

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 539 | 45. KW | 11.11.2022 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist doch wirklich nicht so schwer zu verstehen – bloß in der Immobilienbranche hapert es damit. **Also: Wenn die historische Zinssenkungsphase zu einer historischen Asset Inflation geführt hat, wird eine historische Zinsanhebungsphase zu einer historischen Asset Deflation führen.** Haben wir es jetzt? Ich war gerade bei der **Handelsblatt Real Estate Jahrestagung** (mit viel Meinung ab Seite 3). Deshalb komme ich da drauf. Vorab, es hat Spaß gemacht. **Und ja, liebe Branche, es gibt auch viel Gutes für die Branche zu berichten** – aus den Statistiken von gestern.

Natürlich spielen auch Ihre gewonnene Professionalität und Ihre hohe Nachhaltigkeitsverantwortung, auch in schwierig rechenbare ESG-Herausforderungen das Geld ihrer Anleger und Versicherer zu investieren, eine Rolle. Natürlich führen die die ökonomische Prosperität, die es uns erlaubt, jetzt unser Demokratiewesen zu missionieren, sowie hohe Nutzernachfrage, stabile Arbeitsmärkte und ein riesiger Papierhaufen an Geld, mit dem bis vor kurzem niemand etwas Alternatives anfangen konnte, zur Immobilienstabilität. Die gute Haltung der Branche gegen den Menschenverstand ist ja auch unsere Chance. Wenn, wie Fachleute auf der Handelsblatt-Tagung deutlich machten, jeder an die Erholung im nächsten Jahr glaubt und wieder investiert, wird die Erholung ja auch wirklich eingeleitet. Die Börsen reagierten ja gestern auch schon auf die Hightech-Feststellung, dass höhere Zinsen und beginnende Rezession in den USA in einer klassischen Nachfrage-Inflation zu sinkenden Inflationsraten führen. Wenn in Deutschland die Teuerung in 15 Monaten wieder bei 3 bis 4% liegt, was ich glaube, wird ja wieder alles gut – oder auch nicht. «Die Konjunktur ist unser kleinstes Problem», meint **Bert Rürup** (vgl. Seite 3).

Manchmal setzen sich aber doch Zahlen durch. Fangen wir mit der historischen Zinsentwicklung an und lassen etwaige Rückwirkungen der Zinsentwicklung auf Konjunktur, Produktion, Insolvenzen und Arbeitsmärkte, die die Laune vermiesen könnten, völlig beiseite. Ich habe Ihnen zunächst mit einem einzigen, nicht schwer zu verstehenden, blauen Strich die Hypothekenzinsentwicklung der letzten 40 Jahre aufgezeigt (vgl. S. 6). **Seit 30 Jahren geht es bergab.** Dafür ist nicht nur die Geldpolitik, sondern Demographie, Reifegrad, Kapitalnachfrage, Wettbewerb der Staaten und vieles mehr verantwortlich. **Dreimal gab es aber spürbare Erhöhungen, die wehtaten.** So etwa ab 1994 folgten 10 tote Immobilienjahre. Am Anfang stand zeitlich höchste Zinserhöhung der letzten 30 Jahre. Nach der Jahrtausendwende platzte die Internet-Blase. Vorher waren die Zinsen zum 2. Mal wieder sichtbar gestiegen. **Dann führten in den USA die steigenden Zinsen,** die auch bei uns in der dritten Zinssteigerung sichtbar wurden, **in die Subprime-Krise und die folgende weltweite Finanzkrise.**

Wie ist aber die finanzmathematische Wirkung? Zugegeben, Finanzmathematik ist nicht alles. Der Ertragswert einer Immobilie hat noch andere Einflussfaktoren. Ich habe aber für Sie den finanzmathematischen Effekt der jeweiligen Zinserhöhungsphasen der Vergangenheit auf den Barwert (mathematisch = Ertragswert)

einer Zahlungsreihe ausgerechnet und den Zinsentwicklungschart der letzten 10 Jahre auf den **JLL-Victor Chart** gelegt (vgl. S. 6). Ergebnisse vorab: **1. Der Zusammenhang** zwischen sinkenden Zinsen und steigendem Performance-Index **ist evident** – et vice versa. Die verbleibende Differenz zwischen im JLL-Victor erfolgter Anpassung und rechnerischer Anpassung an Zeiten vergleichbaren Zinsniveaus ist noch riesig. **2. Die höchste Zinskorrektur der letzten 30 Jahre in den 90ern führte zu einer Barwertminderung um weniger als 20%. Die aktuelle Zinssteigerung führt zu einer rechnerischen Barwertminderung von über 45%!**

Der im Ertragswert einer Immobilie abzuzinsende Cash flow hat selbstverständlich noch andere Einflussfaktoren. Inflation und Energiepreisexlosion führen positiv vielleicht zu schnellen Windfall-Profits durch Mieterhöhungen. Umgekehrt sind die, den Mieten vorlaufenden Kostensteigerungen, lästig. Mietpotentiale sind außerdem manchmal begrenzt. Zur Miet- und Nebenkostenexplosion kommt jetzt die Inflation an der Supermarktkasse. Natürlich trifft die Zins-Mathematik nur abgeschwächt auf den Markt. Assetklassen reagieren unterschiedlich. Eigennutzer denken mangels Alternativen anders als Finanzinvestoren. Liebhaber-Objekte könnten sich sowieso abkoppeln. Privatanleger denken auch generationenübergreifend. In 30 Jahren ist alles teurer, alle Mieten sind höher und alle Kredite sind getilgt. Da stören keine Dellen. Wir können hier lange diskutieren und prognostizieren. Aber die **Investments der Excel-Investoren müssten vergleichsweise nahe an die Finanzmathematik rutschen.**

Manchmal frage ich mich, was wohl alles durch eigentlich berufene Hirne gehen kann. Die Wirtschaftsweisen stellen ihr Gutachten vor. «Deutschland ist ärmer geworden, irgend jemand muss das bezahlen.» (freies Zitat) Das sind dann wohl die Reichen bzw. die Leistungsträger ab ca. 70 T€ Jahreseinkommen, auf die die Zahl-Maßnahmen zugeschnitten sind. Ich bin auch ärmer geworden! Ca. 20 bis 25% Vermögen sind weg, und die konsumnahe Altersverwendung des Restes ist am Ende des dicken Inflationsschubes 20% weniger wert. Wer bezahlt mir das? Wieso sollen meine Leidensgenossen mit ein wenig Altersvorsorge davon jetzt auch noch die Verarmung der anderen, die keine Vermögensverluste erleiden, bezahlen? Wir haben diesmal zum ersten Mal seit mindestens 30 Jahren eine Konjunktur, die auch das Volk an der Ladenkasse trifft. Die EZB hat gestern die mieser werdende Stimmung in ihren monatlichen Umfragen veröffentlicht. Auch wenn in USA der Rechtsruck ausgeblieben ist, geht in Deutschland der Rechtstrend weiter. Traumtänzer haben in der Realpolitik wenig zu suchen. In einem Ministerium soll wohl mit Kompetenzblick intern von **«unserem George Clooney»** gesprochen werden. Welches Ministerium wohl? Dafür macht der Kobalt-Kobold Weltpolitik. Wir könnten ja lachen, wenn es nicht so traurig wäre. Deutschlands Geschäftsmodell steht zur Disposition.

Werner Rohmert



Werner Rohmert

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
Handelsblatt-Jahrestagung: Lebt die Immobilienwirtschaft weiter im „gestern“?	3
Was sagt die Mathematik zum Repricing?	5
JLL-Victor Prime Office auf dem Rückweg	7
DIP: B-Büromärkte halten sich gut	11
Frankfurt auf dem Weg zum Mietermarkt	12
Reecox Deutschland erneut mit deutlichem Kursrutsch	14
Catella: Auch bei Logistik steht Risiko vor der Haustür	15
Savills: Flexible Workspaces gehen in Europa auf 20% Büroanteil	16
Union Investment: Hotellerie bleibt zuversichtlich	17
IVD: Kaufnachfrage bei Wohnimmobilien geht zurück	22
Dr. Klein: Eigenes Heim - Ja oder Nein?	26
Hamburg stoppt Verkauf städtischer Grundstücke (Richter)	27
Serie: Der*5*Minuten*Hospitality*Experte* (Völcker)	28
Impressum	29

Fremdbeiträge

Marktindizes für Renditeimmobilien im 3. Quartal 2022 (Fahrländer Partner AG Raumentwicklung)	8
Altbau: Die Wärmepumpe kommt (BHW Mediendienst)	19
Rasanter Zinsanstieg – die Folgen bei einer Anschlussfinanzierung (Prof. Dr. Günter Vornholz)	23

Der Platow Brief

Corestate - Große Namen und windige Vögel	18
---	----

Buchbesprechung

Investologie - von Philipp Nerb	20
--	----

Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

Warum Sie Grundsteuerbescheide offenhalten sollten!	20
--	----

Der Immobilienbrief Köln

Logistikmarkt Köln mit Top-Ergebnis (Dr. Karina Junghanns)	30
---	----

Autoren der heutigen Ausgabe:

Dr. Karina Junghanns, stellv. Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“; **Marion Götz**, **Sabine Richter**, **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **Winfried D.E. Völcker**; **Prof. Dr. Günter Vornholz**.

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, vdp Research GmbH sowie Hyp-Zert.

LEBT DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT WEITER IM „GESTERN“?

Die Branchenmatadore zeigen Haltung

Eine Vielzahl positiver Aspekte geben der Immobilienwirtschaft Hoffnung. Mathematik, Erfahrung und Volkswirtschaften geben aber differenzierte Antworten auf die Zukunftsfrage. Auf der Handelsblatt-Jahrestagung „Wirtschaftsfaktor Real Estate“ gaben sich die Matadore der Immobilienwirtschaft die Klinke in die Hand. Dem Autor fiel der Blick der Referenten und Diskutanten in die Vergangenheit als Indikator für die bislang geringen Effekte der Krise auf. Wer auf der Spitze eines Berges stolz auf den Aufstieg zurück schaut, läuft Gefahr schnell abzustürzen.

Der erste Tag der Handelsblatt-Jahrestagung „Wirtschaftsfaktor Real Estate“ befasste sich mit den eher generellen Themen der aktuellen Situation. Die Branche



zeigt dabei Haltung – oder Realitätsbeugung. Stabiler Nutzermarkt, zunehmende Knappheit, stabiler Arbeitsmarkt, Kapitalanlagedruck, steigende Mieten, Professionalisierung und vieles mehr sprächen für einen Immobilienoptimismus. So wurde denn auch diskutiert, wann wohl im kommenden Jahr, zur Mitte oder erst zum Ende, mit einer Erholung bzw. Normalisierung des Immobilienmarktes, der derzeit eine Delle durchlaufe, zu rechnen sei.

Finanzmathematik, lange Erfahrung des Immobilienbrief-Teams und auch die Volkswirtschaftslehre machen den Optimismus bedenklich und vielleicht auch gefährlich. Die Vorträge der Referenten starteten meist mit einem Rückblick in die Statistik und die erst geringen feststellbaren Effekte des aktuellen Krisenpotpourri auf die Immobilienmärkte. **Dabei wird leicht übersehen, dass auf dem Gipfel einer seit über 15 Jahren bestehenden positiven Entwicklung auch der lange Blick nach hinten durch**

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

die unterbewusste Fortschreibung der Statistik immer zu positiven Erwartungen für die Zukunft führt. Erst, wer sich an die Jahre ab 1993 bis 2005 erinnert, wird eine ansatzweise vergleichbare Entwicklung finden. Aber auch das ist nur bedingt vergleichbar, denn damals kamen Nutzerschwäche, Ausdifferenzierung altindustrieller Kerne und Strukturwandel hinzu. Die dümmliche Arroganz der Politik im Euro-Dusel sorgte dafür, dass Deutschland im BIP pro Kopf vor Portugal auf den vorletzten europäischen Platz rutschte. Heute macht der Nutzer- und Arbeitsmarkt Mut, aber dafür ist das Potpourri der Herausforderungen groß wie noch nie außerhalb Kriegszeiten. Das dümmliche Sendungsbewusstsein Deutschlands mit ökonomisch zerstörerischen Tendenzen erlebt aber eine Renaissance in der gesamten politischen Bandbreite. Aber anders als bei allen Krisen nach den Ölpreisschocks ist diesmal die Bevölkerung in der Breite direkt betroffen. Seither hat der Nanny-Staat dafür gesorgt, dass „Konjunktur ohne Volk“ 80% der Bevölkerung von konjunkturellen Schocks oder Wellen unbeeinflusst lässt.

Aber auch damals dauerte es mehrere Jahre, bis das Immobilienbrief-Team, die Branche noch weit später, realisierten, dass eine tote Dekade mit langer Aufholphase begonnen hatte. Der Erkenntnisprozess dürfte auch diesmal länger dauern. Dafür sprechen die Matadore und Gespräche auf der Tagung und die Backgroundgespräche. Die Branche geht nach wie vor von schneller Erholung aus. **Die letzten 15 Jahre stellen für die meisten Manager ein langes Immobilienleben mit dem Selbstbewusstsein einer langen Erfahrung dar.** Das sieht aus „über 30-Jahresperspektive“ anders aus. **Andererseits besteht natürlich gerade darin auch die Chance, dass die Branche im kommenden Jahr, weil sie ja auch keine andere Aufgabe hat, wieder im Glauben an eine Erholung aktiv wird und in self fulfilling prophecy so die Erholung auch wieder einleitet.** Das kann dann die unvermeidliche Repricing-Niveautransformation wieder vorübergehend nivellieren.

BERT RÜRUP: „DIE KONJUNKTUR IST UNSER KLEINSTES PROBLEM.“

Der Blick in die Volkswirtschaft durch Handelsblatt-Chefökonom Professor Dr. **Bert Rürup** stimmte zunächst positiv. Die aktuelle Konjunktur sei nicht wie erwartet in die Rezession gerutscht, sondern das Q3 habe noch ein klei-

nes BIP-Wachstum von 0,3% erzielt. Deutschland werde wohl auch nur in eine technische Rezession von 2 negativen Quartalen rutschen, aber nicht in eine ganzjährige Rezession. Die Arbeitsmärkte blieben stabil. Das sei wichtig für die Immobilienwirtschaft. **Andererseits sei die Konjunktur Deutschlands kleinstes Problem.** Das liegt dann auf der Welle der „Der Immobilienbrief“-Ankündigungen einer flachen, aber langen Konsolidierungsphase, wobei wir weniger Konjunkturoptimismus haben.

Problematisch sieht Rürup die deutsche, über Energie, Vorprodukte und Rohstoffe importierte **Teuerung** von über 10%, die eben anders als **die nachfrageinduzierte Inflation in USA nicht mit Zinsen zu bekämpfen sei.** Dennoch habe die **EZB** keine andere Wahl als weiter auf steigende Zinsen zu setzen. **Das riesige Damoklesschwert sei aber die Demographie ab 2024,** wenn die geburtenstarken Jahrgänge in Rente gingen. Zuwanderung biete mit Blick auf den Bürobedarf, so im Backgroundgespräch, keinen Ausgleich. Qualifizierte Zuwanderung sowieso englisch sprechender Spezialisten ziehe in den englischsprachigen Raum. **Das geopolitische Umfeld sei in der Lage, das deutsche Geschäftsmodell in Frage zu stellen.**

Das generelle Problem sei der zu erwartende Hegemonialkampf zwischen China mit einem Juniorpartner Russland und den USA.

Das international vernetzte Geschäftsmodell Deutschlands gerate dadurch in Gefahr. Das verdeutliche der Offenheitsgrad der Volkswirtschaften, der sich in der Summe von Exporten und Importen in Relation zum BIP gut darstellen lasse. Die Summe aus Importen und Exporten liegt in Deutschland bei über 80% des BIP. Deutschland ist sogar weit stärker international eingebunden als Südkorea mit 69% und dem historischen Export-

Offenheitsgrad in % des BIP (= Summe Export+Import zu BIP)	
Deutschland	81,1%
Südkorea	69,2%
Frankreich	57,8%
Italien	55,1%
Großbritannien	56,1%
Russland	46,1%
Indien	37,9%
Japan	31,1%
China	34,5%
USA	23,4%

als Südkorea mit 69% und dem historischen Export-

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

Personalien

Frankfurt: **Jan Schildmeier** (35), Head of Investment Consulting, wird zum 1. Januar 2023 in die Geschäftsführung der **BNP Paribas Real Estate Consult GmbH** berufen. Diese Ernennung erfolgt im Zusammenhang mit der Entscheidung von **Wolfgang Schneider**, zum Jahresende seine Tätigkeit als Geschäftsführer niederzulegen. Schildmeier ist seit 2015 im Unternehmen tätig.

Darüber hinaus wird **Andreas Völker**, Managing Director BNPPRE Germany, Head of BNP Paribas Real Estate Consult GmbH und damit Sprecher der Consult-Geschäftsführung.

Frankfurt: **Barbara Lewandowicz** wird zum 1. Januar 2023 Geschäftsführerin von **NAI apollo**. Sie tritt die Nachfolge von **Andreas Wende** an, der das Unternehmen im besten Einvernehmen als Geschäftsführer verlässt. Andreas Wende bleibt NAI apollo als Berater erhalten.

Hamburg: **GARBE** bündelt ihre Geschäftstätigkeiten in den Bereichen Infrastruktur und erneuerbare Energien in der neuen Gesellschaft **GARBE Infrastructure GmbH**.



Unter der Geschäftsführung von **Rainer Pillmayer** (48) sollen u.a. die Bereiche

Photovoltaik, Ladeinfrastruktur und Biomasse weiter auf- und ausgebaut werden. Pillmayer war zuvor als Geschäftsführender Gesellschafter bei **Zinsbaustein** tätig.

Riesen Japan mit nur 31%. In China sind es 34,5%. In USA sind es lediglich 23,4%. **Gleichzeitig sind aber die USA mit 122 Mrd. Euro vor China als Nr. 2 mit 104 Mrd. Euro Deutschlands größtes Exportland.** Bei den Importen liegt China mit 142 Mrd. Euro vor den USA mit 72 Mrd. Euro. Die USA würden nicht zulassen, dass China wie geplant bis 2040 größte Wirtschaftsmacht der Welt werde. Deutschland laufe Gefahr, sich zwischen seinen beiden größten Handelspartnern entscheiden zu müssen, wobei der wichtigste Exportmarkt USA natürlich von dem deutschen Modell billiger Vorprodukte aus China auch noch abhängen könnte. **Damit könne Deutschland zwischen den Blöcken zerrieben werden. USA und der China/Russland-Block seien im Zweifel autark.** Deutschland bleibe abhängig. Gleichzeitig gehe der Potentialpfad bzw. die Entwicklung des Produktionspotentials Deutschlands bis 2030 nahezu Richtung Null. Da zudem in einer Demokratie lt. Helmut Schmidt jedem gestaltenden Schritt ein Mehrheiten beschaffender Prozess vorausginge, sieht Rürup in der alternativen Wählerstruktur große Einschränkungen für zukünftige gestaltende Schritte zur Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit und der Attraktivität für die Erwerbsbevölkerung. Das werde auch Wirkungen auf die Immobilienwirtschaft haben.

So waren denn auch in der Abschlussbefragung des 1. Tages über 50% der Teilnehmer der Meinung, dass die Veranstaltung ein zu positives Bild der Immobiliensituation zeigen würde. □

WAS SAGT DIE MATHEMATIK ZUM REPRICING?

Zinsänderung führt rechnerisch zu mehr als doppeltem Barwertverlust wie höchste Zinsänderung der letzten 30 Jahre

Werner Rohmert

Das Thema des zu erwartenden Ausmaßes eines Repricing in Projektentwicklung und Bestand wurde auf der Handelsblatt-Tagung weitgehend umgangen und kam im Vortrag von **Dr. Michael Bütter**, GF-Vorsitzender **Union Investment Real Estate GmbH am ehesten zum Ausdruck.** Bütter geht auch davon aus, dass in der Projektentwicklung eine Marktkonsolidierung stattfinden werde. Deshalb seien aus Sicht eines als Eigenkapital-Investors agierenden Marktteilnehmers wie Union höchste Anforderungen an Bonität und Erfahrung des Projektentwicklers und an Gebäude- und Lagequalität zu stellen. Auch in der Preisgestaltung sieht er Korrekturmöglichkeiten. Allerdings blieben auf Nachfrage des Autors die Erwartungen an die Preisentwicklung schwammig und eher moderat, wobei sich Bütter natürlich auch an das Preisniveau erinnerte, als die Zinsen das letzte Mal heutige Höhen hatten.

Eine Niveautransformation der Bewertungen ist in geändertem Zinsumfeld aber unvermeidlich: Aus Sicht des Autors scheint die Branche nach wie vor die Finanzmathematik eher für ein Blackbox-Excel-Tool als für eine logische Hilfe zur Beurteilung der Zukunft zu halten. **Wir haben also noch einmal etwas länger und etwas weiter gedacht als in den vergangenen Ausgaben.** Der Ertragswert einer Immobilie richtet sich neben der Mietentwicklung nach dem Abzinsungsfaktor der zukünftigen Mieteinnahmen. Über die Details können wir streiten – **über den Effekt der Zinsänderung ausgehend von unterschiedlicher Basis nicht. Und bedenken Sie: Die Zinsänderung der letzten Monate führt rechnerisch zu mehr als doppeltem Barwertverlust wie höchste Zinsänderung der letzten 30 Jahre.**

Schauen wir zunächst auf die Mathematik. Wir haben es für Sie noch einmal verständlicher aufbereitet. **Seit über 30 Jahren kennen die Hypothekenzinsen nur den Weg nach unten.** Von 10% im 1990 fielen sie auf 1% im letzten Jahr. Die drei stärksten Zinsanstiegsphasen waren von ca. 7,2% auf knapp 9% (+1,8%) ab 1993, von

Personalien

Frankfurt: DLA Piper ernennt zum 1. November die beiden Partner **Dr. Kai Bodenstedt** und **Dr. Martin Haller** zu neuen Co-Country Managing Partnern in Deutschland. Sie folgen auf **Dr. Benjamin Parameswaran**, der als Country Managing Partner zum 1. November die Rolle des Global Co-Chair Corporate übernimmt.

Berlin: Seit 1. November leitet **Katleen Linke** das Property Management-Team von **Savills** am Berliner Standort. Sie war zuvor bei **C&W Asset Services Germany**.

Hamburg: **Victor Neye** (36) startete am 1. November als Director National Investment bei **BNP Paribas Real Estate**. Zuvor war er bei **JLL**.

Düsseldorf: Seit Oktober leitet **Christoph Fey** (39) als Head of Regional Residential Investment die regionalen Investmentaktivitäten im Wohnsegment bei **BNP Paribas Real Estate**. Fey ist bereits seit über fünf Jahren bei **BNPPRE**.

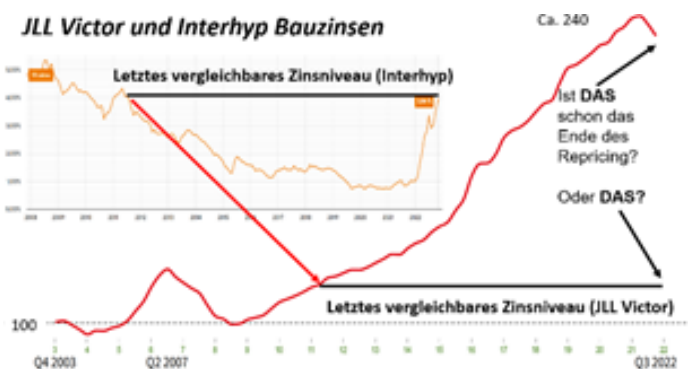
Köln: **Markus Kroner** (47) wurde Ende Oktober als Geschäftsführer der **ALCARO Invest GmbH** bestellt. Damit ist er gemeinsam mit **Anton Mertens**, Mitbegründer, Mehrheitsaktionär und Vorsitzender des Vorstandes der **OSMAB Holding AG**, für die Leitung der **ALCARO Invest GmbH** verantwortlich.

5% auf 6,7% (+1,7%) ab 1999 und von 4,2% auf etwa 5,3% (+1,1%) ab 2006 waren damals lästig im aktuellen Vergleich harmlos. Übrigens, die letzte größere Änderung der Zinslandschaft führte 2008 ff. zur Finanzkrise. **In den letzten 12 Monaten stiegen die Hypothekenzinsen aber von gut 1% auf etwa 4%.**



Betrachtet man allein die Barwerteffekte von Zahlungsreihe, die ja auch der Ertragswertermittlung von Immobilien zugrunde liegt, **so hat die größte Zinsänderung der letzten 30 Jahre zu einer Verminderung des Barwertes einer 50-jährigen Zahlungsreihe um weniger als 20% geführt.** Durch die Nichtlinearität der Zinseffekte abhängig von der Ausgangsbasis und der aktuellen Zinsexplosion, **sinkt der Barwert bzw. der Ertragswert einer 50-Jahres-Rente bzw. Miete bei der aktuellen Entwicklung von 1% auf 4% um sage und schreibe über 45%.** Der Autor fragt sich manchmal, was wohl die Verantwortlichen der Versicherungen, die noch von einer Erholung des Marktes im kommenden Jahr ausgehen, und dann investieren wollen, mit dem Geld der Versicherten so angestellt haben.

Für den einfachen Taschenrechner-Verstand des Autors kann bei aller Korrektur der Mietreihen um andere Einflussgrößen das Ergebnis des Zins- und Kosten-Potpourris nicht bei einer 5% bis 10%-Änderung der Multiplikatoren auslaufen. Wir haben Ihnen dies in einer **Chart-Montage des brandaktuellen Q3 2022 JLL Victor Performance-Index und der Hypothekenzinsentwicklung**



der letzten 10 Jahres aufgezeigt (s. Seite 7). Sie sehen den **Zusammenhang zwischen Asset Inflation durch die implodierende Zinsentwicklung und den Beginn der Asset Deflation** durch den explodierenden Zinsanstieg. Der o.g. 30-Jahre-Chart zeigt, wohin es theoretisch noch gehen könnte. Fachleute sagen, dass nach Erfahrung ein Zins von 9% nötig wäre, die aktuelle Inflation zu dämpfen. Der Autor kennt auch noch „über 10%“. In den USA ging es in vergleichbarer Situation auf 20%. Andererseits glaube ich selber eher aufgrund der bekannten Gründe resultierend aus dem Euro, der Demographie und der verringerten Kapitalnachfrage der Staaten an langfristige 3 bis 4% Hypotheken. Aber im Moment sind Prognosen eher fahrlässig. Mit Blick in die Zukunft bleibt es aber dabei: **Der Anpassungs-Gap des in 15 Jahren von 100 auf 240 explodierten JLL Index, der bislang lediglich auf 225 Punkte zurückging, zum logischen Zinseffekt bleibt noch riesig. Je stärker und je professioneller Immobilieninvestments vom Kapitalmarkt auf Finanzierungsseite und Alternativanlageseite sind, desto dominanter ist die Mathematik. Und im Privaten sind die Folgen bereits deutlich sichtbar.** □

JLL-VICTOR PRIME OFFICE AUF DEM RÜCKWEG

Wertänderungsrendite negativ

Wir haben Ihnen schon oft unsere Kritik insbesondere im Vergleich realer Performance der offenen Immobilienfonds beschrieben. Im Q3 2022 setzte sich der Performancerückgang des Victor Prime Office fort. Der JLL-Victor Prime Office, der die Performance der besten Büros in den besten Standorten abbildet berechnet die Wertentwicklung bzw. Wertänderungsrendite der immer neuen, voll vermieteten und besten Büroimmobilien der besten Standorte und den Cash flow aus den Mieterträgen. Er entwickelte sich seit dem Finanzkrisentief in 2009 von 100 auf etwa 240.

Der Indikatorstand für die beobachteten Toplagen der fünf deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München sinkt um 2,2% auf 225,5 Punkte. Im Vorquartal fiel der Indikator bereits um 1,5%. Die Preisbildung unter den „neuen Vorzeichen“ sei noch in vollem Gange, beschreibt JLL Valuation Head **Ralf Kemper** die Situation. Investoren zögen Gebote während der Bieterverfahren zurück oder passten sie an. Verkäuferseits kämen aktuell kaum noch neues Produkt auf den Markt. Das bestätigt den Immobilienbrief-Eindruck,

dass die Verkäufer gegen die Mathematik und EZB wieder auf eine Erholung des Marktes warten. Das noch gute Immobilientransaktionsvolumen von knapp 17 Mrd. Euro im Q3 sei vor allem durch die Übernahme der **Deutschen Euroshop** durch **Oaktree** und schon zuvor angestoßene Vermarktungen zustande gekommen.

Im Victor mit Blick auf das Bürositzensegment in den 5 Bürohochburgen seien die Auswirkungen weniger ausgeprägt als im restlichen Bundesgebiet. Das Renditeniveau sei aber auch im Spitzensegment gestiegen. Die Städte differenzierten sich nun allerdings untereinander aus. Es zähle nicht mehr nur Topfläche und Toplage, sondern auch das verfügbare Angebot. ESG-Konformität beziehungsweise die Kosten für eine ESG-konforme Sanierung seien inzwischen in allen Investmententscheidungen angekommen, unterstreicht Kemper.

Lediglich München zeigt mit plus 1,5% auf den neuen Stand von 243,3 Punkten eine positive Entwicklung. Frankfurt landet mit minus 2,4% und 211,2 Punkten auf dem zweiten Platz, gefolgt von Hamburg mit minus 2,8%

Werbemittelung

PROJECT
Investment

Werte für Generationen



PROJECT Immobilienentwicklung Durlacher Straße, Berlin



Erfolgreich investieren mit PROJECT Qualitätsimmobilien

Einen attraktiven Gesamtmittelrückfluss von bis zu 165,0%* im MidCase-Szenario – diese chancenreiche Beteiligungsmöglichkeit bietet Ihnen **PROJECT Metropolen 22**

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-22. 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 acht Immobilienentwicklungen
- ✓ Laufzeitende: 30.06.2032 (Kapitalrückzahlungen ab 01.02.2030 durch Desinvestitionskonzept möglich)
- ✓ Entnahmeloption: 4 oder 6% auf monatlicher Basis

Informieren Sie sich jetzt unverbindlich über Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft:

 www.metropolen22.de
 0951.91 790 330

Deals

Mailand: Die **Catella Real Estate AG** erwirbt die achtgeschossige Tiefgarage Largo Corsia dei Servi im Stadtzentrum von der **Stadtverwaltung**. Langfristiger Mieter ist **APCOA**. Das Parkhaus besteht aus 8 unterirdischen Etagen mit insgesamt 332 Stellplätzen. Zusammen mit dem neuen Mieter **APCOA** wird das Parkhaus in den kommenden Monaten umfangreich modernisiert. **Catella Real Estate** wurde durch **DLA Piper**, **PDC Partner**, **BEAR PM** und **BNP Real Estate Advisory** beraten.

Frankfurt: Die **DIC Asset AG** hat zwei Mietverträge mit rd. 33.500 qm Gesamtfläche verlängert.

Im Logistikzentrum in Achim hat die **DIC** den Mietvertrag mit einem deutschen Automobilhersteller über rd. 26.500 qm Hallenfläche bis 2025 verlängert. Mieter der restlichen Hallenfläche von rd. 15.000 qm ist die **Coca-Cola GmbH**. Das Logistikzentrum gehört zum Portfolio des offenen Immobilien Spezial-AIF „**RLI Logistics Fund – Germany I**“.

In einer Büroimmobilie in Saalfeld hat die **DIC** den Mietvertrag mit **ver.di** über rd. 7.000 qm bis 2027 verlängert.

Hamburg: **Union Investment** hat drei Vermietungserfolge auf einen Schlag erzielt. **GATX**, ein Güterwagenvermieter, verlängerte seinen Mietvertrag über 2.204 qm bis Ende 2028, die **Reederei Egon Oldendorff** unterzeichnete vorzeitig für weitere fünf Jahre. Das Unternehmen belegt im **EMPORIO-TOWER** 3.340 qm. Ebenfalls um fünf Jahre verlängerte eine große Anwaltskanzlei, die 5.116 qm gemietet hat.

auf den neuen Indikatorstand von 243,6 Punkten. Trotz eines Rückgangs um 3,6% weist Berlin nach wie vor mit 247,2 Punkten den höchsten Indikatorstand auf. Der deutlichste Performancerückgang ist erneut in Düsseldorf festzustellen, wo der Victor um 4,7% auf 192,5 Punkte sinkt. Die Wertänderungsrendite blieb nur in München mit +3,4% positiv. Berliner

	Cash Flow Rendite 12 Mon	Wertänderungsrendite	Total Return Q3 2022
Berlin	2,5%	-3,0%	-0,5%
Düsseldorf	2,7%	-6,7%	-4,0%
Frankfurt	2,8%	-1,1%	1,7%
Hamburg	2,7%	-2,8%	-0,2%
München	2,7%	3,4%	6,1%
Prime Office	2,7%	-1,7%	1,0%

Quelle: JLL Nov. 2022

Prime Office ging im Wert um -3%, in Düsseldorf um -6,7%, in Frankfurt um -1,1% und in Hamburg um -2,8% zurück. Der Total Return aus Mieten zwischen 2,5% und 2,8% und Wertänderung wurde damit in Berlin mit -0,5%, in Düsseldorf mit -4,0% und in Hamburg mit -0,2% negativ. Frankfurt hielt sich mit +1,7% im Positiven und München schnitt mit +6,1% sogar gut ab.

Am Mietmarkt für Büroflächen herrsche in der Münchner Innenstadt mit einer Leerstandsquote von 1,2% ein deutlicher Nachfrageüberhang. Topmieter drängen in die besten Lagen Münchens, und offenbar seien die Unternehmen bereit, höhere Mieten zu zahlen. Gemeinsam sei den anderen Städten eine deutliche Marktabkühlung. Die überwiegend positiven Impulse aus den Mietmärkten hätten die Renditeanstiege nicht kompensieren können, so Kemper.

Die wichtigsten offenen Fragen seien, wie lange die Vermietungsmärkte noch so stark und dynamisch blieben und wieviel Zeit die Marktakteure für ihren Preisfindungsprozess am Immobilieninvestmentmarkt benötigen würden. Wann würden sich nationale oder internationale Player und institutionelle Anleger aus der Schockstarre lösen? **Kemper glaubt nicht an eine schnelle Beantwortung der Fragen noch in diesem Jahr und entsprechend auch nicht an den üblichen Jahresendspurt.** □

SCHWEIZ - MARKTWERTE VON RENDITEIMMOBILIEN SINKEN

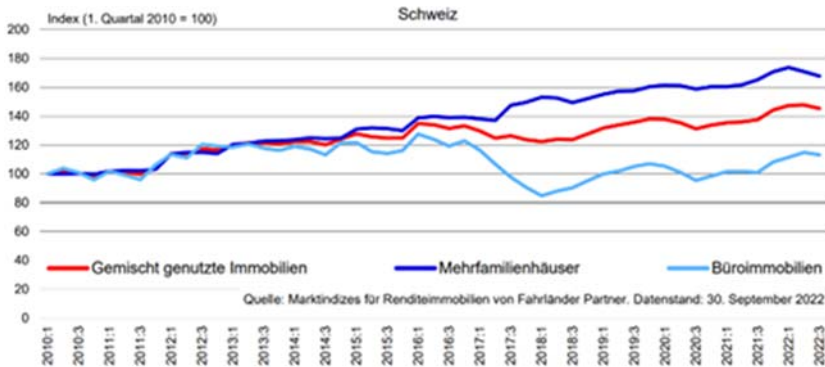
Mehrfamilienhäuser und Büros sinken

Auch die Schweiz konsolidiert eher vorsichtig. Lt. FPRE Fahrländer Partner AG haben sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Büroimmobilien im Q3 2022 schweizweit an Marktwert eingebüßt. Im Bürobereich sei die Entwicklung jedoch regional unterschiedlich, berichtet Dr. Stefan Fahrländer. (red)

Die Marktwerte von gemischt genutzten Renditeimmobilien gingen in der Schweiz im Q3 2022 zum Vorquartal um 1,7% zurück, wie Auswertungen von **FPRE** zeigen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal resultiert nach wie vor ein Wertzuwachs von 5,7%. Mehrfamilienhäuser weisen im 3. Quartal 2022 schweizweit im Quartalsvergleich um 1,9% tiefere Marktwerte auf. Am ausgeprägtesten ist der Wertverlust in der Region Jura (-3,5%). Aber auch Basel, Genfersee (beide je -2,0%), Mittelland, Ostschweiz sowie Zürich (alle je -1,9%) weisen tiefere Werte auf. Der Alpenraum (-0,4%) sowie das Tessin (+0,2%) zeigen sich praktisch unverändert.

Grund seien neue Rahmenbedingungen am Markt durch höhere Diskontierungssätze. Inflation und Zinsanstieg hätten erste Bremsspuren in Form von regional rückläufigen Marktwerten hinterlassen, so Fahrländer. Allerdings rechnet Fahrländer für das aktu-

Marktwerte von Renditeimmobilien – Indexreihen Schweiz



elle Jahr über die ganze Schweiz betrachtet noch mit einer Seitwärtsbewegung. Im nächsten Jahr dürften die Marktwerte vor allem in Regionen mit geringer Nachfrage nach Mietwohnungen und steigenden Leerständen unter Druck geraten. Boomende Regionen wie etwa Genfersee oder Zürich blieben kaum betroffen.

Die minimalen Diskontierungssätze für Mehrfamilienhäuser sind gemäß FPRE-Umfrage im Oktober 2022 im 6-Monatsvergleich von 1,71% auf 1,83% angestiegen. Das ist aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ allerdings nicht

mit der Entwicklung in Deutschland zu vergleichen, so dass die moderaten Korrekturen auch mathematisch nachzuvollziehen sind. Die Umfrageteilnehmer betonen allerdings die aktuell vorherrschende Unsicherheit.

Die Marktwerte von Büroimmobilien sind im Vergleich zum Vorquartal ebenfalls rückläufig (-1,3%). Zum Vorjahresquartal legt der Marktwert hingegen um deutliche 12,2% zu. Auffallend seien hier die regional unterschiedlichen Entwicklungen. Basel (-5,7%) und Zürich (-4,2%) fallen ab. In der Südschweiz (+4,5%) und am Genfersee (+4,1%) legen zu. Über die letzten 12 Monate verzeichnen allerdings alle Regionen steigende Marktwerte. In der Südschweiz sind es sogar +21,1% und am Genfersee +19,2%. **Diese Entwicklung im Büromarkt sei ein Erholungseffekt nach schwierigen Jahren, so Fahrländer.** Aktuell hätten die Marktwerte schweizweit wieder ungefähr das Niveau von Anfang 2017 erreicht. Auch das unterscheidet die Schweiz deutlich von Deutschland, wie aus der o.g. aufgezeigten Entwicklung des JLL Victor deutlich wird. □

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

Seit 55 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.**

- Mehr als 580 Immobilien in 27 Ländern auf 5 Kontinenten
- 11,9 Mio. m² Mietfläche in Büro, Handel, Hotel und Logistik
- Über 6.900 Mietpartner aus verschiedenen Branchen
- Verwaltetes Immobilienvermögen von rund 49 Mrd. Euro,
davon 75 % als Green Building zertifiziert
- Transaktionsvolumen 2021: 4,4 Mrd. Euro

„Deka
Immobilien



B-BÜROMÄRKTE HALTEN SICH GUT Mietentwicklung profitiert aber nur in A-Märkten

Die DIP – Deutsche Immobilien-Partner analysieren 14 deutsche Büromärkte, darunter eben auch die B-Märkte. Die überregionale Researchhäuser überwachen meist nur die sog. A-Märkte. Die mittelgroßen

Märkte meist weniger systematisch analysiert. Allerdings machen sie meist auch nur etwa 10% des Vermietungsvolumens der Topmärkte aus.

Während die von DIP erfassten A-Märkte die gesamte Umsatzsteigerung der 14 Standorte von 29% auf sich vereinen, waren die B-Standorte sogar leicht rückläufig. Dafür hat sich die Leerstandsrate fast überall in den B-Märkten

	Büroflächenumsatz* (in m²)		Gew. Spitzenmiete (in EUR/m²)		Mittlere Miete City (in EUR/m²)		Angebotsreserve (in m²)		Leerstandsquote (in %)	
	Q1-Q3 2022	Vorjahr-Vergl	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	Vj.	30.09.2022	Vj.	30.09.2022	Vj.
Dresden	36.500	45.000	18,50 €	15,50 €	12,50 €	12,00 €	70.000	98.000	2,8	3,9
Essen	84.000	57.000	16,50 €	16,50 €	11,80 €	11,20 €	172.000	155.000	5,6	5,1
Freiburg**	20.000	18.000	17,00 €	16,50 €	13,50 €	13,00 €	39.000	41.000	2,7	2,9
Karlsruhe	31.500	40.000	13,80 €	13,50 €	12,30 €	12,00 €	88.000	90.000	3,4	3,5
Leipzig	90.000	95.000	17,50 €	16,50 €	13,50 €	12,00 €	150.000	171.000	4,0	4,6
Magdeburg	18.800	17.200	14,00 €	13,50 €	10,00 €	8,50 €	61.500	68.000	5,9	6,5
Nürnberg	53.000	73.500	16,50 €	16,00 €	12,00 €	12,00 €	164.000	138.000	4,2	3,5
DIP-B-Märkte	333.800	345.700					744.500	761.000	4,6	4,4

BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.



Die BVT Unternehmensgruppe mit jahrzehntelanger Erfahrung bei deutschen und internationalen Immobilienengagements, Energie- und Infrastrukturprojekten sowie Unternehmensbeteiligungen bietet Anlegern attraktive Investitionsmöglichkeiten.



Immobilien Deutschland

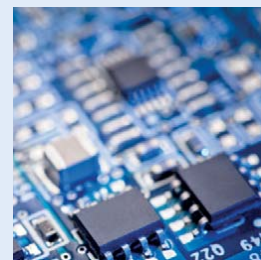


Immobilien USA



Energie und Infrastruktur

Private Equity



Dies ist eine Marketing-Anzeige. Die Anlage in geschlossene Publikums- oder Spezial-AIF ist mit Risiken verbunden. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Mehr unter www.bvt.de | interesse@bvt.de | +49 89 381 65-206

Deals

Neusäß: Die **Catella Real Estate AG** erwirbt einen 5.247 qm großen Büroneubau bei Augsburg für den Spezialfonds „**AVW European Real Estate Fund**“. Das in nachhaltiger Holzrahmenbauweise errichtete und nach KfW 55-Standard zertifizierte Objekt ist vollständig und langfristig an die **Universität Augsburg** und die **Medizinische Fakultät der Universität Augsburg** vermietet. Das Objekt verfügt zudem über eine Tiefgarage mit 78 und einen Außenparkplatz mit 39 Stellplätzen. Die Projektentwicklung wurde vom Düsseldorfer Unternehmen **dieprojektisten GmbH** realisiert.

Catella RE wurde bei dem Ankauf von **DLA Piper** sowie **Arcadis Germany GmbH** beraten. **dieprojektisten** wurden von der Rechtsanwaltskanzlei Hoffmann Liebs vertreten. **Peter Wagner Immobilien AG** vermittelte beim Erwerb.

Karlsruhe: **Heuking Kühn Lüer Wojtek** hat die **STINAG Stuttgart Invest AG** beim Kauf der Projektentwicklung „CarlsCube“ am Großmarkt von der **Dreßler Bau GmbH** beraten. Der Bürokomplex umfasst ca. 9.000 qm Mietfläche. Zu den Nutzern zählen neben der Dreßler Bau GmbH selbst eine Reihe namhafter nationaler und internationaler Unternehmen aus der IT- und Baubranche sowie des Großmarkts Karlsruhe.

Berlin: **Jagdfeld Real Estate** hat **IKEA** für ihr „Forum Köpenick“ als neuen Mieter für 400 qm Fläche gewonnen. **IKEA** wird hier ein neues Planungsstudio eröffnen. Die Eröffnung ist für das Frühjahr 2023 geplant.

sich leicht verringert und liegt zwischen 2,7 und 5,9%. Die Spitzenmieten und die mittleren Mieten nahmen auch in den B-Standorten durchgehend zu. Köln ist inzwischen aufgrund der Umsätze eher den A-Märkten zuzurechnen, Dafür ist Leipzig in der B-Kategorie zu sehen.

Dresden, Essen, Freiburg, Karlsruhe, Leipzig, Magdeburg und Nürnberg haben in den ersten 3 Quartalen mit knapp 334.000 qm in etwa das Vorjahresvergleichsergebnis von knapp 346.000 qm gehalten. Nürnberg fällt von 73.500 qm auf 53.000 qm, Dresden von 45.000 auf 36.500 qm und Karlsruhe von 40.000 auf 31.500 qm. Das sind die deutlichsten Verlierer. Essen hat dagegen von 57.000 qm auf 84.000 qm deutlich gewonnen. Die übrigen Märkte wie Freiburg mit 20.000 qm, Leipzig mit 90.000 qm und Magdeburg mit 18.800 qm blieben in der 10%-Bandbreite. Am ermittelten Gesamtflächenumsatz der 14 analysierten Märkte in den ersten drei Quartalen 2022 von rd. 3,07 Mio. qm machen die kleineren Märkte 11% aus. □

FRANKFURT AUF DEM WEG ZUM MIETERMARKT

Jetzt sehen auch Makler die 10%-Leerstandsmarke zum Jahresende

„Der Immobilienbrief“ kam sich zuletzt mit Hinweisen auf mögliche Leerstände etwas einsam vor. Das Zahlenwerk der Makler propagierte anhaltende Nachfrage und nur geringe Leerstandsgefahren. „Der Immobilienbrief“ verwies dagegen bereits seit Jahren auf die Erfahrung mehrerer Zyklen, dass die wirkliche Höhe der Fertigstellungen in Relation zur Nachfrage tatsächlich erst relativ spät realisiert wird und bei Feststellung auskömmlichen Angebotes die ansonsten langfristig voraus denkende Nachfrage aus der Statistik entfällt, da sich die Mieter mehr Zeit lassen.

Und auch die **Stadt Frankfurt** ermittelte in einer Studie bereits vor mehreren Jahren, dass genug Flächen im Bau seien. Dazu schrieb Ihnen „Der Immobilienbrief“ regelmäßig, dass Corona noch gar nicht im Markt angekommen sei. Jetzt kommt Corona an, wie die Meldungen der letzten Wochen deutlich machten, und wird zudem noch begleitet durch die gesamte aktuelle konjunkturelle und strukturelle Gemengelage. Auch die letzten Quartalsberichte spiegelten noch, dass das Risikopotpourri in Zahlen noch nicht im Markt angekommen sei. Aber nun sieht es auch aus Sicht der professionellen Berufsoptimisten so aus, dass zum Jahresende die Leerstände in Frankfurt eine Höhe erreichen, die nach Erfahrungen von „Der Immobilienbrief“ zu einer Verhaltensänderung im Markt führen.

In einem Statement in der **Immobilien Zeitung** warnt jetzt **Stephan Leimbach**, Leiter Bürovermietung **JLL**, dass Frankfurt wieder zum Büro-Mietermarkt werde, nach dem der Quartalsbericht vor wenigen Tagen noch eher optimistisch war. Die Leerstandsquote am Frankfurter Büromarkt werde zum Jahresende mit geschätzten 9,8% an der 10%-Marke kratzen, so Leimbach. Das zeigt aber aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ die verdeckten Leerstände noch nicht auf. Das können z. B. nicht mehr notwendige, aber noch kontrahierte Flächen sein, die sich später in der Untervermietung zeigen werden. Einige Vermieter müssten sich auf sinkende Einnahmen vorbereiten, kündigt Leimbach in der **Immobilien Zeitung** an. Die bisherige Sprachregelung ging bis vor wenigen Tagen von steigenden Mieten aus. Die Situation in den deutschen Metropolen ändere sich gerade generell vom Vermietermarkt zum Mietermarkt, allen voran in Frankfurt. Dort sei der Leerstand traditionell höher. Aber mittlerweile habe er in Frankfurt ein Niveau erreicht, das Vermieter nervös mache.

JLL selber scheint sich mit einer unfreiwilligen Personalrochade auch vorzubereiten. Wir hatten auf der EXPO REAL gehört, dass der Transaktionsbereich aufgefordert sei, über die personelle Ausstattung nachzudenken. Wie wir letzte Wo-

che schon hörten, in „Der Platow Brief“ meldeten und zwischenzeitlich mehrfach – allerdings weder von JLL noch von Lütgering - bestätigt bekamen, verlässt auch **Marcus Lütgering**, Head of Office Investment Germany, JLL.

Im Frankfurter Büromarkt lasse sich die Entwicklung sehr gut an den Incentives, den Zugeständnissen der Vermieter in Form von mietfreier Zeit oder Zuschüssen, ablesen, so Leimbach in der Immobilien Zeitung. Sie nähmen schon seit 2020 zu. Insbesondere mietfreie Zeit sei ein beliebtes Mittel, um die für die Bewertung bzw. späteren Verkäufe wichtigen Nominalmieten hoch zu halten und dennoch den Mietern entgegenzukommen. Langsam gerieten die Effektivmieten dadurch unter Druck. Die Eigentümer nähmen trotz nominal gleicher Miethöhen über die Vertragslaufzeit weniger Geld ein als vorher.

Diese Spiele kennt „Der Immobilienbrief“ seit den späten 80er Jahren. In den neuen Bundesländern machten dann Incentives leicht mehr als 20% des Barwertes eines 10-Jahresvertrages aus. Da kam dann zu den klassischen Incentives der Mieterausbauten, Umzugshilfen und mietfreien Zeiten noch eine Nebenkos-

tendeckelung, mieterfreundliche Flächendefinition oder Sonderkündigungsrechte hinzu, die unsichtbar auch noch die Vertragslaufzeit aushebelten. **Das machte aber damals noch die Banken glücklich, die bei effektiver Vermietung mit dem Rotstift an ihre Bilanzen hätten gehen müssen.** Natürlich sind wir alle heute professioneller. Manchmal sieht es aber so aus, als würde tradiertes Verhalten immer wiederkehren.

Leimbach schränkt aber ein, dass die Warnung nur für die Durchschnittsbetrachtung gelte. Büros im Spitzensegment der besten Qualitäten und Lagen erfreuten sich nach wie vor großer Nachfrage. Zwar würden auch hier die Incentives steigen, aber nicht so stark wie im Durchschnitt. Leimbach sieht daher keine sinkenden Spitzenmieten in Frankfurt. Was soll ein darauf spezialisierter Makler auch anders sagen? Aber die erzielbaren Mieten in Gebäuden minderer Qualität oder Lage würden zurückgehen. Hier sinke die Nachfrage. Bei aktuell 70% der Vermietungen im A-Bereich habe das derzeit noch keine großen Auswirkungen auf die gemessene Durchschnittsmiete, aber das werde kommen.

Sorgen macht sich Leimbach vor allem um die Peripherie rund um Frankfurt. Viele Unternehmen hätten



30 VERTRAUEN.
JAHRE 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

Hamburg: Der **Medizinische Dienst Nord** bezieht Anfang 2026 den Neubau mit 6.360 qm Bürofläche im Projekt ‚Billdeich‘ am Billhorner Deich 94-96. Den Mietvertrag vermittelte **Grossmann & Berger** im Rahmen eines exklusiven Leadmaklerauftrages für den Eigentümer, eine Objektgesellschaft der **Newport Holding**.

Kalifornien: **Union Investment** hat das Bürogebäude The Catalyst in Sunnyvale für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Unilmmo: Europa** erworben. Das Gebäude verfügt über eine Mietfläche von rund 18.100 qm und ist vollständig für rund 15 Jahre an eine Business-Networking-Plattform vermietet.

Friedberg: Die **KINGSTONE Real Estate** hat für den „**KINGSTONE Bavaria Süd**“ die Unternehmenszentrale der **voxeljet AG** erworben. Gleichzeitig konnte KINGSTONE mit voxeljet einen 15-Jahres-Mietvertrag mit zwei Verlängerungsoptionen abschließen. Die Büro- und Logistikimmobilie mit einer Mietfläche von 15.564 qm befindet sich im Business-Park Friedberger See. KINGSTONE wurde von der **HEUSSEN Rechtsanwalts-gesellschaft mbH** und **Stane Consulting** beraten. Vermittelt wurde die Transaktion von der **Privatbank Merck Finck**.

Lappersdorf: Die **GPEP** hat einen langfristigen Mietvertrag über 1.050 qm Fläche mit **Netto** in der Pielmühler Str. 19 abgeschlossen. Netto ersetzt den bisherigen Mieter **Penny**.

ihre Verwaltungs- und IT-Bereiche ausgelagert. Auch das entspricht der klassischen Erfahrung von „Der Immobilienbrief“ der atmenden Märkte. Wenn es in der Innenstadt knapp und teuer wird, profitiert die Peripherie. Wenn es in der Innenstadt Platz gibt dreht der Trend zurück mit den immer wiederkehrenden Argumenten der Attraktivität der Innenstädte für die Mieter. So sei der Leerstand in Eschborn per Ende September auf 13,3% angewachsen, so Leimbach. In Niederrad stehe er bei 11,2%. Zum Vergleich: Im gefragten, zentralen Westend liege die Quote lediglich bei 3%. Die sogenannten Backoffices, also zumeist große und eher eintönige Verwaltungsgebäude, werden für Leimbach zum Verlierer. Das Homeoffice werde mehr und mehr das Backoffice ersetzen. □

REECOX DEUTSCHLAND ERNEUT MIT DEUTLICHEM KURSSTURZ

Deutsche Immobilienkonjunktur erleidet größten Absturz seit 15 Jahren

Die deutsche Immobilienkonjunktur setzt ihren Abwärtstrend im Q3 2022 weiter fort und verzeichnet im Vergleich der betrachteten europäischen Märkte erneut den stärksten Rückgang (-10,3 %). (red)

Zum dritten Mal in Folge zeigen alle im Rahmen des REECOX betrachteten Länder eine negative Entwicklung, so **Frank Schrader**, Leiter **Deutsche Hypo – NORD/LB Real Estate Finance**. Mit 213,0 Punkten verzeichne der Euro Score zudem den tiefsten Stand seit mehr als zwei Jahren. Der niedrige Punktestand spiegelt die anhaltenden Unsicherheiten wider, mit denen die europäischen Immobilienmärkte



durch die aktuelle wirtschaftliche und geopolitische Situation konfrontiert seien. Der REECOX stellt vierteljährlich die Immobilienkonjunktur-Entwicklung von Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Polen, Spanien und den Niederlanden vor. Die Berechnung erfolgt für jedes der sechs Länder über fünf Eingangsvariablen. In Deutschland sind dies der DAX, der DIMAX, der Economic Sentiment Indicator (ESI), der Basiszinssatz nach §247 BGB und der Zinssatz für zehnjährige Bundesanleihen.

Den größten Beitrag zu der negativen Entwicklung im Q3 habe erneut der deutsche Immobilienaktienindex DIMAX geleistet. Insgesamt musste ein enormer Verlust von 19,4% auf 480,4 Punkte hingenommen werden. Das sei ein Wert, der zuletzt im September 2006 erreicht worden sei. Ebenfalls abschlägig zeigte sich der deutsche Aktienleitindex DAX. Dieser setzte den anhaltenden Kursverfall fort. Die negative Entwicklung der deutschen Immobilienkonjunktur wird außer von den deutschen Aktienmärkten in hohem Maße von den perspektivischen Erwartungen des deutschen Geschäftsklimas bestimmt. Dieses musste im Q3 einen deutlichen Einbruch um 11,8% auf 92,2 Punkte hinnehmen. Die Zinserhöhung trübe durch den steilen Anstieg den Markt hart. Insgesamt sei eine Normalisierung des Zinsmarktes zwar zu begrüßen. Die Schnelligkeit der Marktveränderung mache die Lage am Immobilienmarkt jedoch herausfordernd, so **Florian Meyer**, Leiter der Geschäftsstelle Hamburg. □

Beteiligungspreis

Hamburg: Im Rahmen der Preisverleihung des **15. Deutschen Beteiligungspreises** im Oktober 2022 in München erhielt die **IMMAC group** den Ehrenpreis anlässlich ihres 25-jährigen Firmenjubiläums. **Thomas F. Roth**, Vertriebsvorstand der IMMAC Holding AG und Geschäftsführer der IMMAC Immobilienfonds GmbH, nahm den Preis stellvertretend für die IMMAC group von **Edmund Pelikan**, Herausgeber und Chefredakteur des **BeteiligungsReports**, entgegen. **Markus Gotzi**, langjähriger Brancheninsider und Chefredakteur des „Fondsbrief“, hielt die Laudatio.

Frankfurt: Der **US Treuhand Fonds „UST XXV“** ist mit dem **Deutschen Beteiligungspreis** in der Kategorie **TOP anlegerorientiertes Investmentvermögen** ausgezeichnet worden. Mit der Auszeichnung würdigt die Jury vor allem die Konzeption und bisherige Performance des AIFs UST XXV. „Wir freuen uns über die Auszeichnung. Unser Wahlspruch „Gemeinsam Investieren“ ist keine Worthölse, sondern wird von uns seit mehr als 25 Jahren mit Leben gefüllt. Wir teilen mit unseren Anlegern die Risiken und Chancen eines Investments und sind deshalb umso bemühter eine solide Anlagestrategie zu verfolgen“, erklärt **Volker Arndt**, Geschäftsführer der US Treuhand. „Das schlägt sich in positiven Ergebnissen für unsere Anleger nieder“

AUCH BEI LOGISTIK STEHT RISIKO VOR DER HAUSTÜR Deutschland teuerstes Logistik-Land Europas

Zwar zeigte sich der Logistik-Bereich in Europa sowohl in den Pandemie Jahren als auch zunächst im laufenden Jahr der Ukraine-Krise dynamisch und krisenresistent, jedoch gibt es wohl auch hier erste Bremsspuren. Allerdings fragt sich „Der Immobilienbrief“ nicht erst seit der Krise nach der Berechtigung von Ankaufsrenditen knapp über 3% bzw. jenseits der 30-fachen Nettojahresmiete für Topobjekte. Nachfrage, Anlagedruck, Logistik-Euphorie, Angebotsmangel und Zins dienten als Erklärungsansätze. Die Zinsexplosion hätte hier aber mehr als nur leichte Änderungen der Multiplikatoren zur Folge haben müssen. Das war aber immobilienwirtschaftlich bislang nicht festzustellen. (WR)

Der Chefresearcher der schwedischen **Catella-Group**, **Prof. Thomas Beyerle**, ermittelt in der Catella-Logistik-Karte Europas zwar Risiken und erste Dämpfer, jedoch nur geringe Preiskorrekturen. Lediglich die Renditekompression der letzten Jahre sei zum Stillstand gekommen. Dennoch tut sich „Der Immobilienbrief“ im absehbaren Zinsumfeld von 4 bis 5% schwer mit einem Glauben an anhaltende Kaufpreise jenseits



der 25-fachen Jahresmiete für Logistik. Anders als bei den üblichen Büromeldungen berichtet Beyerle jedoch, dass bei den Renditen die Erwerbsnebenkosten berücksichtigt seien. Das anhaltende Investoreninteresse an der Assetklasse träge jedoch auf eine veränderte geopolitische Lage in Europa. Dies führe zu einer neuen Risikoeinschätzung insbesondere für die CEE/SEE-Länder.

Der Mietermarkt entwickle sich weiter positiv. Der Q3 Überblick aus insgesamt 115 Regionen zeige, dass seit März 2022 die Spitzenmieten für Logistikimmobilien um durchschnittlich über 1,5% gestiegen seien. Die europäische Spitzenmiete liege aktuell bei durchschnittlich 5,84 Euro pro qm und reiche von 3,75 Euro in Zaragoza bis 16,40 Euro in London. Besonders deutlich war der Anstieg in Rotterdam-Maasvlakte (+44%), Antwerpen (+ 17%) und Brüssel (+10,20%).

Die genannten Spitzenrenditen träfen allerdings nur für die höchste Qualität in einer erstklassigen Lage mit 100% langfristiger, bonitärer Vermietung zu. Die Rendite spiegele den Nettoertrag als Prozentsatz des gesamten Kapitalwerts zuzüglich der Erwerbskosten. Die Spitzenmiete sei ebenfalls die höchste Miete für Topobjekte. Klar sei, so Beyerle, dass die neuen Finanzierungsbedingungen, die neuen Risikoeinschätzungen und die konjunkturelle Lage insbesondere bei Projektentwicklungen die Renditen weiter unter Druck setzen würden. Jedoch stehe der Nachfrage ein weiterhin sehr geringes Angebot gegenüber.

Die Catella-Frühjahrsprognose einer neuen Renditelandschaft in Teilen Europas habe sich bewahrheitet. Die europäische Spitzenrendite betrage im Durchschnitt jetzt 4,85%, was lediglich 3 Basispunkte höher sei als bei der Analyse vor 6 Monaten. Die niedrigsten Nettoanfangsrenditen fänden sich in den deutschen A-Lagen mit 3,10% in Berlin und München, in Paris mit 3,30% und London mit 3,40%. Kein Stand-

Logistik-Spitzenrenditen und -mieten

GERMANY	Prime yield, %	Prime rent €/sqm/month
1 Berlin	3.00	7.30
2 Bremen	3.50	5.00
3 Regensburg	3.90	5.80
4 Dresden	3.90	5.40
5 Duisburg	3.25	5.50
6 Erfurt	3.70	4.70
7 Hamburg	3.30	6.50
8 Hanover	3.50	5.30
9 Koblenz	4.20	4.90
10 Cologne	3.15	6.00
11 Leipzig	3.50	4.90
12 Magdeburg	3.60	4.70
13 Kassel	4.10	5.20
14 Munich	3.10	7.50
15 Munster/Osnabruck	3.50	5.00
16 Nuremberg	3.70	6.10
17 Freiburg	4.40	6.00
18 Dortmund	4.00	5.30
19 Frankfurt	3.40	7.00
20 Mannheim/Heidelberg	3.90	5.60
21 Saarbrucken	4.50	4.50
22 Augsburg/Ulm	3.90	6.00
23 Stuttgart	3.40	7.10
24 Wurzburg	4.70	4.80
25 Dusseldorf	3.05	6.30

Quelle: Catella 10/2022

Transaktionsvolumen. Zwar bestehe in Europa eine weiterhin beeindruckende Marktverfassung, jedoch werde

ort in Europa unterschreite aber die 3%-Marke. Damit sei jetzt auf absehbare Zeit auch nicht zu rechnen.

Das Standortranking zeigt sich auch am Transaktionsvolumen. In Deutschland wurde ein Logistiktransaktionsvolumen von 8,5 Mrd. Euro und in Großbritannien von 3,5 Mrd. Euro verzeichnet. Insgesamt wurde im Q3 2022 über die untersuchten Märkte hinweg ein Investitionsvolumen von fast 21 Mrd. Euro erreicht. Das sei nach dem Rekord aus 2021 das zweithöchste je gemessene Transaktionsvolumen. **Catella prognostiziert für das Jahr 2022 59 Mrd. Euro**

der Markt für Logistikimmobilien in den kommenden Monaten mit Reshoring, Nearshoring und Auswirkungen des Krieges in der Ukraine konfrontiert sein. Das Wachstum bleibt bei einer verstärkten Risikoversorge seitens Investoren bestehen, resümiert Beyerle. □

FLEXIBLE WORKSPACES GEHEN IN EUROPA AUF 20% BÜROANTEIL

Grenzen zwischen flexiblen und normalen Büros verschwimmen

Savills und seine auf flexible Arbeitsplätze spezialisierte Vermittlungsplattform Workthere erwarten, dass der Anteil von Flexible Workspaces in den nächsten 10 Jahren rund 20% aller Büroflächen in Europa ausmachen werde.

Das Zahlenwerk lässt sich aber nicht auf die Goldwaage legen, da die Grenzen zwischen Flexible Workspaces und traditionellen Büroflächen verschwimmen. Die Nachfrage nach Flexible Workspaces in Europa lag laut **Savills** bereits nach dem 1. HJ 2022 mit 193.000 qm auf dem gleichen Niveau wie in den Gesamtjahren 2020 und 2021. Amsterdam, Paris CBD und Lissabon waren dabei die aktivsten Märkte der vergangenen 18 Monate. Im ersten Halbjahr 2022 entfielen rund 5% des gesamten Büroflä-



UNSER PORTFOLIO?

STETS ERWEITERBAR.

LIQUIDE, LEISTUNGSSTARK UND ENTSCHEIDUNGSSCHNELL.

Ob Brownfields, Gewerbeparks oder Werksareale, ob leerstehend oder sanierungsbedürftig: Wir erwerben Immobilien mit Potenzial. Durch unsere Expertise und mit viel Fingerspitzengefühl schaffen wir Werte und entwickeln Immobilien zu modernen Gewerbeobjekten und -quartieren. Als innovativer Möglichmacher. Aus Erfahrung. Aus Freude an immer neuen Projekten.

AURELIS.DE

aurelis

Deals

Kiel: Die **KanAm Grund Group** hat für den Immobilien-Spezialfonds **Fokus Norddeutschland Fonds** das Objekt „Sophienkontor“ in der Innenstadt erworben. Verkäufer des knapp 6.400 qm großen multi-tenant Bürogebäudes ist die **Sophienblatt Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG**.

Die Immobilie ist vollständig u.a. an die Krankenkasse „**Die Innovationskasse**“, die **noctua advisors GmbH**, **TeGA-plan Heidemann** sowie **DATEV eG** vermietet.

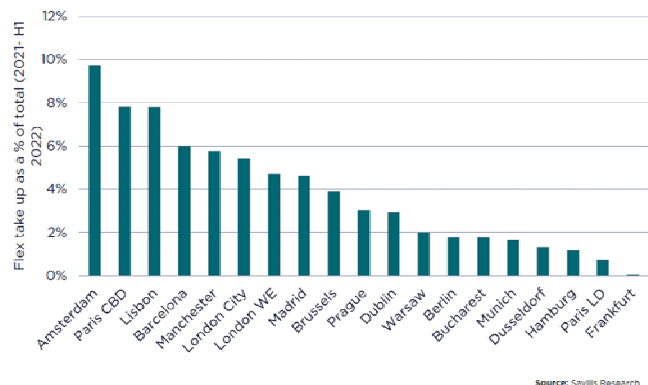
KanAm wurde von **Goodwin Procter LLP** beraten.

Oberfranken: Die **Habona Invest-Gruppe** hat für den für die **Deka** aufgelegten und von der **Hansainvest** als Service-KVG administrierten zweiten offenen Immobilienspezialfonds „**Habona Deutsche Nahversorger 02 (Inst.)**“ ein Portfolio aus drei Nahversorgern im nördlichen Bayern mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von fast 17 Mio. Euro angekauft. Das Portfolio besteht aus zwei Neubauten sowie einem bestehenden Nahversorgungszentrum mit den langfristigen Ankermietern **EDEKA** und **Diska Lebensmittel-discounter**. Die beiden Neubauten wurden im Herbst 2021 fertiggestellt und eröffnet, das bestehende Nahversorgungszentrum wurde bereits im November 2020 fertiggestellt. Auf einer Gesamtmietsfläche von rund 6.000 qm gibt es hier neben den obengenannten Ankermietern einen Bäcker, einen Metzger und einen Textildiscounter. Vermittelt wurde der Erwerb durch **Kleinschmidt Immobilien GmbH & Co. KG**.

chenumsatzes in Europa auf Flexible Workspaces. Das Segment erholte sich damit im Vergleich zu 3% in den ersten Pandemie-jahren. Es sei wieder auf dem Weg zum Vorpandemieniveau von 8 bis 9%.

Noch zeige sich Erholung des flexiblen Bürosektors vor allem in der steigenden Auslastung, die inzwischen wieder über 80% bei Privatbüros und über 65% bei Gemeinschaftsbüros erreicht habe.

Savills geht davon aus, dass der Anteil von Flexible Workspaces am europäischen Büroflächenumsatz im Jahr 2023 bei 5%, im Jahr 2024 bei 6% und längerfristig sogar bei 20% liegen werde. Die derzeitige wirtschaftliche Ungewissheit könnte die Nachfrage nach flexibleren Mietkonditionen ankurbeln. Während der Pandemie war die Nachfrage ins Stocken geraten. Da Remote Work mittlerweile in vielen Unternehmen zum Bestandteil der eigenen Kultur geworden sei, böten Flexible Workspaces eine komfortable Alternative zum Home-Office, erwartet Savills. □



HOTELLERIE BLEIBT ZUVERSICHTLICH

Motel One mit bestem Quartal

Brandaktuell meldet Motel One das beste Quartal der Firmengeschichte mit einem Plus von rd. 48% gegenüber dem Vorpandemiequartal Q3 2019. Auch der Umsatz erreichte mit 201,7 Mio. Euro im Q3 einen Rekordwert. Der gute Geschäftsverlauf werde sich auch bis zum Jahresende fortsetzen. (red)

Eine brandaktuelle Untersuchung von **Union Investment** sieht die Situation für den Hotelmarkt insgesamt etwas skeptischer. Der aktuelle Krisenberg hinterlasse Spuren. Der Ukraine-Krieg und seine Folgen, aber auch aufgestaute Branchen-Probleme hätten den Aufschwung des Jahres 2019 in der Hotellerie deutlich abgeschwächt. Die verhaltene Perspektive bremse Investments und Transaktionen aus. Der Glaube an Economy-Hotels und an das Tourismus- und Freizeit-Segment bleibe aber, berichtet das aktuelle Hotelinvestment Barometer.

Weil höhere Personal- und Energiekosten auf die Margen drücken, tun sich aus Sicht von **Andreas Löcher**, Leiter Hospitality bei UI, Voll-Hotels, die das gesamte Programm von Logis über Food & Beverage bis hin zu Fitness und Wellness anbieten, in der aktuellen Lage schwerer. Sieben Monate nach dem Angriff Russlands auf die Ukraine würden alle Indizes wieder sinken. Das Transaktionsvolumen in der DACH-Region stehe so gut wie still. Die große Mehrheit der Befragten (66%) könne nicht abschätzen, wann das Ankaufsvolumen wieder Vor-Corona-Niveau erreiche. Als Ursache für den ausgebremsten Investment-Markt sieht die deutliche Mehrheit (43%) den verhaltenen konjunkturellen Ausblick, noch vor gestiegenen Zinsen (33%) und dem Krieg in der Ukraine (20%).

58% der Befragten halten Economy-/Budget-Hotels für die attraktivste Sparte in den nächsten 12 Monaten. Der Reiseboom im Corona-Sommer 2021 wie auch in diesem Sommer stärke das Vertrauen der Experten in das Tourismus- und Freizeit-Segment. So konnte die Hotellerie in diesem Sommer erstmals auf breiter Front deut-

Deals

Düsseldorf: Die **MOMENI Gruppe** hat i.A. des Eigentümers **Black Horse** die Wirtschaftskanzlei **Hogan Lovells International LLP** als neuen Mieter für das Dreischeidenhaus gewinnen können. Mit einem langfristigen Mietvertrag hat die Sozietät nahezu 10.000 qm Bürofläche angemietet. **JLL** hat den Vermietungsprozess beidseitig beratend begleitet. Die MOMENI Gruppe wurde rechtlich durch die **Jebens Mensching PartG mbB** beraten.

Böblingen: Die **aam2core Holding AG** hat den Anlagenbauer **ONEJOON** als neuen Mieter für den Bürokomplex **VOLT** gewonnen. Das Unternehmen nutzt zukünftig rund 1.300 qm Bürofläche in der Herrenberger Straße 140. Die Liegenschaft umfasst zwei Bestandsgebäude mit einer Gesamtmietfläche von mehr als 15.800 qm, Ankermieter ist **Hewlett Packard Enterprise** mit knapp 8.000 qm. Mit der neuen Vermietung steigt der Vermietungsstand auf 85%.

Wesel: Die **CTP Group** vermietet an die **Greiwing logistics for you GmbH** eine 15.000 qm große Logistikfläche im Scheepsweg 41 - 61.

Hamburg: Das Fondsunternehmen **Grundbesitz24** hat das **Portfolio Domus** mit vollvermieteten 160 Wohneinheiten und einer Fläche von 9.500 qm verkauft. Käufer des Pakets mit Objekten, die meist in den 1990er-Jahren in Hamburg und dem südlich angrenzenden Seevetal errichtet wurden, ist ein privater Investor aus Deutschland. **JLL** hat die Transaktion vermittelt.

lich höhere Preise durchsetzen. Die Asset-Klasse der Ferienhotels werde zukünftig weiter an Attraktivität gewinnen und sich auch bei institutionellen Anlegern etablieren, so Andreas Löcher. Zweifel werden in den Umfrage-Ergebnissen aber durchaus sichtbar. Insbesondere im Development sinke der Index mit -21% am stärksten. Neubauprojekte fänden aktuell fast keine Finanzierung mehr. Für das Gros der Befragten sind die Aussichten schlecht (42%) oder sehr schlecht (15%). Die Geschäftserwartungen insgesamt sinken "nur" um 17% im Vergleich zum Expectation Index des Vorjahres. □

Zuerst erschienen in „Der Platow Brief“ vom 9. November 2022 – Wir haben das aus unserer Platow-Kooperation übernommen, da wir Sie schon mehrfach auf das aus unserer Sicht nicht mehr überzeugende Geschäftsmodell von Corestate hinwiesen, wobei der aktuelle Blick auf die Zinsen und die Bewertungen die Situation nicht verbessert.



Corestate – Große Namen und windige Vögel

Immobilien-Konzern am Abgrund — Als der schillernde Investor **Karl Ehlerding** zusammen mit seinem Kumpel aus alten **WCM** -Zeiten, **Stavros Efremidis**, bei dem Immobilien-Investmentmanager **Corestate** einstieg, hatte er mal wieder Großes vor. Doch mit dem Krieg in der Ukraine und den stark gestiegenen Zinsen hat sich das wirtschaftliche Umfeld seither radikal verändert und Corestate droht zum ersten prominenten Opfer einer Entwicklung zu werden, vor der Notenbanker und Aufseher seit Monaten warnen. Corestate, die sich im AR mit so prominenten Namen wie **Solarisbank**-Chef **Roland Folz** und dem ehemaligen **DekaBank**-CFO **Friedrich Oelrich** schmückt, schreibt tiefrote Zahlen und das op. Geschäft ist eingebrochen. Am 28.11. wird die erste von zwei Anleihen im Gesamtvolumen von 500 Mio. Euro fällig. Die Gläubiger unter Führung der **Allianz**-Tochter **Pimco** sind zu einem Schuldenschnitt von 70 bis 80% bereit, fordern im Gegenzug aber eine Umwandlung ihrer Forderungen in Corestate-Aktien.

Das mögen die Altaktionäre um Ehlerding und Corestate-CEO Efremidis jedoch nicht akzeptieren, deren Anteile damit gnadenlos verwässert würden. Ehlerding hat deshalb aus seinem Umfeld Investoren zusammengetrommelt, die insgesamt 45 Mio. Euro in das Unternehmen einschließen wollen. Mit der Aussicht auf eine Beteiligung an künftigen Erträgen der Corestate will Ehlerding den Anleihegläubigern den Forderungsverzicht schmackhaft machen. Vor allem US -Hedgefonds, die etwa für die Hälfte der Forderungen stehen, machen wenig Anstalten, sich darauf einzulassen. Die andere Hälfte entfällt auf Pimco.

In den kommenden drei Wochen müssen sich Ehlerding und Pimco auf einen Kompromiss zwischen Investoren und Anleihegläubigern einigen, um eine drohende Insolvenz zu verhindern. Dabei dürfte Ehlerding vor allem darauf setzen, dass die Allianz-Tochter, anders als die Hedgefonds, kaum ein Interesse an einer faktischen Übernahme von Corestate, zu der auch die ehemalige **Helaba**-Tochter **Hannover Leasing** gehört, haben kann. Erschwert werden die Verhandlungen durch einen Machtkampf zwischen Efremidis und CFO **Udo Giegerich**, der sich auf die Seite der Anleihegläubiger geschlagen und an diese vertrauliche Daten weitergegeben haben soll. Dafür kassierte Giegerich eine Abmahnung. □

ALTBAU: DIE WÄRMEPUMPE KOMMT!

Großzügige Förderung bis 45%

BHW Mediendienst

2020 kauften die Deutschen 120.000 Wärmepumpen für ihre Häuser, ein Zuwachs um 40%. Lange galt die Ökotechnik nur in Neubauten als rentabel. Jetzt entdecken immer mehr Altbaubesitzer die klimafreundliche und sparsame Heiztechnik.

Ein Gerät, das Wärme aus der Umgebung aufnimmt und in den Heizkreislauf einspeist – und zwar ohne CO₂ ausstoßen! Eine Wärmepumpe kann ihre Energie aus dem Grundwasser, der Erde oder aus der Luft beziehen. Die Luftwärmepumpe ist meist die richtige Wahl für Eigentümer älterer Immobilien. Sie ist zwar nicht so effizient wie Erdwärme- und Wasserpumpen, aber günstiger, weil leichter zu installieren. Die Voraussetzungen im Altbau: Gut gedämmt sollte er sein, damit die Energie nicht verpufft. Besonders effektiv funktioniert die Wärmepumpe in Zusammenarbeit mit einer Fußbodenheizung. In Altbauten können auch die häufig überdimensionierten Heizkörper reichen. „Für Hausbesitzer ist es gut investiertes Geld, einen Energieberater die konkreten Bedingungen vor

Ort messen zu lassen“, erklärt **Holm Breitkopf** von der **BHW Bausparkasse**. **Bis zu 80% des Expertenhonors erstattet** das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle.

Kostenposition Strom: Für Wärmepumpen gibt es spezielle Stromtarife. Nutzer können mit Kosten von rund 21 Cent je Kilowattstunde rechnen. Je eingesetzter Kilowattstunde kann die Wärmepumpe daraus drei bis fünf Kilowattstunden Energie für das Heizen und das Erwärmen von Trinkwasser produzieren. Für Besitzer von Photovoltaikanlagen ist es noch günstiger: Sie zahlen maximal zwölf Cent. „Kommt der Strom vom Dach oder vom Ökostromversorger, drückt der Eigentümer seine CO₂-Emissionen auf null“, betont der BHW Experte.

Großzügige Förderung: Für eine Luftwärmepumpe zahlen Einfamilienhaus-Besitzer rund 10.000 bis 14.000 Euro. Vor der Anschaffung lohnt sich der Gang zu einem Kreditinstitut oder einem Energieberater, um die Förderop-



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

tionen zu prüfen. Bis zu 45% der Kosten schießt der Staat zu, wenn Umsteiger ihre Ölheizung aus dem Keller verbannen. Für Gas-Oldtimer sind es 35%. □

„INVESTOLOGIE“

Buchbesprechung Philipp Nerb

Der Analyst Philipp Nerb legt mit seinen Büchern mit dem Titel „Investologie“ Grundlagenwerke zur Psychologie des Investierens vor. In die Bücher fließen viele persönliche Erfahrungen und Erlebnisse auch aus fünfundzwanzig Jahren Tätigkeit in der Finanzbranche ein. Mit seinen Büchern richtet Nerb sich an Privatanleger, die einen Leitfaden suchen, wie sie sich zu mündigen und erfolgreichen Investoren entwickeln können.

Zielgruppe sind Menschen, die reich werden und dabei hochkarätige Partner und Produkte erkennen und verstehen wollen. Erster Schritt, nach den Büchern von Nerb, ist es dabei stets, sich selbst zu erkennen. Hier liefert Nerb Analyse- und Erklärungsansätze, die er selbst als Expertenwissen bezeichnet. Nerb versteht seine Bücher als Grundlagenwerke, die, leicht verständlich geschrieben, als praktische Wegweiser dienen sollen. Der Fokus liegt dabei nicht auf technischem Produktwissen, sondern auf den grundlegenden Strukturen, die uns zu erfolgreichen Investoren werden lassen. Wie funktionieren Märkte, wodurch erkenne ich einen guten Partner? Wo liegen meine eigenen Abhängigkeiten, wie funktioniere ich selbst als Mensch und Investor? Nerb definiert mit seinem „Rad des Reichtums“© die fünf Themenbereiche des „guten Investors“, „guten Partners“, „guten Marktes“, „guten Produkts“ und der „guten Strategie“.

Motivation für die Bücher war, nach eigener Aussage, der allgemein mangelhafte Bildungsstand der Bevölkerung in Finanzangelegenheiten. Überall wird darüber lamentiert, dennoch wird zuwenig dagegen unternommen, so die Meinung von Nerb. Er nimmt den Leser an der Hand und lässt ihn teilhaben an einer Fülle eigener Fehlentscheidungen als Investor ebenso wie umfangreicher Beobachtungen aus seiner Analystentätigkeit. Denn, laut Nerb, ist das menschliche Element der entscheidende Faktor für den Erfolg als Investor.

Daher bieten die Bücher einen effektiven Ansatz, wie ein Partner zu analysieren, wie seine Motivation und seine Befähigung einzustufen sind. Ziel der Wegleitung ist dabei stets, den Menschen zu einem eigenverantwortlichen Investor zu schulen, der sich fragt, wie er Rendite erhalten kann. Daher hinterfragt Nerb in seinen Büchern

auch vehement gängige Lehrmeinungen, die bei jedem Investment primär auf das immanente Risiko abstellen. Der erste Fokus eines mündigen Investors auf dem Weg zum Reichtum sollte auf dem möglichen Profit und der Qualität der eingebundenen Personen liegen, so Nerb.

Nerb will mit seinen Büchern eine Brücke schlagen zwischen dem ungeschulten aber motivierten Investor, der die Hintergründe und Abhängigkeiten verstehen will, in die er sich begeben muß auf dem Weg zum Reichtum. Das Buch „Investologie – Die Lehre des Investierens“ (aktuell 208 Seiten) stellt die Einleitung dar, in welcher auch das „Rad des Reichtums“© eingeführt wird. Es soll dem Leser visuell helfen, die Strukturen des erfolgreichen Investierens zu verstehen. Das zweite Buch „Investologie – Grundlagen“ (aktuell 294 Seiten) dient als Vertiefung und Leitfaden. Nerb kündigt in seinen fundierten und sprachlich gelungenen Büchern Ausbildungskurse an, ebenso sollen weitere Bücher folgen.

Bis auf weiteres sind die Bücher nur als Pakete (mindestens zwanzig Exemplare) direkt über den Autor zu beziehen. Ab einer Paketgröße von einhundert Büchern können Makler und Emittenten die Möglichkeit nutzen, ein eigenes Vorwort zu publizieren und so für ihre Kunden und Investoren ein gelungenes Präsent zu erwerben. Es wurde bewußt keine ISBN-Nummer erworben, um keiner Preisbindung zu unterliegen. So kann Nerb Kaufinteressenten Staffelpreise anbieten. Ein Einzelwerb (auch als virtuelle Version) soll in den kommenden Monaten über die üblichen Verkaufswege möglich sein. Auch liegen Übersetzungen in mehreren Sprachen vor. □

AUS UNSERER MEDIENKOOPERATION MIT „IMMOBILIEN INTERN“

■ **Warum Sie Grundsteuerbescheide offenhalten sollten!** ■ **BFH entschärft 15%-Steuerfalle bei Wohnungsentnahmen** ■ **Aus der Praxis: Gelbe oder Rote Karte für Heizungsverweigerer?** ■ **Kein neuer Fristenlauf bei Korrektur der Mieterhöhung** ■ **Beilage: Expo 2022 – Trotz Multikrise fast auf Vor-Corona-Niveau** ■ **Doch zuerst, liebe Leserin, lieber Leser, geht es um die längst fällige Verlängerung der Grunderklärung:** ►

Deals

Schmölln: Die **Garbe Industrial Real Estate GmbH** erwirbt ein 47.000 qm großes baureifes Grundstück im Landkreis Altenburger Land. Auf dem Areal soll eine Multi-User-Immobilie von rd. 23.100 qm entstehen. Auf dem Außengelände sind Stellplätze für 5 LKWs und bis zu 250 PKWs geplant. **Colliers International** und die **Immobilienberatung Schütz** waren vermittelnd tätig.

Holzminden: **Gulf Islamic Investments** und **Capital Bay** haben zwei Pflegeheime von einem privaten Verkäufer für einen zweistelligen Millionenbetrag erworben. Die Pflegeheime werden in den **CB GII Senior Living Fund I** eingebracht. Die beiden Objekte umfassen eine bebaute Fläche von 6.123 qm mit 133 Betten. Ihre derzeitige Auslastung liegt bei 85%.

Langenhagen: Die **CORESIS Management GmbH** und **Universal Investment** erwerben für den Immobilienspezialfonds „**Deutsche Kommunalimmobilien II**“ eine Büroimmobilie in der Brüsseler Straße 10. Hauptmieter im KfW 40 Standard errichteten Gebäude mit rund 2.500 qm Mietfläche ist das **Jobcenter der Region Hannover**. Projektentwickler, Bauherr und Verkäufer ist **Strassberger Investments**.

Bad Hersfeld: **Logivest** hat der **GEODIS CL Germany GmbH** drei Logistikhallen mit einer Gesamtfläche von gut 30.000 qm vermittelt. Die Flächen sind Teil des **DHL-Komplexes** und werden von dem Paketdienstleister langfristig untervermietet.

Warum Sie Grundsteuerbescheide offenhalten sollten!

Mitte Oktober hat die Finanzverwaltung, bundesweit abgestimmt, eine Verlängerung der Abgabefrist bis zum 31.1.2023 für die Grundsteuererklärung beschlossen (siehe oben). Wer seine Erklärung darauf vertrauend, die Frist würde nicht verlängert, schon abgegeben hat, erhält relativ rasch zwei Bescheide seines Finanzamts. Es handelt sich dabei zum einen um den (1) „*Grundsteuerwertbescheid*“. Dieser wiederum ist Grundlage für den (2) „*Grundsteuermessbescheid*“. Das Finanzamt berechnet anhand des Grundsteuerwerts und einer gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl den Grundsteuermessbetrag und setzt diesen durch den Grundsteuermessbescheid fest. Der Grundsteuermessbescheid wird auch an die Gemeinde übermittelt. Die Steuermesszahl beträgt 0,31 % für Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungen und Mehrfamilienhäuser. Für alle anderen Grundstücksarten -beträgt sie 0,34 %. Das betrifft insbesondere unbebaute Grundstücke sowie Geschäftsgrundstücke.

Beide Bescheide werden zusammen mit der Rechtsbehelfsbelehrung zumeist in einem Briefumschlag verschickt. Ihre Gemeinde berechnet auf der Grundlage des Grundsteuermessbescheides die neue Grundsteuer und setzt diese mit dem Grundsteuerbescheid fest.

Erst wenn Sie diesen Bescheid von der Gemeinde erhalten haben, müssen Sie Zahlungen leisten. Das ist erst im Jahr 2025 der Fall. Welche Angaben die Bescheide enthalten, hat die Finanzverwaltung in NRW auf ihrer Seite <https://www.finanzverwaltung.nrw.de/was-passiert-nach-der-abgabe-der-grundsteuererklaerung> anschaulich mit Musterbescheiden erläutert. Da die Bescheide keine Zahlungsaufforderung enthalten, werden sie in vielen Fällen einfach zur Seite gelegt, was ein Fehler sein kann. Denn es handelt sich um sog. Grundlagenbescheide, die für den Grundsteuerbescheid der Gemeinde verbindlich sind und rechtskräftig werden, falls nicht binnen eines Monats nach Zugang Einspruch gegen den Bescheid eingelegt wird.

Warum sollten Sie Einspruch einlegen bzw. diesen aufrechterhalten? Ganz einfach: Ist der Grundlagenbescheid erst einmal rechtskräftig geworden, sind Sie mit Einwendungen gegen den späteren Grundsteuerbescheid präkludiert. Verschiedene Immobilienverbände wie der IVD haben bereits angekündigt, ein Musterverfahren zur Überprüfung der Verfassungsmäßigkeit des neuen Grundsteuergesetzes durch das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) durchführen zu wollen. Daher ist es wichtig, dass der Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwertes bis zur Entscheidung des BVerfG in vollem Umfang änderbar bleibt. Das gilt insbesondere für den Fall, dass die Finanzverwaltung Sie auffordert, Ihren Einspruch zurückzunehmen. Zwar gehen auch wir nicht davon aus, dass Karlsruhe das neue Grundsteuergesetz insgesamt für verfassungswidrig erklärt. Es ist jedoch sehr wahrscheinlich, dass das BVerfG eine „*Nachbesserung*“ verlangt. Denn seine gegenwärtige Ausformung des Gesetzes hat eine extreme Nivellierung der Grundsteuerwerte zur Folge. Das betrifft insbesondere die Miet- und die Bodenrichtwerte. So berichtete die 'Berliner Tageszeitung' am 5.10., dass in Berlin teilweise „*höhere Mietwerte zugrunde gelegt werden als zulässig*“, und stellte die Frage: „*Droht eine Mieterhöhungswelle?*“

'immo'-Rat: Die Strategie muss also lauten, die Finanzverwaltung aufzufordern, den Einspruch gegen den Bescheid bis zur Entscheidung des BVerfG unbearbeitet zu lassen. Zusätzlich sollte das mit dem Antrag verbunden werden, den Bescheid unter den Vorbehalt der Nachprüfung nach § 164 AO zu stellen, falls der „*Bearbeitungsruhe*“ nicht stattgegeben wird. Exklusiv für 'immobilien intern'-Leser bieten wir eine Formulierungshilfe zum Download an (→ [ii 22/22-01](#)). □

KAUFNACHFRAGE BEI WOHN- IMMOBILIEN GEHT ZURÜCK

Nachfragerückgang spiegelt sich bei
Preisen wider

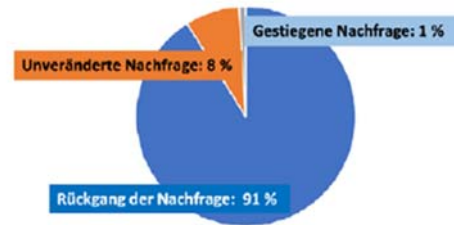
Nach einer aktuellen Umfrage des IVD Nord unter seinen Mitgliedern ist die Kaufnachfrage nach selbstgenutzten Wohnimmobilien bei 91,5% der befragten Unternehmen zurückgegangen. Dabei gaben 60% sogar einen starken und 25% einen mittleren Rückgang an. Im Gegensatz zur Kaufnachfrage bei Wohnimmobilien verzeichnen 63% der Befragten eine unveränderte Mietnachfrage. (MG)

Auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien zur Anlage ist bei 82% der Umfrageteilnehmer rückläufig. Hier sehen 55% einen starken und 29,5% einen mittleren Rückgang.

Bezüglich der Auftragslage im Unternehmen sehen immer noch 38% die Auftragslage für ihr Unternehmen als unverändert an, 35% verzeichnen eine steigende Auftragslage und 27% verzeichnen weniger Aufträge.

Anika Schönfeldt-Schulz, Vorsitzende des IVD Nord: „Auf den ersten Blick überraschen diese Ergebnisse und erscheinen paradox, da bei einer stark sinkenden Kaufnachfrage auch von einem Abnehmen der Auftragsla-

Hat sich die Nachfrage nach selbstgenutzten Wohnimmobilien (zum Kauf) verändert?



ge ausgegangen werden könnte. Aber aus Gesprächen mit unseren Mitgliedern wissen wir, dass nun vor allem wieder mehr auf die Qualität der Makler geachtet wird und nun die Beratung verstärkt in den Vordergrund tritt.“ Dies belegen auch die Umfrageergebnisse. Demnach geben 54% der befragten Unternehmen einen Anstieg bei der Beratungsleistung an. ▶

Immobiliengutachten in höchster Qualität

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



WIR GARANTIEREN

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

Dafür steht unser Gütesiegel
Approved by HypZert.

HypZert.de

Durch HypZert ausgezeichnete Bewertungsgesellschaften:

Dies und Das

Cismar: Nach rund zwei Jahren Bauzeit fand am 17. Oktober 2022 die offizielle Schlüsselübergabe der Seniorenresidenz „Landhaus Magnoliengarten“ durch die **IMMAC Sozialbau GmbH** an die neue Betreiberin **Convivo Nova GmbH** statt.

Das „Landhaus Magnoliengarten“ bietet 99 Pflegeplätze in hellen, freundlichen Einzelzimmern für Kurz- und Langzeitpflege an. Zusätzlich stehen den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ein hauseigener Frisörsalon, gemütliche Aufenthaltsräume, das Café Magnolia als Herzstück des Hauses und eine großzügig angelegte Terrassen- und Gartenanlage zur Verfügung. Ab Mitte 2023 wird das Angebot darüber hinaus durch ein Wohngebäude mit 13 Service- und Personalwohnungen erweitert.

Ludwigsburg: Die Neugestaltung des **MANN+HUMMEL** Arealen nimmt Fahrt auf. Eine Jury bestehend aus Verantwortlichen der **Stadt Ludwigsburg** und **INBRIGHT** sowie **Patron Capital** hat unter vier Gestaltungsvorschlägen den Sieger im Generalplaner-Wettbewerb gekürt. Das Stuttgarter Architekturbüro **BFK architekten** konnte den Wettbewerb für sich entscheiden.



Nun soll ein moderner Campus für Light Industrial sowie Forschung & Entwicklung entstehen. Auf dem 51.000 qm großen Grundstück sind bis zu 100.000 qm Mietfläche geplant.

Analog zur verminderten Kaufnachfrage hat sich die Anzahl der notariellen Beurkundungen bei 75% der Befragten reduziert. Dabei stellen 42% einen mittleren und 38% einen starken Rückgang fest.

Der Nachfragerückgang bei Wohnimmobilien spiegelt sich bereits auch bei den Angebots- bzw. Verkaufspreisen wider. Hier beobachten 71% der Umfrageteilnehmer einen Preisrückgang, der sich nach Angaben von 48% mittel auswirkt, nur 15% sehen einen starken Rückgang der Preise.

Beim Blick auf die Angebotsseite zeigt sich, dass 54% der Umfrageteilnehmer eine steigende Anzahl von Wohnimmobilien zum Verkauf verzeichnen.

In der Abschlussfrage wurden die IVD Nord-Mitglieder nach ihrer Einschätzung zur zukünftigen Marktlage für ihr Unternehmen in den nächsten sechs Monaten befragt. 46% der Umfrageteilnehmer sehen diese neutral, 40% jedoch kritisch. □

RASANTER ZINSANSTIEG – DIE FOLGEN BEI EINER ANSCHLUSSFINANZIERUNG

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

Die Zeiten der niedrigen Bauzinsen sind vorbei; mit dem Beginn des Jahres 2022 endete die vielfach, auch negativ diskutierte Niedrigzinsphase in Deutschland. Ausgelöst durch die Finanzkrise 2008 hatte die Europäische Zentralbank (EZB) die Zinsen deutlich gesenkt und gleichzeitig die Liquidität durch Anleihekaufprogramme massiv ausgeweitet. Resultat waren stetig sinkende Zinsen bis hin zu einer negativen Rendite bei den Bundesanleihen. Die ersten Aktivitäten beim Ausstieg aus der ultra-expansiven Geldpolitik kamen aus Amerika, wo die amerikanische Notenbank die Zinsen sukzessive erhöhte. Als Reaktion darauf und um die hohen Inflationsraten in Europa zu bekämpfen, sah sich auch die Europäische Zentralbank EZB gezwungen, aus den Anleihekaufprogrammen auszusteigen und die Leitzinsen zu erhöhen.

Folgen des Zinsanstiegs

Seit Jahresanfang sind sowohl die Renditen der Bundesanleihen und Pfandbriefe als auch die Zinsen für Wohnungsbaukredite stark gestiegen. Trotz eines leichten Rückgangs im Sommer dieses Jahres stiegen die Bauzinsen zuletzt sogar auf über vier Prozent. Es ist davon auszugehen, dass sich die Lage bei den Zinsen in absehbarer Zeit nicht nachhaltig entspannen wird. Ein weiterer Anstieg ist aufgrund der Ankündigungen der EZB eher wahrscheinlich.

Die Folgen der Zinserhöhung machen sich auch auf den Immobilienmärkten bemerkbar:

Erstens bei den Portfolioentscheidung: Die Kapitalanleger vergleichen die Rendite der Anleihen mit der Immobilienrendite und stellen fest, dass die Anleiherenditen deutlich attraktiver geworden sind. Es erfolgen Umschichtungen im Portfolio bzw. Neuanlagen von Kapital nicht mehr vorzugsweise in Immobilien.

- Zweitens kommt es bei der Finanzierung durch die Zinserhöhung zu einer Belastung der Käufer. Als Reaktion auf den massiven Zinsanstieg haben viele Immobilienerwerber ihre Eigenkapitalquoten erhöht oder die Tilgungsrate bei Neuabschlüssen deutlich gesenkt. Der Anstieg der Bauzinsen hat insgesamt

dazu geführt, dass sich viele Menschen eine Wohnimmobilie nicht mehr leisten können oder wollen. So ging seit Jahresanfang die Nachfrage nach Baufinanzierungen sowohl für Neubauten bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern deutlich zurück.

- Drittens leidet der Bau bzw. die Projektentwicklungen. Durch die Zinserhöhungen wird entweder die Zwischenfinanzierung teurer oder insgesamt der Bau von Immobilien. Darüber hinaus droht die Gefahr, dass das Objekt nicht verkauft werden kann.
- Viertens wird auf die Gefahr einer steigenden Belastung bei einer Anschlussfinanzierung bzw. Umschuldung hingewiesen.

Anschlussfinanzierung bzw. Umschuldung

Über lange Jahre war das Eigenheim trotz fehlendem Eigenkapital und moderatem Einkommen für viele Haushalte relativ problemlos realisierbar. Durch den erheblichen Anstieg der Bauzinsen für Immobilienfinanzierungen im Jahr 2022 hat sich das plötzlich geändert. Es besteht die Angst vor negativen Auswirkungen einer Umschuldung bzw. Anschlussfinanzierung für die Haushalte.

Zahlreiche Darlehensnehmer, die ihre Immobilienkredite noch tilgen müssen, blicken mit Sorge auf das Auslaufen der Zinsbindungsfrist oder das Laufzeitende ihres Kreditvertrages. Je nach Ausgangslage müssen diese sich infolge gestiegener Bauzinsen auf gravierende Konsequenzen einstellen. Nach Auslauf der Zinsbindung

muss ein Immobilienkredit grundsätzlich zu aktuellen Zinssätzen refinanziert werden. Kreditnehmer, die sich vor

Zinsentwicklung



längerer Zeit für den Bau bzw. Kauf eines Hauses bzw. Wohnung verschuldet haben, würden jetzt bei einer Umschuldung mit höheren Zinsen belastet. Auch für die zukünftige Entwicklung wird dies als Risiko gesehen.

Die Hypothekenzinsen mit einer Laufzeit von mehr als 10 Jahren sanken seit Anfang der 1990er Jahre kontinuierlich bis zum Jahresende 2021. Nach den letzten veröffentlichten Daten der Deutschen Bundesbank über Hypothekenzinsen mit einer Laufzeit von über 10 Jahren lag dieser Zinssatz bei rund drei Prozent, nach Angaben der Interhyp AG ist der Zinssatz mittlerweile auf über vier Prozent (Ende Oktober 2022) gestiegen. Dadurch ergeben sich verschiedene Szenarien, wobei aufgrund fehlender Daten keine Aussage über die jeweilige empirische Bedeutung gemacht werden kann. ►

TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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

EMPIRA

REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

Die Effekte der Umschuldung für einzelne Haushalte hängen entscheidend davon ab, zu welchem Zinssatz, zu welchem Zeitpunkt und mit welcher Laufzeit ein Kreditvertrag in der Vergangenheit abgeschlossen wurde. Trotz des sehr starken Zinsanstiegs von gut ein Prozent auf aktuell gut vier Prozent je nach Laufzeit, kann es durch eine aktuelle notwendige Umschuldung oder Nachverhandlung zu einer stärkeren Belastung oder aber auch zu einer Entlastung kommen.

Schlechte Nachrichten gibt es für die Kreditnehmer, die ihren Kreditvertrag in den letzten zehn Jahren abgeschlossen haben. Der aktuelle Zins liegt über dem zum Abschluss des Vertrages. Somit kommt es zu einer höheren Zinsbelastung, wenn ein neuer Darlehensvertrag abgeschlossen wird. Wäre zum Beispiel vor einem Jahr (2021) nur ein Überbrückungskredit von einem Jahr Laufzeit abgeschlossen worden, so würde sich nun die Zinszahlung vervierfachen. Bei den weiteren Verträgen, die in den letzten 10 Jahren abgeschlossen wurden, ist ebenso wichtig wie hoch die Tilgung in den vergangenen Jahren war. So kann durch einen geringeren Kreditbetrag ein Teil des Zinsanstiegs kompensiert werden.

Für diese, die in der Niedrigzinsphase Immobilienkredite zu günstigen Konditionen abschließen konnten und diese Zinsen nicht langfristig festgeschrieben haben, wird es allerdings kritisch. In absehbarer Zeit werden sie sich um eine Anschlussfinanzierung bemühen müssen. Oft ist nach Ablauf eines Zinsbindungsabschnitts eine Anschlussfinanzierung nötig. Werden dafür nun höhere Sollzinsen verlangt als für die laufende Zinsbindungsfrist, müssen Kreditnehmer höhere monatliche Raten aufbringen oder längere Abzahlungszeiträume in Kauf nehmen. Die Auswirkungen des Zinsanstiegs spüren dabei diejenigen am meisten, die noch eine hohe Restschuld zu tilgen haben. Je nachdem, in welchem Lebensalter die Haushalte ihr Eigenheim erworben haben, kann sich die Abzahlung des Immobilienkredits möglicherweise sogar bis ins Rentenalter verlängern. Bei manchen Eigenheimbesitzern kann infolge eines Zinsanstiegs möglicherweise sogar die gesamte Finanzierung gefährdet sein.

Besonders problematisch kann es insbesondere für Haushalte werden, die

- hohe Darlehensbeträge mit kurzer Zinsbindung aufgenommen haben,
- hohe Kredite aufgenommen haben und verhältnismäßig wenig tilgen oder die
- die Grenze der tragbaren Belastung mit ihrer jetzigen Finanzierung schon erreicht haben.

Im schlimmsten Fall, wenn die Restschuld und die Zinsdifferenz so hoch sind, dass der monatlich für die Rate ver-

fügbare Betrag nicht mehr für Zins und Tilgung ausreicht, können die Zinsanpassung oder die Prolongation sogar scheitern.

Gute Nachrichten gibt es für Kreditnehmer, die einen Kreditvertrag vor 2012 abgeschlossen und noch keine Umschuldung vorgenommen haben. Teilweise konnten oder wollten die Darlehensnehmer ihre alten, bestehenden Kreditverträge nicht umschulden. Durch eine vorzeitige Umschuldung hätten sich womöglich Geld und Zinsen sparen lassen, aber es sind die Bedingungen in den Kreditverträgen zu beachten und mögliche Gebühren bei vorzeitiger Zurückzahlung gegenzurechnen.

Vor mehr zehn Jahren, als die jetzt endenden Zinsbindungsfristen vereinbart wurden, war das Bauzinsniveau ähnlich hoch beziehungsweise noch deutlich höher. Bei älteren Verträgen wird der diesjährige Anstieg der Bauzinsen bislang noch nicht zu den vorher beschriebenen Schwierigkeiten führen. Schon in den letzten Jahren haben die Haushalte teilweise die sehr günstige Zinsentwicklung genutzt, um trotz Vorfälligkeitsentschädigungen, neue Kredite zu den damals sehr niedrigen Zinsen abzuschließen. Diese Haushalte haben profitiert.

Weiterhin profitieren Schuldner trotz des drastischen Zinsanstiegs 2022 noch bei Verlängerung eines auslaufenden Kreditvertrages. Je älter Kreditverträge sind, desto stärker fällt dieser Effekt sogar noch aus. Immobilienkäufer, die ein Darlehen aufnehmen, zahlen heute im historischen Vergleich deutlich weniger Zinsen. So betrug der Hypothekenzins vor 20 Jahren (2002) rund 5,5 Prozent je nach Laufzeit des Kreditvertrages und lag damit deutlich über dem aktuellen Zinsniveau.

Perspektiven der Zinsentwicklung

Welche Schlussfolgerungen lassen sich daraus für die Zukunft ziehen? Wie hoch wird das Zinsniveau in 10 oder 20 Jahren sein? Ein Hinweis kann sich aufgrund der historischen Entwicklung der Zinsen ergeben.

- Die Hypothekenzinsen liegen noch leicht unter dem Durchschnittszins der letzten 30 Jahre, der bei durchschnittlich 4,5 Prozent lag. Der Durchschnittszins der letzten 40 Jahren betrug sogar 5,5 Prozent und damit noch höher. Aber: der aktuelle Zins ist leicht höher als der Durchschnittszins von rund 3,5 Prozent der letzten 20 Jahre.
- Das derzeitige Zinsniveau ist somit nicht außergewöhnlich hoch, wohl aber der rasante Anstieg seit Jahresbeginn.

Jedoch lässt sich daraus noch keine Prognose oder Empfehlung ableiten. Der Abschluss eines Kreditvertrages, ob

mit langfristig oder kurzfristig festgelegtem Zinssatz, ist immer auch eine Wette darüber, wie sich die Zinsen entwickeln werden. Die EZB wird vor dem Hintergrund der Entwicklung der Inflationsrate und auch der wirtschaftlichen Entwicklung ihre Entscheidungen treffen und diese sehen eher nach weiteren Zinsschritten nach oben aus. Es ist eher unwahrscheinlich, dass die EZB die Leitzinsen wieder auf das Niedrigzinsniveau des letzten Jahres senken wird.

Meiner Meinung nach gibt es einige, die trotz des massiven Zinsanstiegs auch heute noch profitieren können. Ihre Zahl ist aber statistisch nicht erfasst. □

EIGENES HEIM – JA ODER NEIN?

92 Prozent der jungen Leute wollen ein Eigenheim

Egal ob Stadt oder Land, männlich oder weiblich, 92% der 18-29-Jährigen wünschen sich eine eigene Wohnung oder ein eigenes Haus. 60% der jungen Erwach-

senen haben sich bereits konkret damit auseinandergesetzt. (MG)

Über die Hälfte der Befragten möchte gerne selbst im Eigenheim wohnen, rund ein Drittel plant eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung und 15% ein reines Mietobjekt. Für diejenigen, die eine Immobilie zur Vermietung kaufen würden, steht ein dauerhaftes Zusatzeinkommen an erster Stelle (88%). Zu diesem Ergebnis kommt eine repräsentative Umfrage des Kreditvermittlers **Dr. Klein**. Nicht für alle Interessierten kommt ein zeitnaher Kauf in Frage: Die Mehrheit (53%) der jungen Menschen möchte noch mindestens fünf Jahre abwarten und begründet dies vor allem mit der Inflation und den aktuell hohen Lebenshaltungskosten (69%) sowie den gestiegenen Zinsen (53%). Für 42% ist zudem die weltpolitische Lage momentan zu unsicher.

Die Wunschimmobilie ist allerdings meist nicht von heute auf morgen gefunden. Aber **Dorothee Stattrop**, Spezialistin für Baufinanzierung bei Dr. Klein, meint: „Aktuell ist die Nachfrage nicht so hoch und daher die

DIC ■



dynamic
performance

> 14 Mrd. EUR

Assets under
Management

> 20 Jahre

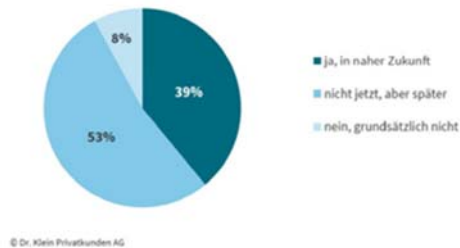
Erfahrung am deutschen
Immobilienmarkt

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

Konkurrenz bei Besichtigungen kleiner. Es gibt dadurch wieder mehr Verhandlungsspielraum bei den Preisen.“

Wollen junge Leute ihre eigenen vier Wände?



Finanzielle Gründe sind auch ausschlaggebend für die 8% der Befragten, die kein Eigenheim wollen: Rund zwei Drittel geben an, sich weder jetzt noch in Zukunft eine Immobilie leisten zu können. Über die Hälfte empfindet sie als finanziellen Klotz am Bein und für 59% der Befragten ist Mieten einfach flexibler.

Top-Thema ist die Finanzierung: Dreiviertel aller Umfrageteilnehmenden haben sich bereits damit beschäftigt, ob sie sich eine Immobilie leisten können. Erst an zweiter Stelle kommt die Frage nach der Lage und dem Wohnort (73%). Einen ersten Anhaltspunkt geben Online-Budgetrechner. Für knapp die Hälfte der unter 30-Jährigen ist eine Immobilie als Kapitalanlage ein Thema. Besonders für die unter 25-Jährigen und die jungen Männer ist die teilweise oder vollständige Vermietung der eigenen Immobilie eine Option. □

HAMBURG STOPPT VERKAUF STÄDTISCHER GRUNDSTÜCKE

100-jährige Preisbindung für Sozialwohnungen - Wohnungswirtschaft läuft Sturm

Sabine Richter

Hamburger Bürger und Wohnungswirtschaft mussten nach der Ankündigung, dass alle Wohngebäude nun mit Macht klimaneutral werden sollen, einen weiteren Schock verdauen. Vor allem die Wohnungsunternehmen zeigten sich entsetzt über die Entscheidung des Senats, dass Hamburg keine städtischen Wohnimmobilien und Grundstücke mehr verkaufen darf und dass künftig eine Preisbindung von 100 Jahren für neue Sozialwohnungen gelten sollt.

Damit gelten für die Hamburger Wohnungsbaupolitik künftig deutlich verschärfte Regeln. Bis auf wenige Ausnahmen dürfen Wohnungen oder Wohnungsbau-Grundstücke nur noch im Erbaurecht vergeben werden. Und die Stadt verpflichtet sich, pro Jahr mindestens 1.000 Sozialwoh-

nungen mit einer 100-jährigen Bindungsfrist zu schaffen. Bislang sind 30 Jahre Standard.

Damit haben zwei Volksinitiativen „gesiegt“, wenn auch mit einem Kompromiss, die 2019 unter dem Motto „keine Profite mit Boden und Miete“ angetreten waren. Hinter den Initiativen stehen vor allem die beiden großen Hamburger Mietervereine. Ursprünglich hatten sie gefordert, dass die Stadt überhaupt keine Wohnungen und Grundstücke mehr verkaufen darf und dass auf ihren Flächen ausschließlich Sozialwohnungen gebaut werden dürfen. Dafür hatten sie jeweils mehr als 14.000 Unterschriften vorgelegt. Grund und Boden darf die Stadt künftig nur noch in Ausnahmefällen und nach Zustimmung der Bürgerschaft verkaufen, etwa für Infrastrukturprojekte oder in großen Stadtentwicklungsgebieten. Dort kann also weiterhin ein Dreitmix aus Sozial-, Eigentums- und frei finanzierten Mietwohnungen entstehen. Die Verpflichtung, keine Wohnungen und Wohngebäude mehr zu verkaufen soll ebenso in die Verfassung aufgenommen werden, wie das Staatsziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Initiativen feierten die neuen Regeln, die von September 2024 an gelten, als „riesigen Erfolg“. SPD-Fraktionschef **Dirk Kienscherf** nannte sie „wegweisend“. Grünen-Fraktionschef **Dominik Lorenzen** sprach von einer „Zeitenwende in der Bodenpolitik“. „Der Privatisierungssorge früherer Zeiten wird nun ein Riegel vorgeschoben“, so Finanzsenator Dressel.

Die Opposition, mit Ausnahme der Linkspartei, sprach dagegen von einem „Einstieg in den wohnungswirtschaftlichen Kommunismus“, so **Anke Frieling**, CDU. Die Bedingungen für Unternehmen würden dramatisch verschlechtert, die Mieten weiter steigen.

„Dramatische Fehlentscheidung“ verschärft Wohnungsnot

Aber vor allem von denjenigen, die am Ende die Wohnungen bauen, kam massive Kritik: Die wohnungswirtschaftlichen Verbände im Hamburger Bündnis für das Wohnen – der **BFW Landesverband Nord**, der **Grundeigentümer-Verband Hamburg**, der **IVD Nord** sowie der **Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)** – sprachen von einer „dramatischen Fehlentscheidung“, die die Probleme auf dem Hamburger Wohnungsmarkt noch weiter verschärfen.

„Mit 100-jährigen Mietpreisbindungen auf einem Niveau unterhalb des Mittelwertes des Mietenspiegels lassen sich Finanzierungen über den gesamten Zeitraum ohne öffentliche Förderung nicht kalkulierbar durchführen. Ein Finanzierungsinstitut zu finden, das den Zeitraum

nach der bisherigen Förderzeit von 30 Jahren bei geringen Mieteinnahmen finanziert, ist aus heutiger Sicht schwierig bis unmöglich. Da werden sich seriöse Bauherren für solche Konzepte nur schwerlich finden“, so die Einschätzung der Verbände. „Kein Genossenschaftsvorstand kann so eine Verpflichtung eingehen“, sagt **Matthias Saß**, neuer Vorsitzender des **Verein Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften** und Vorstand der **Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG**. „Man würde Gefahr laufen, gegen die Grundsätze einer ordentlichen Geschäftsführung zu verstoßen“.

Die Verbände fordern von der Stadt Hamburg zusätzliche Fördermittel: „Die Vermietung von Neubauwohnungen zu Mietpreisen, die dem geförderten Wohnungsbau entsprechen, ist in Anbetracht der gestiegenen Baukosten ohne eine drastische Erhöhung der Förderung wirtschaftlich nicht darstellbar - nicht für kommunale Unternehmen, nicht für Genossenschaften und nicht für private Vermieter. Wie das finanziert werden soll, ist vollkommen unklar, zumal gleichzeitig der Wohnungsbestand der Stadt klimaneutral umgebaut werden soll“, heißt es in der gemeinsamen Erklärung.

Stadtentwicklungssenatorin **Dorothee Stapelfeldt** und Finanzsenator **Andreas Dressel**, SPD, versprochen, dass die Stadt ihre Wohnraumförderung von derzeit gut 175 Mio. Euro jährlich nötigenfalls erhöhen werde. Konkretes wurde nicht genannt. Es bleibe zunächst abzuwarten, wie viele Wohnungen überhaupt gebaut würden, so Stapelfeldt.

Die geplante Regelung führe in den betroffenen Quartieren ferner zu einer Ballung von geförderten Wohnungen - mit einer Quote von mindestens 56%. Der bewährte Drittmix, in dem der Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen mit dem letzten Bündnisvertrag bereits auf 35% erhöht wurde, werde somit ausgehebelt. Somit bestehe die Gefahr, dass sich dort die Fehler der 60er- und 70er-Jahre wiederholen und es zu sozial überforderten Quartieren kommt, so die Verbände der Wohnungswirtschaft. Zudem sei es fraglich, woher die vereinbarten Flächen für den Wohnungsbau kommen sollen. „Baugrundstücke sind in Hamburg schon seit langem Mangelware. Insofern wundern wir uns über die Zahlen, die jetzt im Raum stehen“.

Wohnungswirtschaft lehnt Erbpacht ab

Die Wohnungswirtschaft kritisiert den Erbpacht-Kurs der Stadt schon lange. „Unsere Mitgliedsunternehmen wollen von der Stadt Grundstücke kaufen und nicht pachten“, erklärte VNW-Chef **Andreas Breiter**. Schon seit langem bekämen sie von den Banken für Wohnungsunternehmen auf einem Erbpacht-Grundstück schlechtere Finanzierungsbedingungen als auf eigenem Grund.

„Ich gehe davon aus, dass unter den neuen Rahmenbedingungen in den kommenden Jahren keine Genossenschaft auf städtischem Boden neue Wohnungen errichten wird“, so Matthias Saß. „Die Vereinbarung, nach der städtische Grundstücke künftig nur noch im Wege des Erbbaurechts vergeben werden dürfen, macht es für uns Genossenschaften quasi unmöglich, zu bauen.“

Grundsätzlich hält der Senat an seinem Ziel fest, 10.000 neue Wohnungen pro Jahr zu schaffen, darunter mindestens ein Drittel Sozialwohnungen. Nachdem diese Ziele in den Vorjahren erreicht worden waren, waren 2021 nur rund 7.500 Wohnungen fertig geworden. In der Fachwelt wird die Zielzahl für nicht mehr erreichbar gehalten. □

SERIE: DER*5*MINUTEN*HOSPITALITY*EXPERTE* Innovate or die...

Winfried D.E. Völcker



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

Innovationen zählen nicht nur in der Technologie. Innovationen betreffen alle und jeden Bereich einer Gesellschaft. #DDW DIE DEUTSCHE WIRTSCHAFT hat am 4. November im Capital Club of Berlin mit der Preisverleihung „Innovator des Jahres 2022“ sehr beeindruckende Beispiele der Vielfalt

deutschen Innovationsvermögens präsentiert. Zwar schockt erstmal das Urteil von Professor Dr. Hermann Simon, Simon & Küchler (2000 Mitarbeiter) bezüglich der Zukunftschancen Deutschlands: 50:50...

Michael Oelmann, DDW-Editor in Chief stellte den 300 geladenen Gästen ein Potpourrie der Persönlichkeiten vor. Jeder trug auf seine Art dazu bei „Innovationen“ zu entzaubern und sie als Alltags-Jobs zu sehen. Der Ehrenpreis ging an **Oliver Kahn**. **Steve Müller** wurde für seine „eWok“-Innovation ausgezeichnet. Professor **Dr. Simon, Frank Thelen, Ralf Dümmel** und Markenberater **Karsten Klepper**, Bremen, bereicherten das Publikum mit Innovations-Themen.

Innovationen in der Hospitality Industry treffen auf ein hochgradig konkurrierendes Umfeld, das überall unterwegs ist, neue Wege und Verfahrensweisen zu finden. Ziel ist eine wesentlich effizientere Performance. Bessere Qualitäten auf allen Ebenen. Mehr Umsatz. Weniger Kosten. Höhere Zufriedenheit beim Gast und Mitarbeiter. Höhere Renditen und eine größere Resilienz. VHC Glaubenssätze

Impressum

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

Chefredaktion:

Constanze Wrede

Dr. Karina Junghanns
(stellv. Chefredaktion)

Immobilienredaktion:

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

Hrsg.: Werner Rohmert

Recht / Anlegerschutzrecht:

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

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

Wissenschaftliche Partner:

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

Verlag:

Research Medien AG
Nickelstr. 21
33378 Rheda-Wiedenbrück
T.: 05242 - 901-250
F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert

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

**Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage.**

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

poppen plötzlich hoch, wenn es darum geht, daß Innovation viel mit Menschen zu tun hat: „Willst Du Schwanensee inszenieren, solltest Du keine Enten casten“.

Während die Konkurrenz allgemein jeden Tag zunimmt, kommen die großen Hotelgesellschaften massiv in den Markt. Millionen neue Gästezimmer sind überall im Bau. Krieg hin oder her, Menschen werden ihr Recht auf freies Reisen einlösen wollen. Der Tourismus hat das Zeug dazu, gesellschaftliche „Gefängnisse“ von unten zu erodieren. Die Neugier wird Ketten sprengen.

Konkurrenzfähig als entscheidender Erfolgsfaktor war gestern. Heute zählt laufende Konkurrenzüberlegenheit. Fakt ist, die Branche hat die IT-Welle der letzten 20 Jahre im „Rauten-Gebet“ verschlafen. Unser Platz auf der Welt hat Entwicklungsland-Status. Fakt ist, wir verpennen seit Jahren auch, für die Tsunami-Chance Millionen Reisende (Touristen) zu empfangen, zu beherbergen und zu verköstigen. Stattdessen gehen wir lieber die Welt retten, und die Welt da draußen lacht nur noch über uns.

Innovationen müssen zielstrebig und ohn` Unterlaß passieren. Alles muß auf den Prüfstand. Nichts ist heilig. Innovationen müssen dazu dienen, die Existenz unserer Unternehmen, die Arbeitsplätze und unser aller Wohlstand zu sichern. Für Einzelne oder Gruppenwiderstände ist jetzt nicht die Zeit. Der Druck für Innovationen bei Produkten, Angeboten, im Zwischenmenschlichen und beim unbearbeiteten IT Stack ist so gewaltig, daß Störer als solche zu outen sind. Die Zeit als eine der Weltführungs-Nationen zu obsiegen, ist knapp geworden. Deutschlands Chance dafür liegt laut Professor Dr. Simon, von Simon & Küchler bei 50:50.

Moderne Hotels & Restaurants (und alle anderen Unternehmen) stehen vor sozialen und wirtschaftlichen Veränderungen. Allem voran der „Faktor Mensch“. Menschen sind in der Hospitality Branche nicht nur Innovatoren, sondern auch Dienstleister. Wären die Herausforderungen rein tangibler Natur (Restaurants, Bars, Zimmer, Veranstaltungsräume, Wellness) Innovationen wären nicht das große Problem. Was wir nicht so leicht hinbekommen, sind Mitglieder eines Hotel- und Gastronomie-Ensembles zusammen zu bringen, die harmonisch und fleißig kooperieren und konstant wie effektiv die Philosophie und die Marke gegenüber den Kunden verkörpern. Das ist jedoch zwingend, denn wir, das Ensemble des Hauses, sind Marke. Gelingt das aber doch und zwar markant, heißt einprägsam, merkfähig, unverwechselbar und einzigartig, dann gehen Sie „spitz in den Markt“ und werden nach Qualitätsführerschaft und sozialer Verantwortung echte Markenstrahlkraft entwickeln. Davon wußte Markenberater Karsten Keppler überzeugend zu berichten.

Als kleiner Service des *5*Minuten*Hospitality*Experten* erlaube ich mir den Hinweis auf fünf Videos die ich beim „#DDW_Innovator des Jahres 2022“ gedreht habe: Presse-Echo unter www.voelcker-hospitality.de Pro Video fünf bis 10 Minuten, die Sie nicht vergessen werden. □

rohmertmedien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de

Kurz berichtet

RWZ mietet im Kölner Süden

Die **Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main eG (RWZ)** wird neuer Ankermieter für das Büroprojekt Reiterstaffel Offices im Kölner Süden. Auf etwa 6.200 qm wird bis 2025 die neue Zentrale des Agrarhandelshauses entstehen. Das entspricht mehr als der Hälfte des gesamten Bürogebäudes. Das Gebäude bietet insgesamt 11.800 qm Bürofläche.

Dolzer verlegt seine Kölner Filiale in den Industriehof

Dolzer Maßkonfektionäre zieht innerhalb Kölns um und wird seine neue Filiale in der Krebsgasse 5-11 ab September beziehen. Im dortigen Industriehof hat sich das Unternehmen knapp 1.000 qm Fläche verteilt auf zwei Ebenen gesichert, die bislang von **Frankonia** genutzt wurden. Eigentümer des Büro- und Geschäftshauses ist ein privater Investor. **JLL** hat den Mieter beraten und die Anmietung vermittelt.

ALDI SÜD und dm eröffnen im Quartier VIERZIG549

Der nächste Meilenstein im Quartier VIERZIG549 in Düsseldorf ist geschafft: Mit dem Nahversorger **ALDI SÜD** und dem Drogeriemarkt **dm** eröffnen gleich zwei Nahversorger im Stadtteil Heerdt. Beide Unternehmen haben langfristige Mietverträge für Verkaufsflächen von 1.200 bzw. 600 qm abgeschlossen. Die Filialen finden ihren Platz im dritten Bauabschnitt zwischen Willstätterstraße und Marlene-Dietrich-Straße. Im Quartier VIERZIG549 entstehen mehr als 1.200 Wohnungen.

UBM kauft Entwicklungsgrundstück im Düsseldorfer Medienhafen

UBM Development hat im Düsseldorfer Medienhafen ein circa 1.500 qm großes Entwicklungsgrundstück von einem lokalen Family-Office erworben. Auf acht oberirdischen Stockwerken soll ein Bürogebäude in Holzhybrid-Bauweise mit mindestens 10.000 qm BGF entstehen. Zudem ist eine Tiefgarage mit 105 Stellplätzen vorgesehen.

Logistikmarkt Köln mit Top-Ergebnis

Nach den ersten neun Monaten 2022 registriert der Kölner Logistikmarkt einen Flächenumsatz von rund 230.000 qm, womit der 10-jährige Durchschnitt um 39% übertroffen wurde. Dieses ist das zweitbeste Resultat der letzten 10 Jahre (nur der Vorjahreswert war mit 276.000 qm höher). Auch im dritten Quartal konnte die Dynamik mit 74.000 qm Flächenumsatz aufrechterhalten werden. Dies ergibt die Analyse von **BNP Paribas Real Estate**.

„Eine Besonderheit stellt der mit 78% aktuell sehr hohe Flächenanteil von Bestandsobjekten dar. Zurückführen lässt sich dies auf mehrere großvolumige Bestandsflächen, die nach Auslaufen der vorherigen Mietverträge sofort wieder vom Markt absorbiert wurden. Ein gutes Beispiel dafür ist der größte Vertrag des dritten Quartals: Nachdem der Elektrohändler **AO** sein Deutschlandgeschäft aufgibt, wird das 30.000 qm Lager in Bergheim künftig von einem anderen Handelsunternehmen genutzt. Durch den Mangel an kurzfristig verfügbaren Flächen sowie stark gestiegene Baukosten haben die Mieten kräftig zugelegt. So stieg die Spitzenmiete im Vorjahresvergleich um 19% auf nun 6,90 Euro/qm“, erklärt **Christopher Raabe**, Geschäftsführer und Head of Logistics & Industrial der BNP Paribas Real Estate GmbH.

**Großvolumige Deals starke Umsatztreiber**

Die Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Größensegmente zeigt im bisherigen Jahresverlauf ein für den Kölner Markt eher ungewohntes Bild. So konnten gleich drei Deals im Segment >20.000 qm registriert werden, womit rund 40% des Flächenumsatzes auf Großabschlüsse entfällt. Der langjährige Schnitt liegt bei rund 24%. Das Marktgeschehen präsentiert sich aber auch außerhalb des Großsegmentes vergleichsweise dynamisch. So konnten allein rund 20 Transaktionen für die Größenklasse bis 3.000 qm registriert werden. Die Branchenverteilung wird derweil von Industrieunternehmen angeführt, die rund 33% des Umsatzes bzw. 75.000 qm auf sich vereinen, was einer neuen Bestmarke für die Branche entspricht. Zurückführen lässt sich dies maßgeblich auf den bisher größten Abschluss des Jahres, die Anmietung eines Herstellers über 42.500 qm in Gremberghoven.

Den Kölner Logistikmarkt zeichnet weiterhin eine hohe Transaktionsaktivität und Marktdynamik aus. Vor dem Hintergrund, dass für 2022 keine Baufertigstellungen mehr erwartet werden und gleichzeitig auch im Bestand Flächen aller Größenkategorien Mangelware sind, ist es allerdings nicht unwahrscheinlich, dass der Flächenumsatz im Kerngebiet im letzten Quartal etwas verhaltener ausfallen dürfte. Ob zum Jahresende zum zweiten Mal in Folge die 300.000 qm geknackt werden können, bleibt daher vorerst abzuwarten.

„Da kurzfristig nicht mit einer Angebotsausweitung zu rechnen ist, werden auch in den kommenden Monaten die Nutzer häufig um die wenigen vorhandenen Flächen konkurrieren. Viele Logistikdienstleister sind daher mittlerweile bereit, sich auch spekulativ um Flächen zu bemühen, ohne dass ein konkreter Auftrag vorliegt. In Kombination mit der hohen Inflation sowie massiv gestiegenen Baukosten ist ein weiterer Anstieg des Mietpreisniveaus in den kommenden Monaten nicht auszuschließen“, so **Bastian Hafner**, Head of Logistics & Industrial Advisory der BNP Paribas Real Estate GmbH.