, bzw. rund 1 100 Euro pro Jahr. Diese Entwicklungen werden sich aber erst in den Nebenkostenabrechnungen im kommenden Jahr voll durchschlagen. Erst dann wird sich herausstellen, ob die Mieter überhaupt in der Lage sind, die Mehrkosten zu schultern. In den 90er Jahren führte eine vergleichbare Entwicklung dazu, dass steigende Nebenkosten bei gleichbleibendem Mieterbudget im dann startenden Mieter-Karussell automatisch zu Mietanpassungen führten. □

MAKLERBÜCHER FÜLLEN SICH WIEDER

Immobilien scheinen sich nicht mehr „von selbst“ zu verkaufen

Die Auftragslage für Immobilienmakler zeigt sich lt. der aktuellen Analyse des Sprengnetter-AVM-Teams weiterhin auf hohem Niveau. Seit 4 Monaten steigt die Quote, im Mai hat sie mit 66,4% den Durchschnitt 2020 überrundet. Hier wurden 66,3% der Wohnimmobilien über professionelle Vermittler vermarktet, ehe im Dezember 2020 die neue Provisionsteilung eingeführt wurde und viele Eigentümer zunächst versuchten, ihre Immobilien privat zu verkaufen. (CW)

2021 hat dann insbesondere in den ersten Monaten für einen kräftigen Markteinbruch und deutlich weniger Geschäft für Immobilienmakler gesorgt: Nur 60,3% der Eigentümer griffen 2021 auf die Dienstleistung eines Immobilienmaklers zurück. Die Skepsis bezüglich der neuen Provisionsregelung scheint jedoch vorbei zu sein. 2022 sieht Sprengnetter deutlich eine Aufholjagd und eine konsequent steigende Auftragslage für Immobilienmakler. Dies könne im Kontext der aktuellen Marktlage bedeuten, dass sich die Immobilien nicht mehr von alleine verkaufen, kommentiert **Christian Sauerborn**, Sprengnetter COO. ►

Den höchsten Anstieg der Maklerquote verzeichneten im Mai **Dortmund** mit rund 16,6 und **Leipzig** mit rund 10,5 Prozentpunkten Zuwachsrate gegenüber dem April, gefolgt von **München** (+5,5%) und **Essen** (+4,1%). In **Berlin** (+2,1%) und **Düsseldorf** (+1,6 %) ist die Makler- vs. Privatverkäuferquote nahezu stabil zum Vormonat. Rückläufig war die Maklerquote im Mai **Köln** (-9,4%), **Stuttgart** (-7,6%), **Hamburg** (-7,4%) und **Frankfurt am Main** (-5,7%). Für diese Analyse wurden 178.426 Eigentumswohnungen in den o.a. Städten im Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.05.2022 ausgelesen. □

DIGITALISIERUNG IM BAUWESEN ZURÜCKGEWORFEN

Steigende Kosten, Lieferketten-Probleme und Personalmangel behindern

Kosten- und Lieferkettenprobleme im Bauwesen treffen nicht nur die Arbeitsauslastung, sondern hindern die Branche auch daran, in den Bereichen Innovation und nachhaltige Praxis Fortschritte zu machen. Das ist eines der zentralen Ergebnisse der ersten RICS-Studie zum Thema „Digitalisierung im Bauwesen“. (WR)

Bereits die Ergebnisse des RICS Global Construction Monitor (GCM) für das Q1 2022 hätten die akuten Probleme bei der Materialversorgung belegt. **Susanne Eickermann-Riepe**, Vorstandsvorsitzende der **RICS Deutschland**, erwartet ein nachlassendes Wachstumstempo im Bauwesen in den nächsten 12 Monaten. Steigende Materialkosten und Materialverfügbarkeiten seien zunehmend ein hemmender Faktor. 91% der 2.500 RICS-Befragten weltweit gaben das als Problem an.

Ein Mangel an qualifizierten Fachkräften wurde von 87% als Hindernis genannt. Um die tiefgreifenden Auswirkungen des Bauwesens zu bewältigen, müsse der Sektor noch schneller die Vorteile von BIM und digitalen Zwillingen nutzen, fordert **Anil Sawhney**, RICS Global Construction. Die Digitalisierung im Bauwesen nehme zwar weiter an Fahrt auf, aber die Einführung solcher Technologien werde durch steigende Kosten und den Mangel an qualifizierten Fachkräften gebremst. Zwar sei der Einsatz von BIM-Modellen inzwischen üblich, und die Beteiligten tauschten über den gesamten Lebenszyklus des Projektes hinweg immer mehr Informationen aus, aber die Leistungsfähigkeit von BIM mit seinen hohen Zeit-, Kosten- und Nachhaltigkeitsdimensionen in Verbindung mit digitalen Zwillingen werde in den kommenden Jahren den größten Mehrwert bringen, sofern die Branche die richtige Förderung erhalte. □

TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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



REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

Deals

Mailand: **Barings** hat zwei Logistikimmobilien in der Nähe von Mailand an **Kryalos SGR** veräußert. Die Off-Market-Transaktion wurde über einen von **Savills IM SGR** verwalteten italienischen Immobilienfonds abgewickelt.

Die modernen Logistikgebäude befinden sich in Cavenago und Cambiago. Sie sind vollständig und langfristig an ein börsennotiertes italienisches Unternehmen vermietet und umfassen jeweils eine Fläche von 66.100 qm und 24.100 qm.

Veghel: **Savills Investment Management** hat ein Grade A-Distributionszentrum in den Niederlanden für seinen **European Logistics Fund 3 (ELF 3)** erworben. Verkäufer bei der Sale-and-Lease-back-Transaktion ist **Biotope B.V.** Das 2019 erbaute Objekt umfasst rund 32.250 qm Mietfläche und ist vollständig und für einen Zeitraum von 15 Jahren fest an **Idea BV** vermietet. Beraten wurde Savills IM von **Dentons** und **Savills**, der Verkäufer von **BNPPRE**.

Unna: Die **MLP Group** vermietet rd. 57.000 qm Logistik- und Bürofläche im MLP Logistics Park an das **L-SHOP-TEAM**. Deutschlands größter Textilgroßhändler für Promotion, Freizeit und Beruf verlegt damit 2022/2023 seinen Firmensitz von Dortmund nach Unna.

München: Die **CLS Holdings plc.** vermietet rd. 5.800 qm Fläche an die **TOPTICA Photonics AG** am Lochhamer Schlag 1 in Gräfelfing. **BNPPRE** war beratend tätig.

NACHFRAGE NACH LUXUS-WOHNUNGEN SINKT

Kauflaune in Düsseldorf, Frankfurt am Main und Hamburg geht drastisch zurück

Die Quadratmeterpreise für Neubau-Eigentumswohnungen stiegen in den letzten 5 Jahren in Deutschlands Metropolen bereits kontinuierlich an. So lag die Teuerungsrate von 2017 bis 2022 lt. ImmoScout24 zwischen 25% in München bis hin zu über 70% in Berlin oder Düsseldorf. Die aktuell steigende Kreditzinsen, Lieferkettenprobleme sowie Kostensteigerungen bei Bau- und Energieprodukten verteuern den Bau von Luxuswohnungen mit Preisen ab 10.000 Euro pro qm jetzt noch weiter. Wahrscheinlich werden jetzt Preise aufgerufen, die keiner mehr Zahlen will oder kann. In fünf der sieben deutschen Top-Metropolen ist lt. Analyse von ImmoScout24 folglich die Nachfrage in diesem Segment von Januar bis April 2022 im Vergleich zum Vorjahr zum Teil stark gesunken. Für ImmoScout24 deutet sich damit eine Trendwende auf dem Immobilienmarkt an. (CW)

In Düsseldorf ging die Nachfrage, gemessen in Kontaktforderungen pro Woche, im Schnitt um 73%, in Köln um 46%, in Frankfurt am Main um 44% und in Hamburg um 26% zurück. Berlin und München bilden die einzigen Ausnahmen. In der Bundeshauptstadt legte die Nachfrage mit knapp 12% leicht zu, die Nachfrage in München verdoppelte sich fast. In der Isar-Metropole sind Quadratmeterpreise über 10.000 Euro jedoch mittlerweile keine Seltenheit mehr. Entsprechend fällt hier die Nachfrage insgesamt höher aus. In Q1 2022 lag der Quadratmeterpreis für Neubau-Eigentumswohnungen in München bereits im Durchschnitt bei 8.600 Euro. In Berlin lag der Quadratmeterpreis im Schnitt im ersten Quartal zum Vergleich noch bei ca. 5.925 Euro.

Das Luxussegment bekäme die Auswirkungen des Ukrainekriegs, das Ende der historisch niedrigen Zinsen sowie die Inflation momentan am deutlichsten zu spüren, so **Dr. Thomas Schroeter**, Geschäftsführer von **ImmoScout24**. Eine Abkühlung der Nachfrage und längere Vermarktungszeiten bei Luxusimmobilien seien jedoch noch kein Zeichen für sinkende Preise. Aufgrund der sinkenden Nachfrage müssten Verkäufer ihre Inserate länger laufen lassen, um einen Käufer zu finden. Das sei in Frankfurt am Main und Köln, wo sich die Vermarktungszeit für Luxus-Eigentumswohnungen mit 121 bzw. 115 Tagen im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt hat, am deutlichsten zu beobachten. In Hamburg blieben Eigentumswohnungen aus dem Top-Segment im Schnitt 12 Tage länger online und in Berlin eine Woche. □

RÜCKKEHR DES TOURISMUS FÜHRT ZU HOTELIMMOBILIEN-ERHOLUNG

Savills zieht positive Bilanz für europäischen, Union Investment und bulwiengesa für den deutschen Hotelimmobilienmarkt

Nach eineinhalbjähriger Durststrecke geht der europäische Hotelsektor wiedererstarkt aus dem Jahr 2021 hervor. In Q1 2022 wurden lt. Savills 3,5 Mrd. Euro in Hotels investiert, 29,9% mehr als im coronagebeutelten Vorjahresquartal. Schon im weiteren Verlauf des Vorjahres zeigte sich eine leichte Entspannung. Das von Union Investment und bulwiengesa ermittelte Marktvolumen der deutschen Hotels mit institutioneller Qualität lag Ende 2021 bei rund 55,7 Mrd. Euro und damit um 6,9% über dem revidierten Vorjahreswert von 52,1 Mrd. Euro. (CW)

Laut Savills wurden 2021 Immobilieninvestments in Höhe von 16,1 Mrd. Euro getätigt. Das waren immerhin schon 61% mehr als im Pandemiejahr 2020. Zwar lag das

Gesamtinvestitionsvolumen immer noch um 14,8% unter dem präpandemischen langfristigen Jahresdurchschnitt von 18,9 Mrd. Euro, dennoch zeichnete sich mit dem langsamen Anstieg der internationalen Touristenzahlen eine Markterholung ab. Insbesondere die Rückkehr der Transaktionen in einer Reihe europäischer Kernmärkte wie z. B. Spanien mit +211%, Italien mit +122% und Großbritannien mit +84%, pushte den Umsatz 2021.

Zu den größten Abschlüssen in Europa in den letzten 12 Monaten zählten die Verkäufe des **Holiday Inn Kensington Forum** für rd. 355 Mio. Pfund, des **Grand Hotel** in Stockholm für 355,4 Mio. Euro, des **Hilton** Paketes „Projekt Conrad“, das 12 britische Hotels umfasst, für 555 Mio. Pfund und eines 4 Hotels umfassenden Portfolios von **Selenta ESP** für 440 Mio. Euro. Savills erwartet jedoch eine Ausdifferenzierung des Marktes, da in besonders nachgefragten Teilen des Marktes sogar noch mit einem Renditerückgang, also steigenden Multiplikatoren zu rechnen sei, während erhöhte Finanzierungskosten, steigende Versorgungs- und Personalkosten sowie der Russland-Ukraine-Krieg die Investitionen in betroffenen Bereichen eher dämpfen könnten. In der Summe solle sich aber der Hotelsektor bei Rückkehr der internationalen Touristen bis Jahresende in den wichtigsten europäischen Zielmärkten weiter erholen.

Nach einem deutlichen Rückgang im Jahr 2020 ist der Wert der **investmentrelevanten Hotels in Deutschland** im vergangenen Jahr wieder gestiegen. Die Steigerungsrate von 6,9% liegt lt. **Union Investment** damit wieder auf dem durchschnittlichen Niveau vor der Pandemie. Der deutsche Hotelmarkt zeige erfreuliche Erholungstendenzen mit überproportionalem Wachstum bei den traditionell krisen-resilienteren Segmenten, im Budget/Economy-Segment, der Markenhotellerie und auch bei Betreiberkonzepten wie den Serviced Apartments, so **Andreas Löcher**, Leiter Investment Management Hospitality bei Union Investment.

Wesentlicher Wachstumstreiber seien neben dem Zuwachs an neuen, vielfach markengebundenen Hotels und Serviced Apartments ein wachsendes Interesse institutioneller Investoren an Objekten außerhalb deutscher Großstädte. „Rund jedes zweite Hotelzimmer in Deutschland ist mittlerweile auf dem Radar institutioneller Investoren, so **Dierk Freitag**, Partner der **bulwiengesa AG**. Noch herrsche Kaufzurückhaltung, da die Lage in der Hotellerie angespannt ist. Zahlreichen Hotels bereiten neben der immer noch niedrigen Auslastung steigende Betriebskosten und fehlendes Personal Probleme. Hinzu kommen geopolitische Risiken, die die Planung und den Bau neuer Hotels bremsen. ▶

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

Fonds-News

München/Frankfurt: Invesco Real Estate legt seinen ersten europäischen Immobilienkreditfonds auf. Der **Invesco Commercial Mortgage Income – Europe FCP RAIF** (CMI Europe) ist ein in Luxemburg domizilierter, offener Fonds mit einem Zielvolumen von zunächst 1 Mrd. Euro. Die Kapitalzusagen stammen hauptsächlich von Versicherungsunternehmen.

Der Fonds vergibt vornehmlich Kredite, hinter denen nachhaltige Immobilien mit erstklassigen ESG-Profilen stehen, und hat bereits seine erste Transaktion abgeschlossen: eine vorrangige Kreditfazilität zur Finanzierung einer Pipeline von sechs französischen und drei spanischen Logistikimmobilien, die alle an einen der weltweit größten Onlinehändler vorvermietet sind. Neben dem ersten vorrangigen Darlehen verfügt der Fonds über zugesagte 150 Mio. Euro in Großbritannien und Europa und wird voraussichtlich bis Ende 2022 weiteres Kapital in großem Umfang bereitstellen.

Hamburg/Berlin: Die Hanse-Merkur Grundvermögen AG ermöglicht mit dem neuen geschlossenen Spezial-AIF **HMG Grundwerte Wohnen SOZIAL** soziale Ziele im Rahmen des Investmentprozesses zu fördern. Der Vertrieb des gemeinsam mit der **GBI Capital GmbH** konzipierten Spezialfonds soll in Kürze erfolgen. Zum Fondsvermögen gehören bereits acht Projekte aus den Bereichen gefördertes Wohnen und preisgedämpftes studentisches Wohnen. Das Zielvolumen des Fonds beträgt 500 Mio. Euro.

Für das nächste Jahr rechnet bulwiengesa mit weiter steigenden Marktwerten. Diese werden aufgrund steigender Bau- und Finanzierungskosten deutlich weniger als 2021 aus Angebotszuwächsen („Mengeneffekt“), sondern aus der steigenden Wirtschaftskraft der Bestandsanbieter („Performanceeffekt“) resultieren, da die Zimmerraten steigen und Betriebe zunehmend personalextensiver, digitaler und nachhaltiger sowie Portfolios mit höherer Diversität konzipiert werden, so Freitag.

2021 wiesen pandemiebedingt nur wenige Hotels eine gute Performance auf. Deutschlandweit lag der RevPar deutlich unter Vor-Corona-Niveau. Union Investment sieht jedoch auch in den eigenen Häusern einen deutlich positiven Trend und sucht sowohl in Deutschland als auch international nach Hotels mit starker Markenbindung. Im Fokus stünden dabei zum einen Bestandsobjekte in Großstädten mit bonitätsstarken Betreibern und nachhaltigen Konzepten und zum anderen Urlaubsregionen mit hoher Binnennachfrage. Aus dem internationalen Tourismus könnten lt. Union Investment positive Impulse für europäische Destinationen aufgrund des Krieges gegen die Ukraine erst zeitverzögert ab 2023 erwartet werden.

Unter Berücksichtigung der 2021er Mengen- und Performanceeffekte betrug der Wert eines Hotelzimmers in Deutschland durchschnittlich rund 138.400 Euro (+5,7%). Das sind noch immer rd. 10.000 Euro weniger als im Jahr 2019, jedoch 7.500 Euro mehr als im Jahr 2020. Die theoretische Wertbandbreite eines Hotelzimmers reicht von durchschnittlich 127.500 Euro in der Budget/Economy- bis 235.500 Euro pro Zimmer in der Upscalehotellerie.

Alle Segmente verzeichneten leichte Wertzuwächse, überproportional fielen diese jedoch in der Economy-Hotellerie (+7,2% Wertzuwachs) aus, da entsprechende Anbieter in 2021 relativ gut performten und das Marktsegment stärker als andere Segmente expandierte. Allen voran die Betreiber **B&B** und **Whitbread / Premier Inn**, die in den vergangenen beiden Jahren ihr Hotelportfolio in Deutschland – teilweise durch Anmietung von Neuobjekten als auch durch Übernahme von Bestandsbetrieben – stark ausgebaut haben. Zur positiven Entwicklung hat zudem das Marktsegment der Serviced Apartments beigetragen, das als vergleichsweise krisensicher gilt. □

UNIINSTITUTIONAL EUROPEAN REAL ESTATE JAHRESBERICHT ZUM 30. SEPTEMBER 2021

Robert Fanderl, Wirtschaftsjournalist

Die UniInstitutional Fonds bieten im Rahmen einer monatlichen Anlegerinformation ein sehr transparentes Reporting und offenbaren damit gleichzeitig die wahren Kosten der Pandemie, die bei vielen anderen Anbietern wohlweislich verschwiegen werden.

Fondsstrategie: Der UniInstitutional European Real Estate wurde am 02. Januar 2004 aufgelegt. Der Fonds ist ein breit diversifizierter institutioneller Immobilien-Publikumsfonds mit dem Fokus auf europäische Immobilien. In Abhängigkeit der Verfügbarkeit stehen für den UniInstitutional European Real Estate vermietete Büroobjekte im Fokus der Akquisitionstätigkeiten. Darüber hinaus soll das Portfolio durch die Beimischung von Einzelhandels-, Hotel- und Logistikimmobilien sowie in geringerem Umfang auch durch Ankäufe im Segment Wohnen weiter diversifiziert werden. Um eine gewisse Flexibilität im Ankauf zu ermöglichen, kann in geringem Maße auch in spekulative Projektentwicklungen oder Objekte mit Wertsteigerungspotenzialen investiert werden. ►

Anteilklassen: Die Mindestanlage der Anteilklasse „Uninstitutional European Real Estate“ beträgt eine Million Euro, wobei die Gesellschaft befugt ist, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren. Für die Anteilklasse Uninstitutional European Real Estate „FK“ ist keine Mindestanlagesumme festgelegt. Diese Anteilklasse gibt es seit dem 1. Juli 2011.

Fondsentwicklung: Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind dem Fonds 73,2 Mio. Euro zugeflossen. Das gesamte Fondsvermögen beträgt zum Stichtag etwa 3,62 Mrd. Euro. Zum 30. September 2021 waren in der Anteilklasse „Uninstitutional European Real Estate“ knapp 3,26 Mrd. Euro angelegt, in der Anteilklasse „FK“ sind es nur rund 360 Mio. Euro.

Immobilienvermögen: Im Berichtszeitraum wurden zwei Bürogebäude in Paris und Birmingham sowie eine Hotelentwicklung in Dublin im Gesamtwert von 209,4 Mio. Euro erworben. Mit dem Erwerb des projektierten „Premier Inn Hotels“ in den Dubliner Docklands ist der Fonds in den irischen Hotelmarkt eingestiegen. Der Mietvertrag läuft über 25 Jahre. Ferner wurden zwei Media Märkte in der Türkei sowie ein Bürogebäude in Deutschland für insgesamt 36,5 Mio. Euro verkauft. Das Immobili-

enportfolio umfasst damit 54 Objekte. Der Wert der Immobilien beläuft sich auf 3,58 Mrd. Euro. Bezogen auf das Netto-Fondsvermögen entspricht das einer Investitionsquote von 99%.

Immobilienstruktur: Das Immobilienportfolio ist breit über 15 Länder diversifiziert. Regionale Schwerpunkte sind Deutschland mit 34,8 %, Frankreich mit 10,9%, die Niederlande mit 10,8%, Polen mit 9,3%, Großbritannien mit 7,6% und Schweden mit 5,8%. Weitere Investments befinden sich in Belgien, Dänemark, Finnland, Irland, Italien, Luxemburg, Österreich, Schweiz und Spanien. Auch bei den Nutzungsarten zeigt sich eine gute Diversifizierung. Hauptnutzungsart sind Büroimmobilien (55,5%), gefolgt von Einzelhandelsobjekten (22,3%), Hotel (11,6%) und Logistik (10,6%).

Vermietung: Der Nutzflächenbestand betrug zum Stichtag 1.154.639 qm. Die Vermietungsquote (auf Basis Mietertrag) lag bei 96,3%. Das Fondsmanagement ist bestrebt, die Vermietungsquote zu stabilisieren und noch zu steigern. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei Vermietungen weiterhin marktübliche Mietanreize wie mietfreie Zeiten und Ausbaurückstellungen für die Mieter gewährt. Die aktuelle Struktur der Mietvertragslaufzei-



30 JAHRE VERTRAUEN. WERTSCHÖPFUNG. WEITBLICK.

#aktiverimmobilienmanager

Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

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

Wir laden Sie ein, dabei zu sein!

www.realisag.de 

Deals

Hannover: LIP Invest kauft in Barsinghausen, Hohes Feld 1, eine Distributionsimmobilie für den „LIP Real Estate Investment Fund – Logistics Germany IV“ von der LIB GmbH. Im Ankaufsprozess wurde LIP von KAPCO, Walch Rittberg Nagel und ES EnviroSustain unterstützt.

Die Halle mit Baujahr 2020 ist in zwei separate Einheiten mit jeweils knapp 5.000 qm aufgeteilt. Auf die Büro- und Sozialflächen entfallen etwa 200 qm. Die Grundstücksgröße beläuft sich auf rund 18.400 qm. Die Logistikimmobilie ist bereits langfristig an LLW Lagerhaus & Logistik GmbH vermietet.

Rügen: Die Phönix eG hat in Breege das „Hotel Atrium am Meer“ gekauft. Die Immobilie auf dem rd. 3.802 qm großen Grundstück in der Straße Am Waldwinkel 1-3 verfügt über eine Gesamtnutzfläche vor rd. 1.350 qm. Der neue Eigentümer plant eine Nachnutzung als Mutter-Kind-Klinik. Verkäufer war ein privater Eigentümer. Engel & Völkers war beratend und vermittelnd tätig.

Berlin: Der offene Immobilienspezialfonds BERENBERG Real Estate Berlin, der gemeinsam mit Universal Investment als Kapitalverwaltungsgesellschaft aufgelegt wurde, erwirbt die Büroimmobilie „BELT“ in Friedrichshain von Aerium und der Private Equity Gesellschaft Highbrook Investors. Das siebengeschos- sige Bürogebäude wurde in den Jahren 2019 und 2020 aufwändig revitalisiert und an bonitätsstarke Ankermieter langfristig vermietet.

ten macht dies auch erforderlich. In den nächsten drei Jahren (2022 – 2024) laufen immerhin insgesamt rund 38% der Mietverträge aus. Eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren haben etwa 36% der Mietverträge. Über das Jahr 2031 hinaus gehen knapp 13% der Verträge.

Corona-Pandemie: Vor allem in den Segmenten Einzelhandel und Hotel waren auch im abgelaufenen Geschäftsjahr Mietzugeständnisse oder auch Stundungen notwendig. Die Problematik hält an. So wurden zum Beispiel im März 2022 bei den direkt gehaltenen Immobilien rund 14% der Brutto-Sollmieten nicht bezahlt. Bei den indirekt gehaltenen Immobilien lag die Quote bei 20%. Seit Beginn der Corona-Krise wurden Mietforderungen in Höhe von 31,2 Mio. Euro abgeschrieben. Bezogen auf die Mieteinnahmen des Geschäftsjahres 2021 (136,3 Mio. Euro) sind das knapp 23%.

Objektbewertung: Der Wert der einzelnen Immobilien wird fortlaufend von externen Bewertern ermittelt. Auffällig ist dabei, dass das Immobilienportfolio per Saldo seit vielen Jahren durchgehend – wenn auch in geringem Maße – abzuwerten war. Im Geschäftsjahr 2020 kam es dann unter dem Strich zu keinen Wertänderungen im Portfolio. Per 31. September 2021 weist das Portfolio nun per Saldo eine erste leicht positive Wertänderung von 0,5% auf.

Fremdkapital: Das gesamte Kreditvolumen beträgt nur 295,5 Mio. Euro. Der Anteil des Kreditvolumens am Verkehrswert aller Fondsimmobilen liegt damit bei 8,3%, ein außerordentlich niedriger Wert. Für rund 38 % des Kreditvolumens liegt die Zinsbindung unter einem Jahr, bei etwa 39% der Kredite zwischen zwei und fünf Jahren.

Immobilienergebnis: Mit der Vermietung der Immobilien konnte ein Bruttoertrag von 5,7% erzielt werden. Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten von 1,5% verbleibt ein Nettoertrag von 4,1%. Unter Berücksichtigung der positiven Effekte aus der Wertveränderung der Immobilien (+0,5%) und dem positiven Leverageeffekt aus der Fremdfinanzierung (+0,1%) sowie der negativen Auswirkungen durch Steuern (-0,7%) und Währungsänderungen (-0,1%) ergibt sich per Saldo ein Immobilien-Gesamtergebnis von rund 4%.

Liquiditätsanlagen: Zum Ende des Geschäftsjahres lag die Brutto-Liquidität bei 352,8 Mio. Euro. Die Brutto-Liquiditätsquote beträgt demnach knapp zehn Prozent des Fondsvermögens. Davon sind 175,2 Mio. Euro für geplante Objektankäufe, die nächste Ausschüttung, die laufende Bewirtschaftung sowie die gesetzliche Mindestliquidität von 5 Prozent gebunden. Somit verbleibt eine freie Liquidität von 177,6 Mio. Euro. Das sind rund fünf Prozent des Fondsvolumens. Die liquiden Mittel waren in Bankguthaben (186,9 Mio. Euro), Investmentanteilen (140,4 Mio. Euro) sowie in Wertpapieren (25,5 Mio. Euro) angelegt. Bei den Investmentanteilen handelt es sich um Anteile am Wertpapier-Spezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 der Union Investment. Die Verwaltung des Fonds ist für die Anleger kostenneutral. Der Wertpapier-Spezialfonds hat in den letzten zwölf Monaten eine negative Performance von -0,30% erzielt. Auch insgesamt war das Liquiditätsergebnis negativ. Per Saldo hat die Liquiditätshaltung im letzten Geschäftsjahr einen Ergebnisbeitrag von -0,1% abgeliefert.

Kostenstruktur: Die Bewirtschaftungskosten summieren sich auf 29,4 Mio. Euro. Im Verhältnis zur Summe der Mieterträge (136,3 Mio. Euro) sind das knapp 22%. Für die Verwaltung des Sondervermögens wurden dem Fonds rund 26 Mio. Euro in Rechnung gestellt. Die Kostenbelastung für die Anteilklasse UniInstitutional European Real Estate beträgt 0,71%, für die Anteilklasse „FK“ hingegen 0,84%. Die TER berücksichtigt definitionsgemäß nicht die transaktionsabhängigen Vergütun-

Deals

Frankfurt: Greystar Real Estate Partners, LLC hat die Projektentwicklung „Kanso“ mit 303 Wohneinheiten im Rahmen eines Forward Purchase von der **Argaman Gruppe** erworben. „Kanso“ soll im Sommer 2022 bezugsfertig sein.

Das Objekt wird unter der europaweit expandierenden Studenten- und Young-Professional-Marke „Canvas Living“ von Greystar betrieben werden.

Dresden: CBRE hat **Primonial REIM France** und dessen Berater **Hova Hospitality** bei der langfristigen Vermietung des **Holiday Inn-Hotels** am Zwinger an die **LFPI Hotels Deutschland** exklusiv beraten. Das bestehende Personal wird komplett durch die LFPI Hotels Deutschland übernommen. Auch die Marke Holiday Inn bleibt durch die Unterzeichnung eines Franchisevertrags mit dem Franchisegeber **IHG** erhalten.

Juristisch wurde Primonial von **Hogan Lovells** und LFPI von **CMS** beraten.

Lindenberg: GBI hat die 49 Mietwohnungen des im Bau befindlichen Seniorenwohn-Projektes „Am alten Bräuhaus“ an die **Deutsche Asset One** für ein Sondervermögen eines regionalen Investors verkauft.

Im Seniorenwohn-Projekt entstehen zeitgleich auch 13 Eigentumswohnungen. Hinzu kommen 69 Stellplätze, davon 49 in der unter dem Gebäudekomplex entstehenden Tiefgarage.

Vermittelt wurde die Investition durch **E&G Real Estate** und **INLEASE Real Estate Advisory**.

gen für den An- und Verkauf von Gebäuden. Im Berichtsjahr erhielt die Union Investment hierfür weitere Entgelte in Höhe von 0,06% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes.

Bisheriger Anlageerfolg: Im Geschäftsjahr 2021 konnte der Fonds einen Anlageerfolg von 2,8% erzielen (Anteilsklasse „FK“: 2,6%). Auf Sicht von fünf Jahren liegt die jährliche Wertentwicklung bei 2,7% (Anteilsklasse „FK“: 2,5%). Die am 15. November 2021 für das abgelaufene Geschäftsjahr bezahlte Ausschüttung betrug 1,30 Euro je Anteil (Anteilsklasse „FK“: 1,25 Euro). Davon waren 60% steuerfrei.

Update: Im ersten Halbjahr des neuen Geschäftsjahres sind dem Fonds mit 542,9 Mio. Euro ganz beträchtliche Mittel zugeflossen. Das Fondsvolumen ist damit auf über 4,1 Mrd. Euro gestiegen. Ferner kam es zu einem weiteren Immobilienkauf, so dass das Portfolio nun 55 Objekte umfasst und nach wie vor eine Vermietungsquote von 96,3% aufweist.

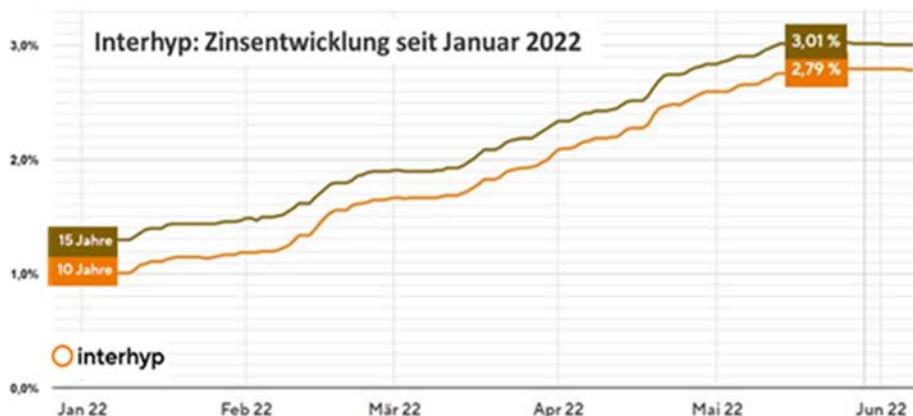
Fanderl meint: Der Fonds bietet ein gut strukturiertes Immobilienportfolio mit einer breiten Streuung hinsichtlich Regionen und Nutzungsarten. Auch die Kostenstruktur ist in Ordnung. Ein Risiko für die nahe Zukunft stellt die kurzfristige Zinsbindung bei einer Vielzahl von Darlehensverträgen dar. Die Anschlussfinanzierung dürfte nur noch zu deutlich höheren Konditionen möglich sein. □

ZINSANSTIEG BEIM BAUGELD ENTSCHEUNIGT SICH

Experten rechnen mit Anstieg auf zwischen 3% und 3,5% bis Jahresende

Von Januar bis Mitte Mai haben sich die Zinsen lt. Interhyp für zehnjährige Immobiliendarlehen von etwa 1% auf rd. 2,8% fast verdreifacht, aktuell bewegen sie sich auf diesem Niveau seitwärts. (CW)

Obwohl von den Notenbanken EZB und FED im Juni neue Aussagen zu Zinsanhebungen erwartet werden, gehen die von Interhyp im Bauzins-Trendbarometer befragten Experten der Allianz, Commerzbank, Deutschen Bank, DKB Deutsche Kreditbank,



HypoVereinsbank, ING Deutschland, MünchenerHyp, PSD RheinNeckarSaar, Santander und Sparkasse Hannover mehrheitlich (80%) kurzfristig zunächst von einer weiteren Seitwärtsbewegung aus. 70% der Experten erwartet jedoch bis Jahresende weiter steigende Konditionen auf zwischen 3% und 3,5%, einige wenige halten auch ein Überschreiten dieser Marke für möglich. □

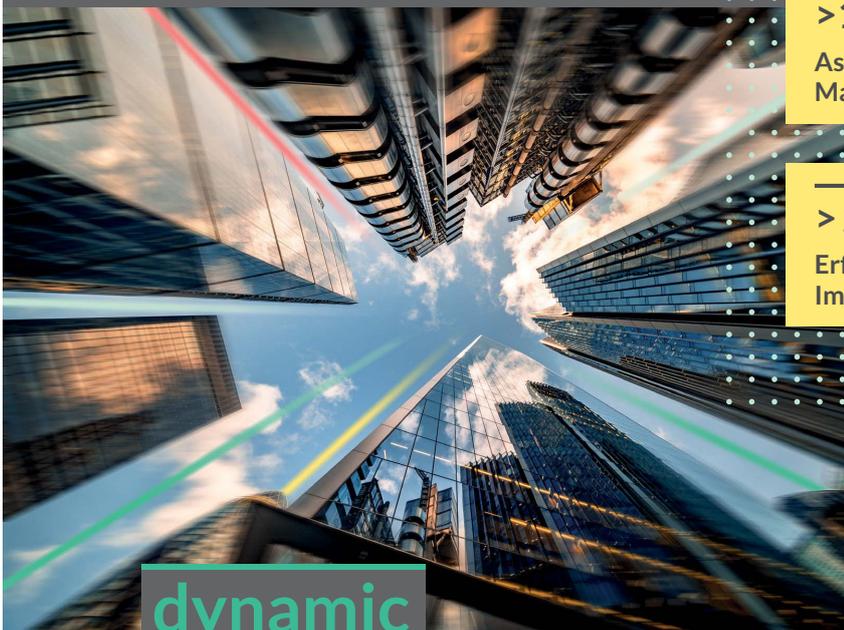
- Härtefallregelung für Grundsteuererklärung nutzen
- Nachweis eines niedrigeren Verkehrswerts
- Aus der Praxis: Betriebskostenvorauszahlungen zeitig anpassen
- Was zählt als Überschwemmung?
- Der richtige Kläger bei der Störung des WEG-Eigentums
- Beilage: Die Elementarschadenversicherung
- Doch zuerst, liebe Leserin, lieber Leser, gibt es Neuigkeiten zur Grunderwerbsteuer:

Lindner plant private Immobilien- erwerber zu entlasten

Immobilien Eigentümer sind eine attraktive Wahlklientel für die FDP. Keiner weiß das besser als der Chef der Liberalen Christian Lindner. Kurz vor der NRW-

Wahlschlappe erneuerte er bei einer Pressekonferenz zur Steuerschätzung in Berlin sein Versprechen, private Immobilienkäufer bei der Grunderwerbsteuer zu entlasten. Mit dieser Ankündigung war er erfolgreich beim Stimmenfang im NRW-Wahlkampf 2017. CDU und FDP hatten damals im Koalitionsvertrag vereinbart: „Um die seit Jahren stagnierende Wohneigentumsquote zu erhöhen, wollen wir die Grunderwerbsteuer reformieren. In einem ersten Schritt werden wir eine Bundesratsinitiative zur Einführung eines Freibetrages bei der Grunderwerbsteuer für selbst genutztes Wohneigentum starten. In Nordrhein-Westfalen werden wir dann einen Freibetrag in Höhe von 250.000 € pro Person bei selbst genutztem Wohneigentum einführen ...“. Das ist jetzt fünf Jahre her. Passiert ist nur wenig. Einziger Lichtblick in NRW: Das

DIC



dynamic
performance

>13 Mrd. EUR

Assets under
Management

> 20 Jahre

Erfahrung am deutschen
Immobilienmarkt

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

www.dic-asset.de

Deals

Mannheim: Der Fonds **ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus** (kurz: ICD 11 R+) von **Primus Valor** erwirbt ein Portfolio mit Bestandsimmobilien u.a. in Minden, Hildesheim, Gelsenkirchen, Bochum und Riesa für einen Kaufpreis von 17,7 Mio. Euro. Die Investition umfasst 157 Wohneinheiten, die sich auf eine Gesamtfläche von 10.000 qm verteilen.

Perl: Die **Logivest** hat rd. 3.000 qm Hallenfläche im Saarland an die **4WHEELS Services GmbH** vermittelt. Der Dienstleister für professionelles Reifen- und Rädermanagement bezieht zum 1. Juni auf dem Elm 1 eine Lagerhalle mit 2.300 qm sowie einen angrenzenden Hallenabschnitt mit rund 750 qm Büro-, Sozial- und weiteren Lagerflächen. Vermieter ist die **Karl Fixemer GmbH & Co. KG**.

Hamburg: **Covivio** hat einen langfristigen Mietvertrag für eine neue Kindertagesstätte im „Quartier am Zeughaus“ in Eppendorf geschlossen. Mieter ist **KMK kinderzimmer**, die rd. 1.100 qm Fläche im Christoph-Probst-Weg 2-4 beziehen wird. Zusätzlich zu den neuen Räumen steht Kindern, Erzieherinnen und Erziehern künftig eine weitläufige Außenfläche mit rund 1.000 qm zur Verfügung.

Hamburg: Die **Logivest** hat rd. 3.000 qm Logistikfläche an die **Repack Industrieverpackung + Services** vermittelt. Bei dem Objekt im Hamburger Hafen handelt es sich um eine ehemalige Schiffsbauhalle. Der Bezug der Flächen ist bereits zu Anfang Mai erfolgt.

Land gewährt Erstkäufern über die NRW.Bank (www.nrwbank.de/de/privatpersonen/zuschuss-wohneigentum/) einen Abschlag von 2 % des Kaufpreises gedeckelt, auf 500.000 € Jede Privatperson, die zwischen dem 1.1. und 31.12.2022 eine Immobilie gekauft oder ersteigert und die Grunderwerbsteuer entrichtet hat, erhält bis zu 10.000 € Entscheidend ist, dass das Eigentum selbst genutzt wird oder werden soll, sobald es fertig ist, und dass der Kaufvertrag in diesem Jahr notariell beglaubigt wurde.

Auch im 2021er Koalitionsvertrag der Bundesregierung schlummert dieses Wahlkampfversprechen. „Wir wollen den Ländern eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer z. B. durch einen Freibetrag ermöglichen, um den Erwerb selbst genutzten Wohneigentums zu erleichtern. Zur Gegenfinanzierung nutzen wir das Schließen von steuerlichen Schlupflöchern beim Immobilienerwerb von Konzernen (Share Deals).“ Jetzt heißt es wieder von Lindner: Man prüfe die Einführung eines „ermäßigten Steuersatzes“. Für „bestimmte Käufergruppen“ – gemeint sind wohl private Erstkäufer, die eine Immobilie selbst nutzen – soll die Steuer sogar komplett entfallen. Das „genaue Modell“ sei aber noch nicht klar, zitiert das 'Handelsblatt' Lindner (Ausgabe vom 13.5.2022).

Nach Lindners Plänen sollen die Bundesländer künftig einen zweiten Steuersatz offerieren, den sie bis auf null absenken können. Gewerbliche Käufer wären davon ausgenommen. Für diese Großzügigkeit müssten allerdings die Länder bluten, denn das Aufkommen aus der Grunderwerbsteuer steht allein ihnen zu. Die Bereitschaft zu Steuersenkungen dürfte sich daher in Grenzen halten. Seit 2014 haben sich die Grunderwerbsteuer-Einnahmen verdoppelt und seit 2010 mehr als verdreifacht. Im Jahr 2021 betrug das Aufkommen 18,3 Mrd. € (Quelle: Destatis). An den gesamten Steuereinnahmen der Länder hatte die Grunderwerbsteuer 2021 einen Anteil von 58 %. Praktikable Vereinfachungen liegen längst auf dem Tisch. Der Steuerzahlerbund NRW fordert einen Stufentarif, bei dem der Immobilienerwerb bis 250.000 € steuerfrei bliebe. Bis 500.000 € soll der Steuersatz 3,5 % betragen, bei einem Kaufpreis von mehr als 500.000 € dann fünf Prozent. Und der Ersterwerb einer Wohnimmobilie sollte generell steuerfrei sein. Das alles bleibt aber ein Wunschkonzert. Da sind wir uns ausnahmsweise einmal sicher. □

SOLARDÄCHER STEIGERN DIE AUTARKE STROMVERSORGUNG

Skeptiker seit Zeitenwende verstummt

Lohnt sich das Solardach künftig nur noch für Selbstversorger? So oder ähnlich lauteten noch im Januar verschiedene Headlines. Inzwischen ist die Welt eine andere geworden und jeder denkt darüber nach, wie die Energieversorgung unabhängig werden kann und welche erneuerbaren Energielösungen sowohl im privaten als auch bei gewerblichen Immobilien sinnvoll sind. Neben Überlegungen zur Windenergie oder zu Wasserstoff rückt die Solarindustrie in den Fokus. Im Bau geht es um energetische Modernisierung im Bestand und CO2 Einsparung im Neubau. (red.)

Lange vorbei sind die Zeiten, als der Vorstandsvorsitzende eines großen deutschen Energiekonzerns meinte, Solar für Deutschland sei wie Ananas in der Antarktis züchten zu wollen. Denn die PV Industrie ist schon lange aus ihren Kinderschuhen gewachsen. Damit sind viele der möglichen Nutzer aber auch anspruchsvoller ge-

worden. Sie wollen sich weder mit Nachteilen aus Verschattung noch mit wenig formschönen Dächern aus großflächigen PV-Belegen zufriedengeben. Hier setzt das Unternehmen **autarq** mit seinen in Prenzlau/Brandenburg gefertigten Solardachziegeln an. Der Gründer Cornelius Paul gehört zu den Pionieren der Solarwirtschaft. Seit über einem Jahrzehnt erforscht das autarq-Gründerteam Möglichkeiten der effizienten und formschönen Solardachlösung. Dass es sich dabei nicht nur um eine Lösung für das Dach handeln soll, sondern um eine integrierte Energieversorgung, die z.B. auch Ladestellen für Elektromobile beinhaltet oder Lösungen für ganze Wohnquartiere berücksichtigt, entspricht den gestiegenen Anforderungen des Marktes. Denn von oben betrachtet ist ein Haus heute weit mehr als eine Unterkunft: Es ist smart, vernetzt, energie-effizient und fit für die Elektromobilität.

Hausdach und gleichzeitig Solaranlage – einfach installiert: Die Solardachziegel von autarq nutzen die Energie aus der Sonne direkt lokal. Sie sind Hausdach und Solaranlage in Einem und für die einfache Installation durch Dachdecker gemacht. Hochwertige Glattziegel sind das Trägermaterial. Sie werden in Prenzlau untrennbar mit dem Solarmodul aus monokristallinen Solarzellen zu einem Bauteil verbunden; die Wasserführung und Dichtigkeit bleiben komplett erhalten. Einmal installiert, deckt eine autarq Anlage über viele Jahre bis zu 70% des Strombedarfes eines Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhauses bzw. einer Gewerbeanlage. Außer dem formschönen Design haben diese Solardachziegel gegenüber allen anderen am Markt verfügbaren Systemen einen entscheidenden Vorteil: Ihre intelligente Verschaltung. Diese ermöglicht eine Anwendung ohne Elektrovorkenntnisse. Die Solardachziegel sind elektrisch parallelgeschaltet und arbeiten unabhängig voneinander, d.h. die verschatteten Bereiche haben keine Auswirkung auf die nicht verschatteten Bereiche. Das System arbeitet zudem im Kleinspannungsbereich <120VDC. Ein Wandler von autarq setzt die Spannung der Gesamtanlage hoch, so dass das System mit qualifizierten Wechselrichtern kompatibel ist. Im Gegensatz zu herkömmlichen Photovoltaik-Anlagen muss daher auch keine Baulast für den Brandschutz eingetragen werden

Welche Dächer eignen sich für Solardachziegel? Naturgemäß ist die Ausbeute auf einem Süddach am höchsten, aber Ost-West-Dächer sind aufgrund des üblichen Strombedarfsprofils über den Tag hinweg, für die Eigenversorgung von Vorteil. Süddächer haben eine hohe Ertragsspitze in der Mittagszeit, die die meisten Kunden jedoch gar nicht nutzen können. Bei sehr geringer Dachneigung können auch Nord-Dächer teilbelegt werden. In Schleswig-Holstein steht sogar ein

Referenzobjekt mit einem Kegeldach. Die **artefact GmbH**, Zentrum für nachhaltige Entwicklung ließ das Dach des Tagungs- und Gästehauses mit den autarq Solardachzie-



geln belegen (siehe Abbildung). Zugeschnittene Ziegel aus dem Basismaterial füllten schmale Ecken und Seiten des Daches, für welche der Solardachziegel zu groß gewesen wäre. Im Endergebnis lassen sich Ziegel mit und ohne Solarauflage kaum voneinander unterscheiden. □

HOHE NACHFRAGE IN SÜDTIROL DURCH INTERNATIONALE KÄUFER

Objekte in ruhigen Randlagen besonders begehrt

Die Ferienregion Südtirol erlebte lt. Engel & Völkers im vergangenen Jahr ein deutliches Nachfragehoch, das vor allem durch ausländische Käufer und deren Nachholbedarf ausgelöst worden sei. Die eher zurückhaltende Nachfrage während der Pandemie erholte sich in der zweiten Jahreshälfte 2021 deutlich. Die Anzahl der Transaktionen überstieg sogar das prä-pandemische Niveau. Das spricht für einen Nachholbedarf aus dem Pandemie-Attentismus. Auch in den bisherigen Monaten in 2022 war die Nachfrage insbesondere bei Immobilien in ruhigen Lagen hoch, erklärt E&V- Lizenzpartnerin Elfi Untergassmair. (MG)

Bozen, die Landeshauptstadt Südtirols, gehört zu einer der beliebtesten Adressen für Immobilieninteressenten, insbesondere das historische Altstadtzentrum und vor allem die Orte Bozen-Dorf und Gries. Für Apartments in den begehrten Lagen wurden im vergangenen Jahr Spitzenpreise von bis zu 12.000 Euro pro Quadratmeter aufgerufen, während Villen für bis zu 3,3 Mio. Euro angeboten wurden. ►

In **Brixen** richtete sich die Kaufnachfrage neben dem Stadtzentrum vor allem auf die ruhigen Randlagen mit Immobilien auf großen Grundstücken, weitläufigen Außenbereichen und Panoramablick. Für Ein- und Zweifamilienhäuser zahlten Käufer bis zu 1,1 Mio. Euro, besonders begehrte Neubauwohnungen erzielten Kaufpreise von bis zu 6.000 Euro pro Quadratmeter.

Auch in der Stadt **Bruneck** konzentriert sich die Nachfrage neben dem Zentrum verstärkt auf die ländlichen Randgebiete. Vor allem junge Paare und Familien sind hier auf der Suche nach Immobilien mit viel Platz. Für Häuser in ausgezeichneter Lage wurden im vergangenen Jahr Spitzenpreise von 2,8 Mio. Euro erzielt. Apartments wechselten für bis zu 12.000 Euro pro Quadratmeter den Besitzer.

Besonders groß war die Immobiliennachfrage im vergangenen Jahr in **Meran**, der zweitgrößten Stadt Südtirols. Käufer interessieren sich hier vor allem für Immobilien im Stadtzentrum sowie in den Gegenden Obermais, Untermals, Dorf Tirol, Schenna sowie Algund. Villen in sehr guter Lage erreichten Spitzenpreise von 2,5 Mio. Euro, Apartments in ausgezeichneter Lage kosten bis zu 8.000 Euro pro Quadratmeter.

Die geographisch außerhalb Südtirols gelegene Gemeinde **Cortina d'Ampezzo** gehört zu den beliebtesten Sommer- und Wintersport-Regionen Italiens. Hier zählen die Gegenden Cianderies, Via Cantore, Via Pralongo, Via Spiga, Pecol und Via Faloria zu den am stärksten nachgefragten Adressen. Die Spitzenpreise für Häuser in Toplage erreichten hier im vergangenen Jahr rund 3,8 Mio. Euro. Exklusive Apartments erzielten Quadratmeterpreise von bis zu 20.000 Euro.

In fast allen Städten Südtirols machen ausländische Kunden den Großteil der Immobilienkäufer aus. So stammen durchschnittlich 40% der Käufer aus Deutschland, 20% aus anderen Regionen Italiens sowie jeweils 5% aus der Schweiz, Spanien, den Niederlanden und Großbritannien. Besonders hoch ist der Anteil ausländischer Käufer in Meran (75%), gefolgt von Bozen (65%) und Bruneck (60%). Lediglich in Brixen dominieren italienische Käufer (70%). Objekte in Cortina d'Ampezzo werden fast ausschließlich von inländischen Käufern nachgefragt (98%).

Im Fokus stehen dabei neben den zentralen Lagen vermehrt Randgebiete, die viel Ruhe und Privatsphäre bieten. Infolgedessen haben vor allem die Randlagen der Städte in 2021 einen deutlichen Nachfragezuwachs erfahren", konstatiert **Elfi Untergassmair**.

Für das verbleibende Jahr geht **Engel & Völkers** von weiteren Preissteigerungen in Südtirol aus. „Die knappe Angebotssituation sowie die beständige nationale und

vor allem internationale Nachfrage nach Immobilien in der italienischen Alpenregion werden auch weiterhin einen leichten Preiszuwachs bewirken, jedoch nicht auf Vorjahresniveau. Im Fokus werden dabei vermehrt die Randregionen stehen", resümiert Elfi Untergassmair. □

SERIE:

DER*5*MINUTEN*HOSPITALITY*EXPERTE* Was kostet ein 100 Zimmer 4* Vollhotel und was ist es wert?

Winfried D. E. Völcker



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

Wer Geld in Hotels investiert hat eine klare Risiko-Rendite-Vorstellung. Man möchte mit Hotels ja nicht sein Geld verlieren, das man in Hotels verdient hat, oder? Wird ein Hotelprojekt nach den Regeln des „GEN-etischen Mix“ entwickelt und vom Betreiber 360° vernetzt, mit den 5 Marketing-Mix-Forces, professionell und empathisch

geführt, ist der Erfolg nicht zu verhindern.

Es geht es um die „GEN-iale“ Emulsion aus den Wurzeln des Standortes mit einem individuellen Betreiberkonzept. Keine „Null-8-Fuffzehn“-Konzern-Dublette. Es geht darum, den Gästen das zu geben, was sie wirklich wollen. Sie sehnen sich danach ihre Bedarfe, Wünsche, Bedürfnisse, Geschmäcker, Gelüste und auch die kleinen Sehnsüchte herzlich emotional befriedigt zu bekommen, dass es zu einer Sucht wird, dort immer wieder einzukehren und einfach dazuzugehören...

Das Rezept heißt „GEN-etischer-Mix“. Die Verschmelzung von Standort, Konzept und Betreiber. Architekten können planen und bauen, Hoteltheaterwelt mit Bühnenbildnerischer Gestaltung können die meisten nicht. Bauherrenziele? Fehlanzeige. Designer können noch so viel „schnüffeln“, „Me-too“ lebt nicht lange. Eine Marketing-Research-Studie dauert drei Monate. Muss man können und kostet: „Braucht doch keiner, kennen wir doch alles...“

Ein Sprung zu **Tom Peters** „In Search of Excellence: **Walt Disney** versammelt neue Mitarbeiter zur Begrüßung durch den CEO. Der fragt auf großer Bühne: „Was macht **General Motors**?“ Antwort der Neuen: „GM makes Cars!“ 2. Frage: „Was macht **McDonalds**?“ Die Antwort: „McDonalds makes Hamburger!“ Rhetorische Pause. Dann fragt der CEO: „Und was macht Disney?“ Betretenes Schweigen. Dann der CEO mit sonorer Stimme:

„Disney makes people happy“. Kann man eine Vision für alle Hotelbaubeteiligten und das Ensemble besser in Worte fassen?

Hotelleute und Gastronomen, Vertreter des zweitältesten Gewerbes, sind Händler in Sachen des Glücks. Haben sie Spaß an der Gastgeberrolle, bieten sie jeden Tag rundum befriedigende Erlebnisbühnen der Gastlichkeit, dann strömen die Menschen ihnen zu. Umsätze und Gewinne kommen wie von selbst, und auf der „Customer Journey“, im Internet, zeigt sich der Unterschied bei der Kaufentscheidung und Direktbuchung für so ein Hotel. Seelenlose „strategische Fits“, dagegen, die Wiederholung funktionierender Einfachheit als höchste Form der Exzellenz, sieht für mich anders aus.

Zurück: Was kostet ein Hotel und was ist es wert? Die Bank sagt: „So viel wie einer dafür zahlt.“ Der Bauherr: „So viel wie die Gestehungskosten über alles“ handelt es sich um ein „Null-8-Fuffzehn-Hotel“. Ein **Motel One** kostet höchstens 70.000 Euro pro Zimmer über alles. Weil das Motel One Konzept seiner Clientelle verlässlich bietet, was die will und das Hotel sicher im ersten Jahr schon 85% Belegung erzielt, liegt der Wert eines Motel One mit der Eröffnung bereits über 100.000 Euro.

Wirtschaftlich gesehen gibt die 1000-er-Regel Aufschluss: Die im Durchschnitt über drei Jahre erzielte ARR (Average Room Rate, netto/netto), z. B. 87,00, Euro multipliziert mit Faktor 1000 ergibt den Zimmerwert über alles. Der Wert eines 100 Zimmer Vollhotels läge demnach bei 8,7 Mio. Euro Investitionsstau und konzessionsbedingte Auflagen sind abzuziehen. Zuschläge ggf. für ein großes Grundstück, exquisite Lage oder andere USP's.

Ob 87 Euro oder doch 98 Euro (plus USt.) bei der Reservierung verlangt werden, verprellt noch keinen Gast. Dem Owner/Operator bringt es bei 65% Belegung 260.975,00 Euro zusätzlichen Netto-Gewinn. Andersrum: 261.000 Euro multipliziert mit Faktor 15 ergibt eine Wertsteigerung des Hotels von 3.915.000,00 Euro. Erfolg hat man nicht, man schafft ihn sich...

Ein anderer Weg, z. B. für „Owner/Operator“ via GOP nach USALI. Ein Hotel mit 8.7 Mio. Euro Gesamtumsatz erwirtschaftet einen GOP (B II) von 30%, entsprechend 1.5 Mio. Euro Ist das Haus in Top-Zustand, funktioniert Faktor 20. Vor zehn Jahren lag der Faktor beim 12,5-fachen. In der letzten Boom-Periode handelte man Hotels bis zum 28.5-fachen. Letzteres ergäbe einen Wert von 42.75 Mio. Euro Die Gestehungskosten für ein 100 Zimmer 4 Sterne+ Vollhotel dürften aber 20.0 Mio. Euro nicht übersteigen. Banker rechnen vorsichtig mit dem 15-fachen...

Das A & O sind für mich, ohne Wenn und Aber: Konzept & Betreiber. Den optimalen Exit-Value erarbeitet nicht der Architekt, sondern der Betreiber durch sein Vermögen den Laden zum Brummen zu bringen auf das die Umsätze nur so sprudeln. Doch auch der beste Hotelmanager oder Betreiber kann aus einer Ente keinen Schwan machen. Mit meinen einfachen Worten heißt das: „Beginne nie, ohne das Endziel vor Augen und sei wachsam, denn der Architekt ist der natürliche Feind des Hoteliers“...

Bei Verpachtungen sieht das ganz anders aus. Kriegs- und Pandemie-Regelungen lasse ich mal außen vor. Ein Investor rechnet im Dreisatz: Kosten, Pächterlöse, Gewinn. Mit Double-Net Vertrag sollte er nicht mehr als 2/3 des prognostizierten GOP's erhalten. Bietet der Pächter mehr als 70% seines Bruttogewinns, beginnt schnell die Abwärtsspirale. Es wird am Personal (Service!), der Instandhaltung (Qualität), an Ersatzbeschaffungen und Rückstellungen gespart. Einige Hotelgruppen wachsen mit höchsten Pachtangeboten - nachverhandeln kann man ja immer noch...

Ein nachhaltiger GOP steht im dritten Jahr fest. Geht's auch früher? Klar doch, wenn der Betreiber von Stunde Eins an im Container am Projekt und Pre-Opening arbeitet, ein dezidiertes Market Research absolviert, das Raumprogramm mit Produkt- und Angebots-Mix, People-Mix, Preis- und Konditionen-Mix und mit überzeugendem Kommunikationskonzept und IT Vertriebskonzept, der Konkurrenz überlegen, plant und umsetzt. Dann kennt er seine Erlöspotentiale, alle Kosten, die dazugehören und was er

rohmermedien

www.rohmert-medien.de

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

sich leisten kann. Spatenstich ist Pre-Opening-Stichtag. Das Grand-Opening mit passenden Schwänen, gut trainiert, bestens bezahlt und mit 15% versteuertem Bedienungsgeld zusätzlich entlohnt, garantiert drei Jahre später den geplanten Erfolg. Erfolg hat man nicht, man muss ihm entgegen gehen. □

WAS ZUM TRÄUMEN

Zweitimmobilie auf den Bahamas, den Caymans oder den Turks- und Caicosinseln

Passend zum Beginn der Urlaubs- und Hurricanesaison veröffentlichte Engel & Völkers aktuell eine Untersuchung zum karibischen Immobilienmarkt, der sich vor allem durch Objekte für die Einkommensstärkeren auszeichnet. Internationale Kunden sorgen hier auch in Tiefdruckzeiten für ein Nachfragehoch. (CW)

Die Karibik zählt zu den weltweit exklusivsten Zweitwohnmärkten und kombiniert die Vorzüge des gehobenen Lebensstils mit einem reichhaltigen Kultur- und Freizeitangebot. Seit vielen Jahren gilt die Inselregion nicht nur als paradiesische Kulisse für Hollywood-Blockbuster, sondern auch als Eldorado und Rückzugsort für High-Net-Worth-Individuals (HNWIs), berühmte Persönlichkeiten sowie europäische Aristokraten. Aufgrund der direkten Fluganbindung und geringen Distanz dominieren Kunden aus den USA und Kanada die Käuferschaft.

Direkt vor der Küste Floridas gelegen, gehören die **Bahamas** zu den beliebtesten Destinationen. Das investorenfreundliche Klima macht den Markt insbesondere für ausländische Käufer interessant. Mit ihrer bewegten Geschichte als Piratenhochburg und Kulisse für zahlreiche Hollywood-Klassiker üben die Bahamas eine Faszination aus. **Die pittoreske Inselregion nimmt aber auch eine Vorreiterrolle im Bereich des digitalen Bankings ein und zählt weltweit zu den wenigen Orten, wo die rechtlichen Rahmenbedingungen den Anforderungen der Kryptobranche entgegenkommen.** So hat beispielsweise FTX, die zweitgrößte Kryptobörse der Welt, ihren Hauptsitz auf die



Beachfront Apartments am Cable Beach, Quelle: Engel & Völkers Bahamas

Bahamas verlegt. Dies steigert die Attraktivität der Inselregion, die auch für immer mehr Eigennutzer und Kapitalanleger als Erstwohnsitzstandort infrage kommt, so **Colin Lightbourn**, Lizenzpartner von **Engel & Völkers** auf den Bahamas.

Die höchsten Preise werden derzeit in der Hauptstadt **Nassau** auf der Insel New Providence erzielt. Anwesen in erster Meereslinie in privaten Wohnanlagen mit eigenen Yachthäfen, Golfplätzen und Clubhouse-

Annehmlichkeiten sind besonders beliebt. Zu den Premium-Adressen gehören Lyford Cay, Ocean Club Estates und Albany, wo Villen in kürzester Zeit vermarktet werden und Kaufpreise zwischen 20 bis 30 Mio. US-Dollar rangieren (circa 18,77 bis 28,15 Mio. Euro). Auf Paradise Island, das unmittelbar vor Nassau liegt und über zwei Brücken mit der Hauptstadt verbunden ist, werden Villen auf dem Privatgelände des legendären Ocean Club für Preise zwischen 2 bis 3 Mio. US-Dollar verkauft.



Exklusive Strandvilla mit Dock, Cayman Island

Südlich von Kuba im Westen der Karibik liegen die **Cayman Islands**, die internationales Renommee genießen und aus den drei Inseln Cayman Brac, Grand Cayman und Little Cayman bestehen. Kunden schätzen die Diskretion, die attraktive Steuersituation und hohe Sicherheit der Inselgruppe. Derzeit stammen die Kunden mehrheitlich aus den USA (70%) sowie Kanada (30%) und verfügen in der Regel über ein Nettovermögen von mehr als 20 Mio. US-Dollar. „Auf Grand Cayman kommen entdeckungsfreudige Naturliebhaber und Wassersportbegeisterte gleichwohl auf ihre Kosten wie kosmopolitische Feinschmecker und Freunde des zurückhaltenden Luxus. Entsprechend vielseitig präsentiert sich das Objektangebot, das von traditionellen Landanwesen über elegante Neubauvillen bis hin zu hochmodernen Design-Apartments reicht, so **Heidi Kiss**, Lizenzpartnerin von Engel & Völkers auf den Cayman Islands. In der Premium-Lage von Crystal Harbour, einem Wohngebiet nahe von Grand Caymans beliebtem Seven Mile Beach, wechselten 2021 Villen mit großzügiger Außenanlage und erstklassigem Interieur die Besitzer für

Impressum

Rheda-Wiedenbrück,
T: 0 52 42 - 90 12 50
F: 0 52 42 - 90 12 51
info@rohmert.de
www.rohmert-medien.de

Chefredaktion:

Constanze Wrede
Dr. Karina Junghanns
(stellv. Chefredaktion)

Immobilienredaktion:

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Thomas Döbel, Dr. Gudrun Escher, Dr. Karina Junghanns, Marion Götza, Karin Krentz, Uli Richter, Sabine Richter, Hans Christoph Ries, Petra Rohmert, Werner Rohmert, Prof. Dr. Günter Vornholz, Constanze Wrede

Hrsg.: Werner Rohmert

Recht / Anlegerschutzrecht:

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

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

Wissenschaftliche Partner:

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

Verlag:

Research Medien AG
Nickelstr. 21
33378 Rheda-Wiedenbrück
T.: 05282 - 901-250
F.: 05282 - 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.*

Kaufpreise von bis zu 15 Mio. US-Dollar. In der Inselhauptstadt George Town favorisieren Käufer hingegen schlüsselfertige Apartments in Wohnanlagen, die mit einem hauseigenen Concierge-Service aufwarten und Fine-Dining-Angebote bieten. Für solche Objekte wurden 2021 Spitzenquadratmeterpreise von 21.528 US-Dollar erzielt.

Die **Turks- und Caicosinseln** gehören zu den Edelsports der Karibik und ziehen aufgrund ihrer weißen Sandstrände sowie der vielfältigen Wellness- und Wassersportmöglichkeiten viele Celebrities und Geschäftsleute an. Das britische Überseegebiet liegt südöstlich der Bahamas und umfasst rund 40 Inseln. „Investoren interessieren sich vor allem für Objekte in exklusiven Wohnanlagen, die den Vorteil von maximaler Privatsphäre mit den Annehmlichkeiten einer Resortgemeinschaft vereinen“,

weiß **Chuck Misick**, Lizenzpartner von Engel & Völkers auf den Turks- und Caicosinseln. Besonders beliebt sind Luxusanwesen an der berühmten Grace Bay auf Providenciales. Die Insel ist international als „Provo“ bekannt und gilt als wirtschaftliches Zentrum der Turks and Caicos. 2021 erzielten mondäne Beachfrontvillen hier Kaufpreise von bis zu 19,5 Mio. US-Dollar. Für erstklassige Apartments reichten die Quadratmeterpreise bis zu 10.857 US-Dollar in der Spitze. Aufgrund des hohen Preisniveaus auf Provo weichen die Käufer vermehrt auf North oder South Caicos aus.

Der Boom auf dem karibischen Premiummarkt sei ungebrochen und wird auch weiterhin von der starken Nachfrage internationaler Kunden gesichert, meint **Anthony Hitt**, Immobilienexperte von Engel & Völkers. Engel & Völkers registrierte insbesondere ein erhöhtes Interesse von vermögenden Suchkunden aus Europa und Asien, die auch die kleinen Antillen ins Visier nehmen. Für 2022 geht E&V deswegen von weiteren Preissteigerungen in der Traumdestination Karibik aus. □



Residenz auf Turks und Caicos;
Quelle: E&V Cayman Islands

Keine Umwege.

Alle Informationen rund um die Immobilienbranche jederzeit, tagesaktuell, kostenlos.

www.rohmert-medien.de