DER IMMOBILIEN Brief

FAKTEN ▪ MEINUNGEN ▪ TENDENZEN

NR. 544 | 05. KW I 03.02.2023 I ISSN 1860-6369 I kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

viele Grüße aus Südafrika. Nach der Corona-Pause bestand meine Frau nach 25 Ehejahren auf einer Durchhalteprämie. 30 Grad, Sonne und Meer sind eigentlich ziemlich langweilig. Gleich muss ich auf den Golfplatz. Mal sehen, wie weit ich es hier noch schaffe. Allerdings liebe Porsche-, Audi- und BMW-Fahrer, Fahrtenbuchschreiber und Datenschützer, hier erlebe ich die Zukunft. Die Wunder der Technik begegnen mir auf jeder Autofahrt mit der regelmäßigen SMS meines Autoverleihers **Europcar:** „Dear valued customer. We have been **alerted by your on-board Telematics device** that the vehicle … was travelling at **excessive speed of 84 in a 60 zone** at 09:58 on 2023/02/02. … (wilde Drohungen)". Ich verstehe natürlich **Europcar Südafrika,** dass die gerne wissen, wo ihre Autos sind. Andererseits bin ich in Südafrika aber schon aus früheren Erfahrungen heraus sehr gesetzestreu. Mein Tempomat hält mich immer an der Spitze von wild hupenden und lebensgefährlich überholenden Fahrzeugschlangen. Man kann aber nicht jedes Schild sehen. Überholen muss man auch mal.

Aber daraus resultieren zwei Überlegungen. Unsere Autos führen bereits heute ein absolut vollständiges Fahrtenbuch mit Ort, Zeit und Geschwindigkeit, die beliebig mit digitalisierten Straßenkarten, Gerichten und Finanzämtern verbunden werden können. Mit Siri/Alexa und den Kameras wird daraus eine digitale Blackbox. Im Prinzip kann das sowieso jedes Smartphone. Sobald jedes 10. Auto ein selbstfahrendes Transport-Ei mit Umfeld-Kamera oder ein vernetztes Auto sein wird, können die vernetzten Autos technisch (alle!) Verkehrsverstöße direkt und rechtssicher an die Behörden melden. Wenn ich in Wiedenbrück mit heute 0 Punkten losfahre, kann ich in München meinen Führerschein abgeben. Das zeigt die Zukunft des Autofahrens und damit der deutschen industriellen Kernkompetenz. Dann ist das **„Fahrvergnügen",** das VW-Werbung ins amerikanische Englisch einbrachte, Geschichte. Dann bleibt nur noch der **Rückfall in die Pubertät: Im Leerlauf an der Ampel Vollgas geben!**

Was aber viel zukunftswichtiger ist, ist die **von Europcar gezeigte Bereitschaft, alle gesetzlichen Möglichkeiten der Datenbeschaffung und Kontrolle auszuüben. Das dürfte alle Unternehmen und alle Lebensbereiche betreffen.** Unternehmen haben keine Moral. „Privacy Is Dead And Most People Really Don't Care" (Forbes). Uns trennen nur noch Gesetze von der Totalüberwachung. Das Gutmenschentum wird es wahrscheinlich begrüßen, wenn jeder Verstoß sofort geahndet wird, wenn alle Autos gleich schnell sind, wenn kein Bargeld mehr fließt und jede Zahlung sofort erfasst wird, wenn Strom und Gas auch den Reichen CO2-optimiert für 19 Grad zugeteilt wird, wenn Menschen endlich wieder sicher durch die letzten kameraüberwachten dunklen Ecken gehen können, wenn Steuern Leistung nivellieren, wenn die Verkehrstoten Richtung Null gehen und die Fahrrad-Opfer nicht gezählt werden, da sie ja einem höheren Zweck dienen. **Wie lange dauern logische Entwicklungen?**

Die **EZB** hat gestern weiter gemacht. Es ist immer eine gute Idee, mit Zinsen die Konjunktur abzuwürgen, die die Politik dann mit Programmen und „Sondervermögen" zugunsten der Konzerne – Klein-Vieh-Mittelstand macht zuviel Arbeit - wieder schützt. **Viel Presse bekam Vonovia. Die haben den „neuen" Neubau eingestellt.** Wir hatten Ihnen letztes Jahr schon längst bei damals noch vollmundigen Sprüchen der Matadore vorgerechnet, dass Neubau bei 5.000 Euro qm-Kosten bei 7 oder auch 12 Euro Miete nicht geht. Man kann nun einmal für 2 bis 3% Mietrendite abzüglich irre Managementkosten von 50% „all in" bei 4 bis 5% Zinsen nicht bauen. Natürlich wurden in Deutschland auch bei 7 bis 9% Wohnungen gebaut. Aber da war wirtschaftliche und demographische Prosperität und Wertsteigerung programmiert.

Was muss also passieren, bis wieder gebaut werden kann? Die Erträge müssen rauf oder die Herstellkosten runter. Bei Spitzenimmobilien könnte noch Mietpotential sein. **Gewerbemieter zahlen jede Miete,** die das Geschäft noch erlaubt – wenn es nichts Günstigeres gibt. Im **einfachen, politisch notwendigen Wohnen wird es mit der Mietperspektive eng.** Also müssen die Kosten runter. Im **Klima-Dogma geht nichts, außer seriellem Bauen.** Grundstückspreise müssen als Residualgröße rein logisch fallen. Bei **Zinsen** wird die **4%-Baufinanzierung** Maßstab. Dann bleibt nur noch die Politik. **Alle Zuschusswünsche sind Blödsinn** und im notwendigen Maß nicht finanzierbar. Damit bleiben nur noch **neue Varianten der Sonder-AfA, der „7b-Förderung"** oder Förderzinsen. Zinssponsoring kostet wieder Geld, das finanziert werden muss. **Also bleibt der alte Steuerspartrieb, der echten Neubau initiiert,** welcher sonst nicht stattgefunden hätte. Am Neubau verdient der Staat mehr Geld, als er an Steuern durch Steuerverschiebung zunächst verliert, wie schon Steuerpapst **Rose** in den 1970ern vorrechnete. **Durch Steuereffekte kann privat wieder die ökonomisch richtige Zielgruppe der Gutverdienenden bauen.** Das darf man nur nicht laut sagen. Etwaige Verwerfungsverluste tragen dann auch die richtig Gutverdienenden. Das kann man laut sagen. Aber bis das überall ankommt, wird es dauern, und dauern … . **Oder glauben Sie, Steuer-„Geschenke" kommen bei den SPD-Größen Saskia, Kevin, Lars** oder, weniger wichtig, **Olaf** gut an? Oder etwa **bei den grünen Regierungs-Avataren** oder bei den Linken? Sorry, da sind mir die Namen entfallen.

Zurück zu Logik. **Die Immobilienwirtschaft schwadroniert immer noch davon,** dass sich die Preise auf ein neues, leicht vermindertes Niveau einstellen werden. Lediglich die Renditen seien leicht um weniger als 1% gestiegen. **Mein Gott, es ist doch Blödsinn, sich gegen die Mathematik zu wehren.** Letztes Jahr rechnete ich Ihnen 20 bis 30% Bewertungsverlust allein mit Blick auf den Finanzmathematik-Rechner vor. Die Renditesteigerung von 3 auf 4% ist schon höher. Und wir können noch von Glück sagen, dass die Nutzermärkte und damit der Cash flow intakt sind. **Die Bewertungskorrektur ist lediglich Mathematik.** Es könnte viel schlimmer kommen, wenn sich herausstellt, dass viele Modelle der Vergangenheit einfach nicht gehen, wie wir oft darstellten.

Und last but not least zur Bewertungslogik: Wir sehen uns bei der **BIIS** Bewerter-Immobilienfonds-Jahrestagung am 15. Mai in Frankfurt. Ich bin da im Gespräch über die Bedeutung von Real Assets mit **Dr. Philipp C. Koch, McKinsey** und **Dr. Georg Allendorf** (Weitere Programm-Infos auf Seite 7 bzw. im Internet). Ich freu mich auf Sie und wünsche Ihnen viel Spaß beim Nachdenken über das Logische.

Werner Rohmert

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert 1

bulwiengesa Immobilienindex steigt noch immer 3

bulwiengesa/BF.direkt: Projektentwicklung vor dem Absturz 5

Union Investment: Immobilienmärkte in Zwickmühle 8

Turbulenzen auf dem Wohnungsmarkt 9

Aengevelt: Wohninvestment-Index AWI auf historisch niedrigstem Wert 11

IS24: Nebenkostenexplosion begrenzt Mietperspektive 12

Catella Research: Druck auf Objektpreise steigt weiter 13

EY: Zinsen für Preise wichtiger als Klima oder Digitalisierung 14

Deutsche Hypo: Strohfeuer oder Stimmungswende beim Immobilienklima 16

JLL: Einzelhandelsimmobilien stellen sich gegen den Trend 16

Zeitenwende oder nur **Winterschlaf** bei Logistik-investments? 17

Investmenteinbruch in Q4 auch bei Gesundheits-immobilien 19

Hotelmarkt lebt in Q4 leicht auf 22

Argetra: Zwangsversteigerungen 2022 23

IS24: Preisanpassung bei Wohnen in Q4 24

IS24: Preise in deutschen Ferienregionen steigen 25

BFW: Zahl der Baugenehmigungen in Mitteldeutsch-land rückläufig 27

GfK: Regensburg bleibt deutsche Single-Hochburg 27

E&V: Hamburger Immobilienmarkt zwischen Inflation und Zinsen 28

Impressum 28

Veranstaltungen

BIIS Jahrestagung Immobilienfonds 2023 7

Live-Webinar: Reformbaustelle Mietrecht - Was sich in 2023 ändert 12

Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

Grundsteuer: Keine weitere Fristverlängerung trotz Chaos? 25

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

DNL-Publikums-AIF schließt Investitionsphase erfolgreich ab 26

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 HypZert.

Autoren der heutigen Ausgabe:

Marion Götza, **Jürgen Hoffmann**; **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **Constanze Wrede**, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“.

BULWIENGESA IMMOBILIENINDEX STEIGT NOCH IMMER

Researcher relativieren eigene Statistik

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

Der seit 1975 jährlich erscheinende bulwiengesa-Immobilienindex, dessen Daten auch von der Deutschen Bundesbank für die Berichterstattung an EZB und BIZ verwendet werden, stellt die längste, konsistent erhobene Datenreihe zum deutschen Immobilienmarkt dar. Darüber hinaus bildete er auch die gefühlten Immobilienmarktentwicklungen des Autors recht genau ab. 2023 ist wohl das erste Mal in der 30-jährigen Geschichte des Autors und von „Der Immobilienbrief", dass der seit 1975 jährlich erstellte bulwiengesa-Index „nicht mehr" oder „noch nicht" unsere eigene Lebens- und Gesprächswelt abbildet. Die Ergebnisse sehen den Gesamtindex segmentübergreifend mit 4,4% im Plus (2021: 4,7%). Der Teilindex Wohnen erreicht +5,2% (2021: +5,8%). Der Teilindex Gewerbe kommt immerhin noch auf +2,7% (2021: 2,2%).

An das Durcheinander der Publikumspresse, die regelmäßig Immobilienwirtschaft und Wohnungsbau durcheinanderbringt, haben wir uns gewöhnt. Jetzt verwirrt der Index in seiner Mischung der Assetklassen und von Mieten und Multiplikatoren/Renditen ein wenig. Vorab, was wir hören und selber direkt erleben, ist ein Rückgang der Multiplikatoren von Anlageobjekten seit Januar letzten Jahres von mindestens 20%. **Colliers** (S. 8) kommt übrigens zu ähnlichen Werten. Dieser Einbruch kann bei Gewerbe durch Mietindexierung und statistisch nachlaufende Deals gemindert werden. Bei Wohnen dürfte das nur in Einzelfällen eine Rolle spielen. Bei Gewerbe bleibt „Der Immobilienbrief" jedoch hinsichtlich Nachfrage und Mietentwicklung skeptisch und sieht wie auch die Makler eine stärkere Ausdifferenzierung der Qualitäten.

Bei Wohnen scheint auch in der Lebenswelt von „Der Immobilienbrief" die Mietnachfrage nicht nur ungebrochen, sondern durch die Zinssituation noch verschärft. Gleichzeitig hatte „Der Immobilienbrief" schon aus Erfahrung früherer Zyklen darauf hingewiesen, dass in Phasen steigender Zinsen die Wohnungspreise privater Nachfrager in Erwartung noch weiter steigender Zinsen zunächst weiter zulegen. Hier hatte die Geschwindigkeit der Zinsexplosion allerdings alte Erfahrungen überholt. Hinsichtlich des notwendigen Neubaus hat auch der letzte Investor mitbekommen, dass bei notwendigen Neubaumieten von 18 bis 20 Euro eine Vermietung zu 6 bis 8 Euro nicht möglich ist. Entsprechend gibt es keinen Neubau für preisgünstigen Wohnraum mehr.

Das bestätigte Anfang dieser Woche **Vonovia**-Vorstand **Daniel Riedl** in einem Interview mit der **Westdeutschen Allgemeinen Zeitung**. Bei Objekten, die Vonovia früher für 12 Euro/qm Kaltmiete anbieten konnten, müssten das Unternehmen jetzt eher Richtung 20 Euro gehen, um die Kosten von 5 000 Euro/qm hereinzuholen, so Riedl. Diese Mieten seien in weiten Teilen Deutschlands "völlig unrealistisch". Eine gleiche Rechnung machte **LEG**-Chef **Lars von Lackum** für „Der Immobilienbrief" bereits im November auf. Sowohl Vonovia als auch die LEG stellen 2023 als große Entwickler den Neubau ein und dürften damit nicht alleine bleiben. Laut Spitzenverband der Wohnungswirtschaft **GdW** wird 2023 und 2024 wohl der Neubau jeder dritten Wohnung zumindest on-hold gesetzt. Lediglich die Politik verfolgt noch die „Vogel-Strauß-Taktik". Ihr Bau- und Zinskosten-Taschenrechner ist wohl auf dem Postweg oder in den Programmheften steckengeblieben.

Der am Montag vorgelegte, 47. bulwiengesa-Immobilienindex für 2023 sieht weiterhin seit mittlerweile 18 Jahren steigende Immobilienpreise. Die Ergebnisse sehen den Gesamtindex segmentübergreifend mit 4,4% im Plus (2021: 4,7%). Der Teilindex Wohnen erreicht +5,2% (2021: +5,8%). Der Teilindex Gewerbe kommt immerhin noch auf +2,7% (2021: 2,2%). Allerdings unterschreite der Immobilienindex zum ersten Mal seit 2008 wieder die Inflati-

onsrate. Die Differenz sei mit 3,5 Prozentpunkten so hoch wie seit 1997 nicht mehr, so Projektleiter **Jan Finke**. Seit Q2 2022 sei der Projektentwickler- sowie der Transaktionsmarkt aber praktisch zum Erliegen gekommen. Der Immobilienindex setze aber seinen nominalen Wachstumskurs fast unvermindert fort. Finke begründet den auch **aus seiner Sicht überraschenden Preisanstieg** mit robustem Arbeitsmarkt, knappen Grundstücken und geringem Leerstand. Selbst im gebeutelten Wohnungsmarkt seien im 1 HJ die Preise noch kräftig gestiegen. Das korrespondiert noch mit den alten „Der Immobilienbrief"-Erfahrungen. Außerdem könnten Projektentwickler nur geringe Preisnachlässe geben, da sonst ihre Kalkulation nicht mehr aufginge. Zur Kalkulation von Projektentwicklern hört „Der Immobilienbrief" zwar unterschiedliche Werte und Reserven, jedoch macht dieser Hinweis, wie schon von „Der Immobilienbrief" mehr-

Personalien

München: Carsten Stork (52) ist neuer Leiter Asset Management bei der **Catella Real Estate AG**. Der Dipl.- Kaufmann wird zukünftig neben dem Ausbau die weitere nachhaltige Optimierung des verwalteten Immobilienbestandes verantworten. Vor seinem Wechsel zu Catella leitete Stork 8 Jahre lang die Abteilung Asset Management bei **BNP Paribas Real Estate Investment Management**.

Frankfurt: Die **PREOS Global Office Real Estate & Technology AG**, Tochtergesellschaft der **publity AG**, beabsichtigt **Stephan Kunath**, Vorstand (CFO) der publity, als neues Mitglied des Aufsichtsrats zu bestellen. Publity ist als Konzernmuttergesellschaft Großaktionär von PREOS. Das bisherige PREOS-Aufsichtsratsmitglied **Wolfgang Faillard** hatte sein Amt aus persönlichen Gründen zum 31.12.2022 niedergelegt.

Pullach: Martin Eberhardt wechselte mit Wirkung vom 1. Februar 2023 vom Aufsichtsrat in die Geschäftsführung der **HANNOVER LEASING Investment GmbH** und wird dort den Vorsitz der Geschäftsführung übernehmen. Er folgt auf **Sebastian Hartrott**, dessen Vertrag als Geschäftsführer zum 31. Januar 2023 planmäßig ausgelaufen ist.
Parallel wurde der Aufsichtsrat der HANNOVER LEASING Gruppe neu besetzt. Dem Gremium steht ab 1. Februar 2023 **Peter Forster** vor. Dem Aufsichtsrat gehören daneben die beiden **Corestate** Vorstände **Izabela Danner** und **Udo Giegerich** an.

fach besprochen, nachdenklich hinsichtlich der Projektentwicklerperspektiven mit Großprojekten jenseits des Point of no Return.

Der Teilindex Wohnen steigt seit 2011 mit mindestens 5% pro Jahr an. Neu sei, dass außer bei Bestandsmieten alle ausgewerteten Variablen verringerte Wachstumsraten zeigten. Einfamilienhausgrundstücke und Neubau-Eigentumswohnungen seien besonders betroffen. Trotz Abschwächung blieben Kaufobjekte Preistreiber. Reihenhäuser legten mit +7,4%, Einfamilienhausgrundstücke mit +6,1% und Neubau-Eigentums-wohnungen mit +5,5% weiter zu. Dagegen blieb der Mietanstieg bei Neubau mit +3,1% und bei Bestandswohnungen mit +3,0% vergleichsweise moderat.

André Adami, Bereichsleiter Wohnen, weist explizit darauf hin, **dass die Kennwerte nicht oder noch nicht die ausgeprägte Krise zeigten, die den Wohnungsmarkt erfasst habe. Die Verkäufe im Eigentum seien massiv eingebrochen.** Mietwohnungen seien stärker gesucht. Diese Zusatzinfos decken sich dann wiederum mit dem aktuellem Marktempfinden der „Der Immobilienbrief"-Gesprächspartner. Das Neubauziel von 400.000 Wohnungen rücke in weite Ferne. Das viel zu niedrige Volumen der neuen KfW -Förderung und die Anhebung des linearen AfA-Satzes für neue Wohngebäude von 2 auf 3% würden keine Abhilfe schaffen.

Hohe Baukosten und ESG-Anforderungen führten lt. Bereichsleiter **Oliver Rohr** zu einem Anstieg der Büromieten um 3,8%. Der Büroflächenumsatz bliebe oberhalb des Mittelwerts seit 2010. Der Leerstand nehme über alle Märkte nur geringfügig zu. Der Büroflächenneuzugang sei mit 5% leicht gestiegen, jedoch sei die Pipeline im Bau befindlicher oder geplanter Objekte sichtbar ausgedünnt. Nebenlagen würden künftig stärker unter Druck geraten als zentrale Lagen. Mieterstruktur, Vertragslaufzeit, Lagequalität und Nachhaltigkeit würden überall stärker gewichtet. Der Preisfindungs- und Einordnungsprozess sei noch nicht abgeschlossen und werde sich zukünftig neben den Kapitalmarktbedingungen stärker an Nachhaltigkeitskriterien orientieren.

Durch anhaltenden Strukturwandel im Einzelhandel mit Rückgang der Passantenfrequenzen und latentem Umsatzrückgang im stationären Einzelhandel hätten vor allem die Innenstadtlagen 2020/2021 gelitten. Zwar kehrten die Passanten 2022 wieder zurück, aber echte Kauflust sei bei drastischen Anstieg der Energiepreise nicht aufkommen. Lt. **Joseph Frechen,** Bereichsleiter Einzelhandel, halten sich die Konsumenten vor allem bei höherwertigen Warengruppen zurück. Die Spitzenmieten in den 1a-Lagen setzten mit -3,2% ihren Rückgang weiter fort. Dagegen befände sich der Markt für Logistikimmobilien im Rekordmodus. Nachfrage, Grundstückpreise und Mieten stiegen. ☐

Mieten und Preise von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland

	DEUTSCHLAND-WEST inkl. Berlin (West)				DEUTSCHLAND GESAMT				
	Absolutwerte		Veränderungsraten		Absolutwerte		Veränderungsraten		
	1975	1990	1975 - 1990		1990	2022	1990 - 2022		2021 - 2022
(Euro/qm)			insgesamt	p. a.			insgesamt	p. a.	
Eigentumswohnungen	1.313	2.053	56,3 %	3,0 %	2.026	5.581	175,4 %	3,2 %	5,5 %
Reihenhäuser (Euro)	128.310	212.295	65,5 %	3,4 %	206.087	550.322	167,0 %	3,1 %	7,4 %
Miete Erstbezug	4,12	6,81	65,3 %	3,4 %	6,79	13,46	98,2 %	2,2 %	3,1 %
Wiedervermietung	2,54	5,17	103,5 %	4,9 %	4,49	10,50	133,9 %	2,7 %	3,0 %
Eigenheimgrundstücke	106	235	121,5 %	5,4 %	152	441	189,5 %	3,4 %	6,1 %
Einzelhandel 1a-Lage	33,80	68,74	103,4 %	4,8 %	55,67	71,25	28,0 %	0,8 %	-3,2 %
Einzelhandel Nebenlage	10,74	18,39	71,2 %	3,7 %	16,47	14,65	-11,1 %	-0,4 %	-0,1 %
Büromieten City	6,21	10,99	77,0 %	3,9 %	12,33	15,61	26,6 %	0,7 %	3,8 %
Gewerbegrundstück	69	123	79,3 %	4,0 %	106	215	103,0 %	2,2 %	7,6 %
bulwiengesa-Immobilienindex gesamt			80,3 %	4,0 %			101,2 %	2,2 %	4,4 %
		Wohnen	79,1 %	4,0 %			152,8 %	2,9 %	5,2 %
		Gewerbe	81,9 %	4,1 %			36,6 %	1,0 %	2,7 %

© bulwiengesa-infografik

PROJEKTENTWICKLUNG VOR DEM ABSTURZ

Fertigstellungshöhepunkt trifft Einbruchjahr

Werner Rohmert, Herausgeber „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“

Die Immobilienwirtschaft wiederholt sich zyklisch. Wie jedes Mal trifft der Fertigstellungshöhepunkt im kommenden Jahr voraussichtlich auf das Jahr des stärksten Nutzungsrückgangs. Das Zahlenwerk bei Nutzung und Investment hat in allen Assetklassen im Q4 geblutet. Berücksichtigt man den Timelag der Abschlüsse, so wird klar, dass das Transaktions- und Vermietungsloch deutlich schon in Q2 hätte sichtbar sein müssen, während die Maklerberichte noch in den Abschlusszahlen ihrer laufenden guten Quartalsergebnisse schwelgten. Dementsprechend ist bei dem Absturzzahlenwerk des Q4, von dem „Der Immobilienbrief“ in den ersten Ausgaben des Jahres berichtete, und den ungemein verhaltenen Marktaktivitäten, von denen wir hören, davon auszugehen, dass das Zahlenwerk im neuen Jahr noch von deutlicheren Nachfrageeinbrüchen geprägt sein wird.

Hinzu kommen die konjunkturellen und perspektivischen volkswirtschaftlichen Überlegungen, die „Der Immobilienbrief“ Ihnen bereits aufzeigte. Die Argumentation des frischen **Linde**-DAX-Rückzugs haut weiter in die Kerbe. **Wie in jedem Immobilienzyklus trifft das Fertigstellungsmaximum auf den stärksten Nachfrageeinbruch.** Der Immobilienmarkt ist klassischerweise das Paradebeispiel des „Schweinezyklus“. Es dürfte jedoch nicht so schlimm kommen, wie in vergangenen Zyklen. Die erwartete Rezession wird flach. Politik und Demographie sorgen für anhaltende Vollbeschäftigung. Die Nachfrage ist im Grundsatz stabil. Regionales Ausdifferenzieren wie in den 90er Jahren bleibt

Personalien

Frankfurt: Marco Witzel (51) verstärkt ab sofort als Chief Sales Officer (CSO) die Bereiche Akquisition und Vertrieb der Fahrländer Partner Deutschland AG. Zuletzt war Witzel in der Geschäftsführung für die DR. OEBELS + partner GmbH tätig. Zuvor war Witzel als Vorstand der Habitat for Humanity Deutschland sowie in der Akquisition im Wealth Management für die Bankhäuser HSH Nordbank, Gries & Heissel Bankiers AG sowie Delbrück & Co Privatbankiers tätig.

Frankfurt: Sandra Ludwig wechselt zum 1. März 2023 zurück zu **JLL** und wird neuer Head of Retail Investment EMEA. Sie kommt von **Grossmann & Berger**, wo sie als Geschäftsführerin tätig ist. Bereits von 2010 bis 2020 war Ludwig für JLL tätig.

Wiesbaden: Dirk Hasselbring ist zum 01.02.23 bei der **d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG** in den Vorstand berufen worden. Der Betriebswirt war im September 2022 als Leiter des Fondsgeschäfts und Geschäftsführer der Tochtergesellschaft **d.i.i. Investment GmbH** zu der Unternehmensgruppe gestoßen. Vor seinem Eintritt bei d.i.i. war Hasselbring u.a. drei Jahre bei der **GEG German Estate Group**, gut zwei Jahre bei **DIC** und sechs Jahre bei der **Hamburg Trust Reim**.

München: Jean-Pierre Michalowski wird ab 6. März zum CEO bei **CACEIS** ernannt. Gleichzeitig wird er Mitglied des Crédit **Agricole S.A. Management Comittees.** Er folgt auf **Jean-François Abadie**, der in den Ruhestand geht.

auch aus. **Insofern sind die meisten aktuellen Verwerfungen der Zinssituation geschuldet und weniger substanziellen Nachfrageänderungen.**

Der seit 2007 jährliche „Development Monitor – Was baut Deutschland?“ von **bulwiengesa,** der in Partnerschaft mit **BF.direkt** entstanden ist, hat 23.000 Projekte, die zwischen 2019 und 2026 in Bau, Planung oder Fertiggestellung sind oder waren, ausgewertet. Demnach finden Projektentwicklungen in Deutschland nicht nur in den großen Städten und ihrem Umland statt, sondern flächendeckend und mit hohen Volumina auch in der Peripherie. **In Zahlen sieht der Projektentwicklungsmarkt so aus: Es wurden oder werden rd. 186 Mio. qm in 23.438 Projekten von rd. 8.000 Developern entwickelt. Davon wurden bereits rd. 11.300 Projekte fertiggestellt. Im Bau befinden sich rd. 5.400 Projekte. Geplant sind weitere rd. 6.700 Projekte. 75% der Flächen bzw. des gesamten Projektvolumens findet außerhalb der A-Städte statt. 38% der Fläche ist Wohnen. Mit 70 Mio. qm ist Wohnen nach wie vor die bedeutendste Nutzungsart.** Größte Projektentwickler sind **Panattoni** (Logistik), **bpd Bouwfonds** und **Vonovia** (Wohnen), **Zech Group** (Büro) und **GBI** (Hotel). Dabei sind erwartungsgemäß die Entwickler von Logistikflächen diejenigen mit den größten Flächen pro Development.

Felix Embacher, Head of Research bei bulwiengesa, sieht den Development Monitor als Plattform, die man durchaus den amtlichen Statistiken gegenüberstellen könne. Markttrends könnten unmittelbar abgeleitet werden. Als Folge der Boomjahre sei derzeit noch eine sehr hohe Aktivität der Projektentwickler sichtbar. Viele Projekte seien allerdings noch in der Planungsphase. Welche und wie viele schließlich storniert würden, vermöge derzeit niemand zu sagen. Aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ dürften bei den Projekten im Bau auch eine spürbare Anzahl sein, die den point of no return im Q2 einfach schon überschritten hatten und nicht mehr zu stoppen waren. Davon dürften einige dann, wie brandaktuell die **FAKT AG** die Amtsgerichte und die Verwertungsabteilungen der Banken beschäftigen. Bulwiengesa sieht den Rückgang der Bauaktivität erst ab 2026 signifikant bemerkbar.

Besonders auffällig sei der Einbruch im **Segment Logistik**. In den anderen Segmenten seien teilweise noch recht hohe Fertigstellungsvolumina in der Pipeline, die aber wohl kaum alle umgesetzt würden, so Embacher. Nach wie vor stünden die

bulwiengesa: Projektvolumen nach Nutzungsarten und Stadttypen (in qm)

	Deutschland	A-Städte	B-Städte	C-Städte	D-Städte	weitere Städte & Regionen
Gesamte Fläche	**186.262.910**	**46.788.430**	**24.614.080**	**18.266.240**	**26.137.070**	**70.457.090**
Wohnfläche	**70.366.700**	22.471.600	10.662.800	8.116.200	11.224.900	17.891.200
Bürofläche	**35.881.840**	14.882.670	6.589.950	4.045.140	4.423.420	5.940.660
Handelsfläche	**10.803.260**	2.034.240	1.309.730	1.111.620	2.043.960	4.303.710
Logistikfläche	**49.072.490**	2.911.500	3.453.000	2.717.100	5.511.190	34.479.700
Hotelfläche	**7.948.300**	2.672.100	864.800	759.900	733.800	2.917.700
sonstige Fläche	**12.190.320**	1.816.320	1.733.800	1.516.280	2.199.800	4.924.120

7 A-Städte Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Köln, Düsseldorf und Stuttgart mit 25% Flächenanteil, aber sehr viel höherem Wertanteil im Fokus der Investoren und Entwickler. Hier werde der Rückgang auch am geringsten ausfallen. Am stärksten würden dagegen die Städte und Regionen jenseits der D-Städte leiden. **Der Immobilien-**

brief hatte Sie bereits früher auf die Gefahr aufmerksam gemacht, dass sich eine Reihe früher weniger beachteter, aber zuletzt gehypter Standorte als Konjunktur- bzw. Investitionspuffer erweisen könnten, die lediglich mangels Alternativen in den Top 7 attraktiv würden. Hier besteht dann immer die Gefahr eines schnellen Rückzugs der Investoren. Das ist empirisch aus dem Zahlenwerk bislang jedoch noch nicht auszumachen. Lt. Finanzierungsspezialist **Francesco Fedele,** CEO der BF.direkt AG hat die schwierige Marktlage dazu geführt, dass seit ca. 6 Monaten sehr viele Anfragen von Developern kämen, die auf der Suche nach Kapital seien, da die Banken und klassischen Finanzierer sehr viel restriktiver geworden seien. Mit „Die Produktqualität ist wieder entscheidend" stellt Fedele eine Banalität fest, die „Der Immobilienbrief" in jedem Zyklus überrascht, wenn auf die fehlende Sorgfalt der bisherigen Finanzierer verwiesen wird. ☐

IMMOBILIENMÄRKTE IN ANHALTENDER ZWICKMÜHLE

Entweder fehlt Kapital oder Angebot

Entweder mangele es Investoren an Kapital oder an passendem Angebot, berichtet Union Investment (UI) aus der aktuellen Umfrage von unter 150 Immobilienunternehmen und institutionellen Immobilien-Investoren in Deutschland, Frankreich und Großbritannien. (WR)

Für 84% der Befragten sei derzeit vor allem die eigene Liquiditätssituation ausschlaggebend bei ihren Investitionsentscheidungen. 85% sähen knappe Verfügbarkeit geeigneter Investitionsobjekte. Viele eigenkapitalstarke Investoren hielten derzeit die Füße still, so **Olaf Janßen**, Leiter Immobilien-Research bei UI. Die Zinserhöhungen seien noch nicht vollständig eingepreist. Auch warteten viele potentielle Verkäufer darauf, dass sich die Preise auf einem stabilen Niveau einpendelten. 42% rechnen in den kommenden 3 bis 6 Monaten mit einer entsprechenden Marktkorrektur. 40% geben sich mindestens bis Ende des Jahres Zeit. Als erstes werde das Transaktionsvolumen in den USA wieder anziehen (38%). 25% sehen Europa vorne. Während der UI-Immobilien-Investitionsklimaindex im 2 HJ 2022 in Großbritannien nochmals deutlich gefallen ist, ging es in Deutschland nur noch leicht nach unten. In Frankreich ist der Index sogar leicht gestiegen. ☐

BIIS Jahrestagung Immobilienfonds 2023

PROGRAMM Steigenberger Airport Hotel / Zoom | Frankfurt a. M., 15. Mai 2023

10:00 Uhr	Registrierung und Begrüßungskafee mit Vitalsnacks
10:30 Uhr	Begrüßung, Einleitung in den Tag und Moderation *Tobias Gilich, BIIS*
10:45 Uhr	Die neue Weltordnung: Auf welche geopolitischen Folgen soll ten sich global tätige Unternehmen und Investoren einstellen? *Prof. Dr. h.c. Wolfgang Ischinger, Munich Security Conference*
11:30 Uhr	Die Wiederkehr der Stagflation: Gekommen um zu bleiben? *Prof. Dr. Thomas Mayer, Flossbach von Storch*
12:15 Uhr	Global Real Estate: Daten, Trends und Prognosen *Hela Hinrichs, JLL*
13:00 Uhr	*Mittagspause*
14:00 Uhr	Rezession und Krieg in Europa, Inflation und Zinswende: Wie krisenfest ist die deutsche Immobilienfonds-Branche aufgestellt? *Brigitte Adam, BIIS* *Victor Stoltenburg, Deka* *Clemens Schäfer, DWS* *Michael Schneider, IntReal* *Mario Schüttauf, Commerz Real* *Carsten Thiel, UIR* *BranchenTALK mit Moderator Werner Rohmert, Der Immobilienbrief*
15:00 Uhr	Stresstest 2022/2023: Wie gut performen die deutschen Spezial- und Publikumsfonds im Vergleich? *Dr. Sebastian Gläsner, MSCI*
15:30 Uhr	Abschied von bekannten Mustern: Wie sieht das institutionelle Immobilienportfolio der Zukunft aus? Welche Nutzungsarten, Regionen, Vehikel und Managerstrukturen sind gefragt? *Dr. Kaja Bader, Helabalnvest*
16:00 Uhr	Kaffeepause
16:30 Uhr	Das Corporate Business im Metaverse: Welche Folgen ergeben sich für die Immobilienwirtschaft? *Prof. Dr. Thomas Beyerle, Catella*
17:00 Uhr	Immobilien, erneuerbare Energien und Infrastruktur aus einer Hand managen: Wo liegt der Mehrwert für Anleger? *Carsten Demmler, HIH*
17:30 Uhr	Thesen zur Zukunft der deutschen Asset Management Industrie und der Bedeutung von Real Assets *Werner Rohmert, Der Immobilienbrief, im Interview mit Dr. Philipp C. Koch, McKinsey und Dr. Georg Allendorf*
18:15 Uhr	Zusammenfassung des Tages und Verabschiedung
18:30 Uhr	Sommerlicher Abendempfang im Restaurant Unterschweinstige

>> ANMELDEN <<

TRANSAKTIONEN BEI BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSERN STABIL

Rechnerisch 25% Multiplikator-Verlust in A-Städten, fast 20% in B- und C-Städten

In Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Top 7 Metropolen wurden lt. Colliers 2022 insgesamt rd. 6,9 Mrd. Euro investiert, 8% mehr als 2021. Rund 4,5 Mrd. Euro entfielen davon auf B- und C-Städte, in etwa so viel wie 2021. Nach einem sehr guten Jahresauftakt verlor der Investmentmarkt auch in den B&C Städten an Dynamik, gewann in Q4, auf das insgesamt ein Viertel des Transaktionsvolumens entfiel, aber wieder an Fahrt. Die durch höhere Finanzierungskosten implizierten Preiskorrekturen fielen in den B&C-Städten ebenfalls moderater aus als in den A-Städten. Die durchschnittliche Bruttospitzenrendite für Büroimmobilien stieg im Jahresvergleich in den Top 7 Metropolen um rd. 95 Basispunkte auf 3,80%. (WR/CW)

Das bedeutet rechnerisch in A-Städten einen Rückgang der Multiplikatoren von ca. der 35-fachen Jahresmiete auf die 26,3-fache Jahresmiete bzw. um ca. 25%. In B-Städten stiegen die Renditen dagegen lediglich um rd. 70 Basispunkte auf 4,50% und in C-Städten um 80 Basispunkte auf 5,50% an. Entsprechend gingen die Multiplikatoren lediglich um ca. 18% bzw. 17% zurück. Immerhin bestätigt die Preisentwicklung die im bulwiengesa-Immobilienindex Artikel erläuterte „Der Immobilienbrief“-Erfahrungen.

Michael R. Baumann, Head of Office Investment B&C Cities bei **Colliers** in Deutschland hält das Marktumfeld für Immobilientransaktionen in B- Und C-Lagen kurzfristig weiterhin für herausfordernd. Im Jahresverlauf erwartet Colliers eine Beruhigung der Rahmenbedingungen für Transaktionen. Er sieht aufgrund der potentiell weiter steigenden Finanzierungskosten und der neuen Attraktivität von Staatsanleihen aber weiteren Aufwärtsdruck auf die Immobilienrenditen bzw. Druck auf die Multiplikatoren. Das könnte aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ in Verbindung mit nach wie vor fallenden Mieten im Einzelhandel zu spürbaren multiplikativen Bewertungswirkungen führen. Das Transaktionsvolumen 2023 sieht Baumann auf dem Niveau des Jahres 2022. ☐

Foto: Thomas Stachelhaus, © RAG Montan Immobilien
Das **Calluna Quartier** in Oer-Erkenschwick: Einzelhandelszentrum, Wohnen, Gewerbe, Freizeit und Kultur auf dem ehemaligen Zechenareal Ewald-Fortsetzung.

RAG
Montan Immobilien

FLÄCHEN ENTWICKELN, ZUKUNFT GESTALTEN.

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

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

Gebündelte Kompetenz hat einen Namen:

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

Personalien

München: BNP Paribas Real Estate Investment Management formiert seine Managementspitze in Deutschland neu. **Chacón Troidl** (45) übernahm am 1. Januar die Position des Vorsitzenden der Geschäftsführung von **Claus Thomas**, der das Unternehmen Mitte 2023 auf eigenen Wunsch verlässt. Thomas war seit vier Jahren Vorsitzender der Geschäftsführung. Neue COO ist seit 1. Januar **Silke Weber** (44), die von **Real I.S.** zu **BNP Paribas REIM** wechselte.

Frankfurt: Jürgen Fenk, seit März 2021 CEO von **Primonial REIM**, legt sein Mandat nieder. **Laurent Fléchet**, aktuell Chairman der Primonial REIM Holding, wird die Aufgaben von Fenk übernehmen.

Mainz: Oliver Luttmann startete zum 1. Februar 2023 als Vorsitzender der Geschäftsführung der **Aareon Deutschland GmbH**. Die bisherigen Interims-Geschäftsführer **Dr. André Rasquin** und **Rumyana Trencheva** werden sich auf ihre Vorstandsaufgaben als CTO bzw. CRO fokussieren.

Pullach: Sebastian Hartrott hat die **Hannover Leasing-Gruppe** zum 31.01.2023 aus eigenem Wunsch verlassen. Hartrott war im Juli 2015 nach fast zehn Jahren als Anwalt zu seinem damaligen Mandanten Hannover Leasing gewechselt, wo er als Head of Legal anfing und im Jahr 2017 in die Geschäftsführung der eigenen Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) berufen wurde. 2019 wurde er auch in die Geschäftsführung der gesamten Hannover Leasing-Gruppe berufen.

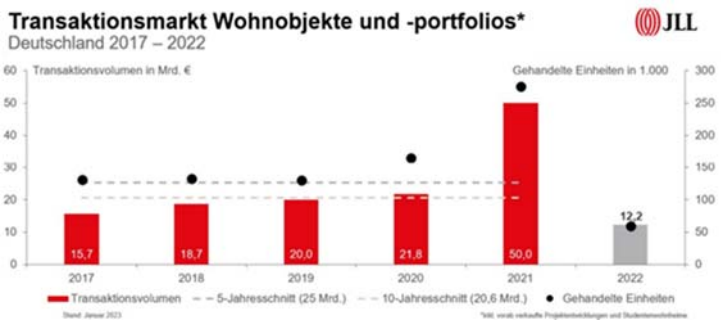
TURBULENZEN AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Immobilien AGs bauen Bestände ab, Spitzenrenditen steigen

Constanze Wrede, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“

Die übliche Jahresendrallye fiel 2022 bei Wohnen erstmals seit der Finanzkrise wieder aus. Q4 lag mit einem Transaktionsvolumen von lt. JLL rd. 1,96 Mrd. Euro ca. 80% unter dem Fünfjahresschnitt und markierte das schwächste Schlussquartal der letzten 10 Jahre. Im Gesamtjahr 2022 wurden mangels großvolumiger Deals nur rd. 12,2 Mrd. Euro in Wohnen investiert, 76% weniger als im von der Deutsche Wohnen/ Vonovia Übernahme gepushten Vorjahr (BNP Paribas Real Estate (BNPPRE): 13,1 Mrd. Euro, -74%, Savills: 12,3 Mrd. Euro, -77%, CBRE: 13,5 Mrd., -73%). Aber auch unter Herausrechnung der Deutschen Wohnen Übernahme stünde lt. Savills ein Umsatzrückgang von 53% in den Büchern. Zu den größten Deals zählten 2022 die Veräußerung der S-Immo an die CPI-Gruppe und die aufsummierten 1,5 Mrd. Euro Verkäufe von Teilbestände der Adler Real Estate an diverse Investoren. (CW)

Die Zahl der Transaktionen lag 2022 mit 310 lt. **BNPPRE** etwa im langjährigen Schnitt. Was fehlt, sind die Großdeals, die häufig von institutionellen Investoren mit einem hohen Fremdfinanzierungsanteil getätigt werden. Aufgrund der geänderten Finanzmathematik wurden 2022 so nur rd. 5,2 Mrd. Euro in Portfolios mit einem Volumen im dreistelligen Millionenbereich investiert, was dem niedrigsten Wert der letzten 10 Jahre entspricht. Das durchschnittliche Dealvolumen fiel analog deutlich im Vergleich zu den vergangenen Jahren auf 42 Mio. Euro. Lt. **CBRE** stiegen die durchschnittlichen Kaufpreise pro Wohneinheit um +26% auf 178.800 Euro und pro Quadratmeter um +30% auf 2.914 Euro.



Investoren werden risikobewusster. Rd. 80% aller Investitionen entfielen lt. **JLL** auf das Core-plus-Segment, doppelt so viel wie das Fünfjahresmittel von 40%. Stärkste Nettoinvestoren waren lt. CBRE 2022 offene Immobilienfonds und Spezialfonds, die insgesamt ihre Portfolios um 2,8 Mrd. Euro ausgebaut haben. Es folgten Asset- und Fondsmanager mit. +2,3 Mrd. vor Immobiliengesellschaften mit +1,3 Mrd. Euro. Öffentliche Wohnungsgesellschaften hatten lediglich einen Investitionsüberschuss von 538 Mio. Euro nach 3,7 Mrd. in 2021. Immobilien-AGs verzeichneten einen signifikanten Portfolioabbau von 2,2 Milliarden. In 2021 investierten sie noch 3,9 Mrd. Euro mehr als sie veräußerten.

Das Transaktionsvolumen bei ausschließlich oder teils geförderte Wohnungen belief sich 2022 laut **Savills** auf knapp 1,5 Mrd. Euro und liegt damit 12% über dem Fünf-Jahres-Mittel. **Karsten Nemecek**, Managing Director Corporate Finance – Valuation bei Savills erwartet eine weiter steigende Nachfrage nach geförderten Wohnanlagen, da durch günstige Finanzierungsbedingungen die Attraktivität dieser Immobilien zuletzt merklich gestiegen sei. Auch der Aspekt der sozialen Nachhaltigkeit trage dazu bei, dass Savills für 2023 mit einem stärkeren Investorenfokus auf gefördertes Wohnen rechnen.“ ►

Rund 6,18 Mrd. Euro, das entspricht 47% des bundesweiten Transaktionsvolumens, wurden lt. BNPPRE in die 7 A-Städte investiert, womit der langjährige Schnitt „nur“ um rund ein Drittel unterschritten wurde. Top Investitionsstandort bleibt Berlin verzeichnet mit 3 Mrd. Euro allerdings den niedrigsten Umsatz seit 2014. Hamburg verzeichnet mit 1,42 Mrd. Euro als einziger Standort ein Ergebnis über dem langjährigen Schnitt (+33%), während Frankfurt (570 Mio. Euro; -37%), München (456 Mio. Euro, -19%), Düsseldorf (398 Mio. Euro, -18%), Köln (167 Mio. Euro, -55%) und Stuttgart (130 Mio. Euro, -22%) zum Teil deutlich unterhalb ihrer üblichen Resultate abschlossen.

Die Spitzenrendite ist in den Top-7-Städte in Q4 2022 lt. CBRE auf durchschnittlich 2,58% gestiegen. BNPPRE registrierte einen Anstieg gegenüber dem 1. HJ zwischen 15 und 25 Basispunkten. Teuerster Standort ist nach wie vor München (2,80%), gefolgt von Berlin, Frankfurt und Stuttgart, die jeweils bei 2,85% liegen und Düsseldorf, Hamburg und Köln mit aktuell 2,9%.

Helge Scheunemann, Head of Research JLL Germany rechnet mit einer Zunahme des Marktgeschehens ab dem Frühjahr 2023. Angesichts der insgesamt gesunkenen Liquidität an den Kapitalmärkten dürften die institutionellen Transaktionsvolumina jedoch mittelfristig nicht mehr das Niveau der Vorjahre erreichen. CBRE hält ein Transaktionsvolumen von bis zu 15 Mrd. Euro durchaus erreichbar, weil sich noch einige größere Portfolios in der Pipeline befänden. Dabei würden im 1. HJ. einige Transaktionen mit Signalwirkung die Richtung des Transaktionsmarkts für das gesamte Jahr bestimmen.

Der Jahresbeginn 2023 wird lt. JLL von einem weiteren Renditeanstieg geprägt sein. Die Renditen würden sich deutlich stärker nach den regionalen Risikoprofilen ausdifferenzieren als zuletzt. Energieeffiziente Gebäude seien dabei eher vor Preisrückgängen geschützt. Bereits im 1. HJ 2022 lag einer Analyse von JLL zufolge Wertdiskrepanz zwischen energieeffizienten und weniger effizienten Gebäuden zwischen 12 und 33% im Mittel, Tendenz steigend. Visionärer zeigt sich Savills in seinem Ausblick. Die in den kommenden Dekaden zu erwartende Sanierungswelle schaffe vielfältige Potenziale für Bestandsentwickler. Sollten sich die Rahmenbedingungen bei Sanierungen dahingehend ändern, dass diese aus Eigentümersicht wieder profitabler werden, gäbe es lt. Carsten Nemecek wieder eine zentrale Story für in- und ausländische Investoren und der Markt könne erneut eine Investmentrallye erleben. Für opportunistische Akteure, die auf ein solches Szenario setzen, dürfte 2023 zumindest genug Produkt am Markt vorhanden sein, um die Umsetzung ihrer Strategie zu starten. ☐

FPRE

Fahrländer Partner
Raumentwicklung
Barckhausstraße 1
60325 Frankfurt am Main

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

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.

Deals

Berlin: Für den offenen Spezialfonds **GARBE Logistikimmobilien Fonds Plus II** (GLIF+II) wurde eine Büro- und Produktionsimmobilie an der Oranienburger Straße in Reinickendorf erworben. Der Verkäufer, ein global agierender Automobilzulieferer, hat das Objekt für 15 Jahre mit einer Verlängerungsoption über 5 Jahre gemietet. Die Grundstücksgröße beträgt rd. 24.600 qm vermietbarer Fläche. Der Kaufpreis liegt im mittleren zweistelligen Millionen-Bereich.
Den Sale-and-Leaseback-Deal vermittelte die **BGA Invest**.

Regenstauf: **P3 Logistic Parks** vermietet seinen rd. 22.200 qm großen Standort an die **BMW Group**. Die Logistik-immobilie umfasst rd. 17.700 qm Hallen- und 4.500 qm Bürofläche. **Realogis** unterstützte P3 bei der Vermietung.

Hamburg: Die **Deutsche Bahn** mietet 620 qm Fläche für die S-Bahn Hamburg im Kronsaalsweg 20 von **Aurelis Real Estate**.

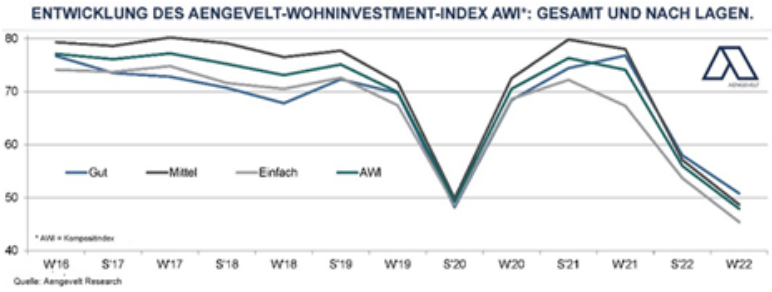
Köln: **VALUES Real Estate** hat das Ärztehaus „Haubrich Forum“ mit 6.000 qm Mietfläche für seinen institutionellen Fonds **VALUES Health Invest I** erworben. Ansässig sind dort Ärzte verschiedener Fachdisziplinen sowie eine Apotheke. Einige Wohnungen ergänzen den Mietermix. Darüber hinaus verfügt es über rund 60 Tiefgaragen-Stellplätze.
Verkäufer ist eine von **Credit Suisse Asset Management gemanagte Immobilienanlagegruppe**. **BNPPRE** war vermittelnd tätig.

WOHNINVESTMENT-INDEX AWI AUF HISTORISCH NIEDRIGSTEM WERT

Aengevelt erwartet kurzfristig keine Erholung am Wohninvestmentmarkt

Der Stimmungsumschwung, der im Frühjahr 2022 bei Wohnen einsetzte, manifestiert sich. Der AWI Wohninvestment-Index von Aengevelt Research, der auf Einschätzungen von rd. 200 Experten aus allen Bereichen der Wohnungswirtschaft basiert, gab um Halbjahresvergleich deutlich um 8,1 auf 47,9 Punkte nach, dem tiefsten Stand seit Beginn der Befragung im Jahr 2008. Den stärksten Rückgang verzeichneten mit -8,4 Punkten die mittleren Lagen gefolgt von den einfachen Lagen mit -8,3. In guten Lagen gab der AWI im Vergleich zur Sommerbefragung mit 7,2 Punkten auf 50,8 etwas weniger stark nach. (CW)

Die gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten lassen die Bautätigkeit im Wohnungsbau lt. **Friedrich Drechsler**, Analyst von **Aengevelt Research**, markant abkühlt. Das ausgegebene Ziel der Bundesregierung von 400.000 neuen Wohneinheiten im Jahr ist damit illusorisch: Die bereits markante Wohnungsknappheit insbesondere in den Wachstumskernen und im bezahlbaren Segment werde sich dadurch weiter verschärfen und die Mieten weiter steigen lassen. Allerding sei das auch nur begrenzt möglich. Für einkommensschwächere Mieter werde es schon jetzt immer schwieriger, die Gesamtbetriebskosten zu stemmen. Entsprechend steige bei Eigentümern die Sorge vor Einnahmeausfällen. Die Sorge teilen auch die Umfrageteilnehmer. Von steigenden Mietpreisen in einfachen Wohnlagen gehen aktuell nur noch 36% der Befragten aus, im Sommer waren es mit 54% noch deutlich mehr als die Hälfte. Über alle Lagen hinweg gab der Wert ebenfalls deutlich um 15 Prozentpunkte auf 40% nach.



Unter den aktuellen Rahmenbedingungen erwarten nur noch 5% der Befragten einen Anstieg der Investitionen in den Mietwohnungsneubau, im Sommer waren es noch 16%, vor dem Ukraine-Konflikt im Winter 2021/2022 noch fast die Hälfte aller Befragten (42%). Und auch Modernisierung bzw. Sanierung von Wohnungsbeständen werden heruntergefahren. Lediglich 22% (Sommer 2022: 30%, Winter 2021/22: 52%) der Befragten erwarten steigende Investitionen in Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Nur bei der energetischen Gebäudesanierung sehen rund die Hälfte des Befragten (48%, Sommer 22: 56%) weiter steigende Investitionen.

Über alle Lagekategorien hinweg rechnen nur noch 13% der Befragten mit einer steigenden Nachfrage nach Wohninvestments (Sommer: 21%), 54% hingegen erwarten einen Rückgang der Nachfrage (Sommer 2022: 45%). Entsprechend erwarten lediglich 14% steigende Preise für Wohninvestments (Sommer: 24%), die Mehrheit von 53% geht von einem weiter sinkenden Preisniveau aus (Sommer 2022: 41%).

Da der weitere Verlauf des Wohninvestmentmarktes eng an die Entwicklung der globalen und nationalen Rahmenbedingungen gekoppelt sei, ist lt. **Dr. Wulff Aengevelt** kurzfristig keine deutliche Erholung des Wohninvestment-Index zu erwarten. Für 2023/2024 sei grundsätzlich von einem sinkenden Kaufpreisniveau und insbesondere steigenden Spitzenrenditen auszugehen. ☐

NEBENKOSTENEXPLOSION BEGRENZT MIETPERSPEKTIVE

Neubau und Bestand differenzieren sich weiter aus

Auch in Q4 zogen die Angebotsmieten in Bestand und Neubau deutschlandweit weiter an. Nebenkosten bremsten die Mieten aus. Lediglich 1% Mietsteigerung sind bei 10% Inflation noch nicht einmal der Tropfen auf den heißen Stein. Bedenken Sie, die Kosten inflationieren sofort und in voller Höhe. Die Mieten hingegen laufen über viele Jahre erst nach. Aktuell liegen die Mieten lt. WohnBarometer von Immoscout24 im Bundesschnitt bei 7,96 Euro. Die Warmmieten hingegen verteuerten sich aufgrund der Energiekostenexplosion, wobei auch die verschiedenen Deckel mindestens eine Verdoppelung bedeuten, erwartungsgemäß deutlicher. Der Anteil der Nebenkosten an der Gesamtmiete liegt aktuell bei 18,3%, rd. 20% höher als Anfang 2022 mit 16,8%. (WR/CW)

Das führt lt. **Immoscout24** zu steigender Nachfrage nach energieeffizienten Neubauwohnungen. Nachlassendes Interesse drücke auf den energieintensiven Bestand. Im Ergebnis stellen Vermieter bald, wie auch in den 90er Jahren fest, dass zweistellige Nebenkostensteigerungen de facto von den Mieten abgehen oder zumindest die Mietentwicklung begrenzen. So entwickeln sich auch die Angebotsmieten in den Metropolen für Bestandsmietwohnungen lt. ImmoScout24 deutlich schwächer als für Neubaumietwohnungen. Wie wir in den letzten Jahren schon feststellten, waren hier oft Belastungsgrenzen erreicht. Die Einkommensentwicklung dürfte zunächst von der Inflation der Gesamtausgaben und insbesondere auch von den gestiegenen Nebenkosten aufgefressen werden. Unter den Top 5 zeigt München

Live-Webinar: Reformbaustelle Mietrecht — Was sich in 2023 ändert

Das neue Immobilienjahr startet mit einem Bündel von -Rechtseingriffen in das Wohnraummietrecht, die den Vermieteralltag noch komplexer und bürokratischer werden lassen. Versteckte und offene -Änderungen gibt es bei Gesetzen, Gesetzesnovellen und Verordnungen, die das -Tagesgeschäft direkt oder indirekt betreffen. Einiges ist schon 2022 in Kraft getreten, anderes wirkt sich erst seit dem 1.1.2023 aus. Eine vollumfassende Antwort auf alle Fragen gibt es nicht. Zu individuell sind die Abläufe bei der Wohnungsvermietung, zu unterschiedlich die Struktur der Verwaltungen und die Anzahl der verwalteten Wohneinheiten. Dennoch stellen wir uns dieser Aufgabe. In unserem Webinar *„Reformbaustelle Mietrecht — Was sich in 2023 ändert“* stehen am 9. Februar 2023 Lösungsvorschläge zur praxiskonformen Umsetzung sowie Handlungsempfehlungen zu folgenden Punkten im Fokus:

- Temperaturuntergrenzen im Wohnraummietrecht
- Anpassung Nebenkostenvorauszahlungen
- Photovoltaikanlagen auf Balkonen
- Aktuelle Rechtsprechung im Tagesgeschäft
- Dezemberhilfen (Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz)
- CO_2- Kostenaufteilungsgesetz
- Energieeinsparverordnungen
- Novelle der Heizkostenverordnung
- II. Berechnungsverordnung: neue Verwaltungskosten und Instandhaltungspauschalen

Ihr Referent: **Franco Höfling ist Rechtsanwalt und Immobilienfachwirt. Er ist Experte für Immobilienrecht und seit über 20 Jahren in der Immobilienwirtschaft tätig. Seit 2011 ist er Justiziar im BFW Bundes-verband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.**

Termin: Donnerstag, 9. Februar 2023, 14.00 bis 16.00 Uhr.

Infos zur Anmeldung: **Immobilienbriefleser können unter Angabe des Aktionscodes WBMR2023 zum Sonderpreis von 129 € anstatt 189 € zzgl. 19% MwSt. das Webinar buchen.**
Ihre Anmeldung nehmen Sie bitte vor unter:
https://shop.markt-intern.de/miseminar-c-29/webinar-reformbaustelle-mietrecht-p-174

Zum Leistungsumfang des interaktiven Live-Webinars gehören eine PowerPoint-Präsentation und ein nachträglicher Video-Link der Veranstaltung, der den Teilnehmern zeitnah zugeht, sowie thematisch ergänzende Spezial-Beilagen der -Redaktion 'immobilien intern'.

Deals

Holzgerlingen: Die **Garbe Industrial Real Estate GmbH** hat für ihre Bestandsimmobilie die **Tesla Germany** als Mieter gewonnen. Die Mietfläche umfasst insgesamt 18.600 qm. Das Areal liegt im Gewerbegebiet Buch (Landkreis Böblingen). Bei der Vermietung war **Realogis** vermittelnd tätig.

München: **Palmira Capital Partners** hat den Ikaruspark mit rund 14.500 qm im Multi-Tenant-Gewerbepark in Puchheim von einer Objektgesellschaft der **S IMMO AG** erworben. Das Objekt ist zum aktuellen Stand bereits an über 30 Parteien langfristig vermietet. **NAI apollo** war beratend für den Verkäufer tätig.

Immac-News

Hamburg: Im Januar 2023 hat die **IMMAC Immobilienfonds GmbH** den Vertrieb des geschlossenen AIF „**IMMAC Immobilien Renditedachfonds Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**“ gestartet. Dieses Beteiligungsangebot bietet sowohl semiprofessionellen, professionellen als auch privaten Anlegern die Möglichkeit, sich an einem Fonds zu beteiligen, der risikogemischt ist. Die Fondsgesellschaft, verwaltet von der zur IMMAC group gehörenden **HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH**, wird planmäßig ausschließlich in Zielfonds der IMMAC group investieren. Ziel der Fondsgesellschaft ist es in den kommenden Jahren eine stetig steigende Ausschüttung in einer Bandbreite von 3,00 bis 5,00% p.a. zu realisieren.

mit +3,1% ggü. Q3 2022 den stärksten Preiszuwachs im Neubau und überschreitet erstmals die Marke von 21 Euro/qm. In Stuttgart stiegen die Preise mit +4,2% noch deutlicher als in München und überschritten die Marke von 16 Euro. Im Preisranking der Top 5 Metropolen folgen Berlin mit +1,3% auf 15,95 Euro, Köln mit 13,72 Euro und Düsseldorf mit 13,64 Euro.

Bei den Mieten im Bestand verzeichnet Hamburg mit einem Anstieg von 0,7% auf knapp unter 13 Euro den größten Anstieg in den Top 5 Metropolen. In München und Frankfurt stagnierten die Mieten mit einem Zuwachs von 0,2% bzw. 0,1% gegenüber Q3 bei durchschnittlich 17,77 Euro bzw. 13,16 Euro. Berlin als günstigste Mietmetropole verzeichnet erstmals einen leichten Rückgang um -0,3% auf aktuell 11,45 Euro. In Köln fiel der Preisrückgang für Bestandmietwohnungen mit minus 2,5% auf 11,69 Euro/qm am größten aus. ☐

DRUCK AUF OBJEKTPREISE STEIGT WEITER

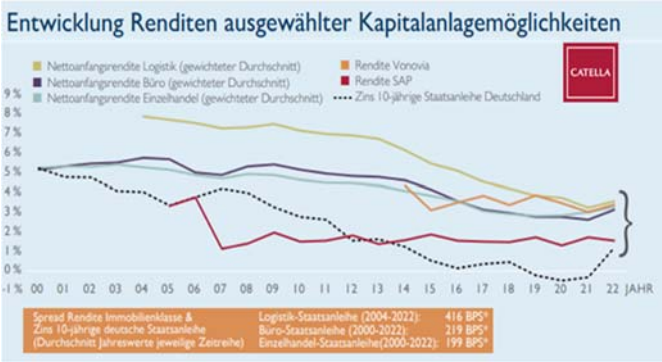
Catella Research: Mietsteigerungen mindern potenzielle Wertverluste

Das Jahr 2022 wird als Zins-Zäsur in die Geschichtsbücher eingehen. Im Juli 2022 hob die Europäische Zentralbank den Leitzins nach mehr als 6 zinslosen Jahren erstmals wieder an. Der Erhöhung um 50 Basispunkte folgten im September 75 weitere Bp, dem höchsten Anstieg seit Einführung des Euro-Bargelds im Jahr 2002. Ende 2022 lag der Leitzins bei 2,5%, der Zins für eine 15jährige Finanzierung bei rd. 4% und war damit rund viermal so teuer wie zum Jahresanfang. Das ist zwar im historischen Vergleich immer noch niedrig, aber Bewertungen und Geschäftsmodelle beruhten in den letzten Jahren auf den historischen Niedrigzinsen und müssen nun den neuen Gegebenheiten angepasst werden. Um eine rechtzeitige Rückkehr der Inflation auf das mittelfristige Ziel von 2% gewährleisten zu können wird 2023 weiter nach oben gehen, wie die Währungshüter auf der letzten EZB -Sitzung 2022 Mitte Dezember andeuteten - und zwar „deutlich“ und „stetig“. Am vergangenen Mittwoch erhöhte die FED den amerikanischen Leitzins um 25 Basis[1]punkte, am Donnerstag zog die EZB nach und erhöhte den Leitzins der Eurozone um 50 BP auf 3%, dem höchsten Stand seit Ende 2008. Eine weitere Anhebung wird für Anfang Q2 erwartet. (CW)

Die Bedingungen für Immobilienfinanzierungen und Immobilieninvestments werden sich daher lt. **Catella Research** in den kommenden Monaten weiter verschlechtern, und zwar so lange das aktuelle Preisniveau für Immobilien weiterhin stagniert. Hier erwartet **Prof. Dr. Thomas Beyerle** in den kommenden Monaten ein Nachgeben der Objektpreise auf den Angebotsmärkten für alle Assetklassen. Er rechnet mit einer Bodenbildung bei -10 oder -15%, die nach Einschätzung von „Der Immobilienbrief“ im 12-Monatsvergleich faktisch allerdings schon längst überschritten sein dürfte, auch wenn derzeit noch wenige Deals stattfinden und Prinzip Hoffnung bei Verkäufern auf sinkende Zinsen und Käufern auf sinkende Preise dominiert. Auch wenn die Preisanpassung in getätigten Deals erst verzögert erfolgt, ist der Wertverlust in 2022 begründet. Bei Logistik sind, wie letzte Woche berichtet, die Spitzenankaufsrenditen von gut 3% bereits Richtung 4% gestiegen.

Lediglich die sofortige Mietindexierung bei hohen Inflationsraten mindert zumindest bei meist indexierten Büro- bzw. Gewerbemietverträgen die Bewertung aus Miethöhe und Multiplikator. Beyerle misst im aktuellen Abwärtssog aber genau wie „Der Immobilienbrief“ den bislang funktionierenden Nutzermärkten eine stabilisierende Rolle bei. Bei Büro und Gewerbe fangen durch die Indexierung bei galoppierender Inflation die steigenden Mieten vorübergehend die einbrechenden Multiplikatoren teilweise auf. ▶

Sollten die Zinsen jedoch folglich weiter steigen, seien die in den letzten Jahren messbaren Spreads zwischen Renditen verschiedener Immobilienklassen und Zins der 10-jährigen deutschen Staatsanleihe lt. Beyerle in Gefahr. Nur durch einen Renditeanstieg, sprich Kaufpreisrückgang im Durchschnitt könne der strukturelle Vorteil aufrecht erhalten werden. Der Rückgang müsse sich nicht zwingend bei Neubauten und CBD-Lagen einstellen, ein Durchschnittsobjekt werde es aber merken. ☐



ZINSEN FÜR PREISE WICHTIGER ALS KLIMA ODER DIGITALISIERUNG

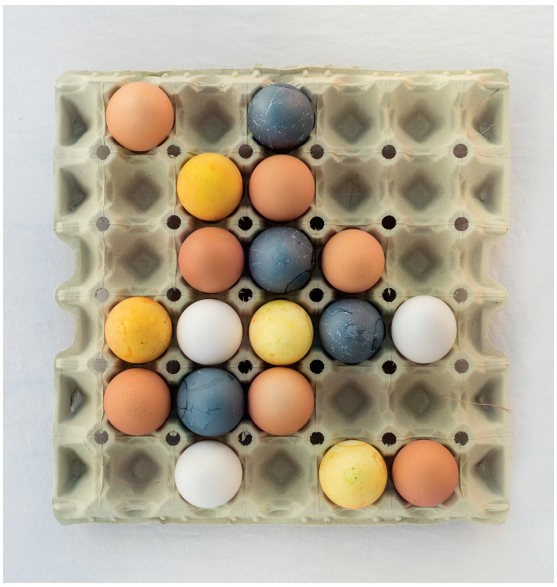
Bei Büro-, Handel-, Hotel und Wohnen sinken die Preise weiter

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt ist 2022 deutlich eingebrochen. Für 2023 sieht es aus Branchensicht auch nicht rosig aus. Laut aktuellem EY Real Estate „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt" erwarten fast 80% der rd. 250 befragten Investoren auch 2023 ein weiter sinkendes Transaktionsvolumen. 18% rechnen mit einer Seitwärtsbewegung. Über ein Drittel sehen einen Attraktivitätsverlust des deutschen Immobilienmarktes. In den Nutzungsarten Büro-, Handels-, Hotel- und Wohnen erwarten die Befragten mehrheitlich sinkende Preise. Lediglich bei Logistikimmobilien geht eine knappe Mehrheit der Investoren noch von stabilen Preisen aus. Zwar wird auch hier kaum mehr eine positive Preisentwicklung erwartet, jedoch ist das deutlich optimistischer als die Einschätzung der Researcher. (CW) ▶

Wie von „Der Immobilienbrief“ regelmäßig dargestellt führt die Zinsmathematik zu einer Niveautransformation der Renditen. Das scheint gerade im Markt anzukommen, hat aber noch nicht zu einem neuen Gleichgewicht geführt. Unterschiedliche Renditevorstellungen seien das entscheidende Hemmnis für Transaktionen. Wirtschafts- oder ESG-Risiken folgen später. Allerdings erwarten rd. zwei Drittel der Befragten bereits für das laufende Jahr ein neues Gleichgewicht. Befragt nach Trends in den einzelnen Assetklassen erwarten 81% bei Wohnimmobilien eine Trendumkehr zu zukünftig geringerem Flächenverbrauch pro Kopf aufgrund steigender Nebenkosten. Im Bürosegment hingegen könnten die hohen Energiekosten nach Ansicht von 60% der Umfrageteilnehmer dazu führen, dass Mitarbeitende wieder regelmäßiger im Büro arbeiten. Für das Einzelhandelssegment erwarten 92% angesichts steigender Verbraucherpreise, sinkender Kaufkraft und hoher Energiekosten Insolvenzen im Non-Food-Bereich. Das Hotelimmobiliensegment wird nach Prognose von 96% der Investoren weiter erheblich unter dem Fachkräftemangel leiden.

Das neue Zinsumfeld träfe den Immobilienmarkt in den Grundfesten, die anscheinend eher optimistisch auf dem Fundament der Nullzinsen gebaut waren, so **EY**. 99% sehen die Neubauaktivitäten beeinträchtigt. Erschwerte Anschlussfinanzierungen (99%), zunehmender Eigenkapitalbedarf (94%), häufigere Kreditausfälle (89%), ein weiter steigendes Zinsniveau (88%) und ein in diesem Jahr geringeres Neugeschäftsvolumen (83%) werden als wichtigste Folgen genannt. Die Zinsentwicklung und der demografische Wandel lösen die noch im vorigen Jahr relevantesten Trends Digitalisierung und Klimawandel ab.

Für drei Viertel der Umfrageteilnehmer sei der der Proptech-Sektor besonders betroffen, recherchiert EY. Die Zinsentwicklung dominiere derzeit die Immobilienwirtschaft, so EY Director **Paul von Drygalski**. Knapp 9 von 10 Befragten sehen in den hohen Energiekosten Anreize zur energetischen Transformation des Gebäudebestandes. Über 60% gehen allerdings auch davon aus, dass die Energiekosten die Liquidität von Bestandshaltern gefährden werden. Bei der nachhaltigen Transformation ruckelt es aber noch. 88% gaben an, dass gezielte „Manage-to-Green“-Strategien durch fehlende Erfahrungswerte und Benchmarks erschwert werden. Fast 60% kennen die Taxonomie-Konformitätsquote ihres Portfolios nicht. 90% der Umfrageteilnehmer meinen, dass die ESG-Due-Diligence künftig wesentlicher Teil der Ankaufsprüfung wird. 91% der Investoren erwarten, dass in diesem Jahr vermehrt restrukturierungsbedürftige Immobilien zum Erwerb angeboten werden. ☐



Deals

Dresden: **Savills IM** hat für das Portfolio des institutionellen Immobilien-Spezialfonds „**Savills IM Real Invest 1** ein Büroobjekt erworben. Das 2020 neu errichtete LEED Gold zertifizierte Bürogebäude verfügt über insgesamt rund 15.150 qm Mietfläche, die langfristig an ein Online-Handelsunternehmen, einen Projektentwickler von Wind- und Solarparks sowie ein Unternehmen des Bundes vermietet sind. Das Objekt befindet sich im Stadtteil Neustadt. Beraten wurde Savills IM von **DLA Piper** und **CBRE**. **Colliers** war vermittelnd tätig.

Berlin: **Accenture** mietet ca. 4.700 qm Bürofläche im neu entstehenden M40, einem der drei Gebäude des Quartiers „Macherei Berlin-Kreuzberg“ der **Art-Invest Real Estate** am Halleschen Ufer.
Das M40 ist bislang das größte in der Entwicklung befindliche Holz-Hybrid-Gebäude in Deutschland. Insgesamt entstehen in der „Macherei Berlin-Kreuzberg“ rund 66.000 qm vermietbare Fläche für Büro, Geschäfte und Einzelhandel, Restaurants, Co-Working und ein Fitnessstudio.
Neben dem M40 entwickelt Art-Invest Real Estate auf dem Grundstück das M60, das einen klimaneutralen Betrieb ermöglichen wird. Herzstück des Quartiers ist das Bürohochhaus M50. Für die Entwicklung des Gebäudes wird das ehemalige Postscheckamt ökologisch von Grund auf revitalisiert.
CBRE war für den Mieter beratend tätig.

STROHFEUER ODER STIMMUNGSWENDE BEIM IMMOBILIENKLIMA

Deutsche Hypo sieht Preisfindung bis Jahresmitte und anschließende Belebung

Der Bauboom ist vorbei. Die Branche muss sich auf die höheren Zinsen mit sinkenden Immobilienpreisen einstellen. Die Phase der Preisfindung wird mit einer Stabilisierung des Zinsniveaus zur Jahresmitte beendet und das Geschäft sich spätestens zum Sommer quantitativ wiederbeleben. So eröffnet NORD/LB Real Estate Finance Chef Frank Schrader das Berichtsjahr 2023. Abzuwarten bleibe aber die gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Die befürchtete Rezession werde aber in der befürchteten Stärke ausfallen. Daher blickt Schrader mit verhaltenem Optimismus auf den Immobilienmarkt 2023. Auch „Der Immobilienbrief“ rechnet weniger mit einer scharfen Rezession, sondern eher mit einer längeren, dafür aber umso schmerzhafteren Anpassungsphase rund um das Potentialwachstum bei gleichzeitigen inflationären Impulsen und schleichendem Verlust internationaler Wettbewerbsfähigkeit. Kurzfristig sieht das dann wie verhaltener Optimismus aus. (CW)

Die Stimmung der im Rahmen des **Deutsche Hypo/ bulwiengesa** Immobilienklimas befragten rd. 1.200 Immobilienexperten verbesserte sich jedenfalls über Weihnachten und Neujahr. Im Vergleich zum Vormonat stieg der Gesamtindex im Januar um 8,4% auf nun 75,7 Punkte. Das Investmentklima nahm dabei um 10,9% auf 55,7 Punkte, das Ertragsklima um 7,0% auf 97,4 Punkte zu.

Unter allen betrachteten Assetklassen war Büro die einzige Klasse, die in der Gunst der Experten weiter nachließ. Mit einem Minus von -0,4% verharrte das Büroklima auf seinem Stimmungstief von 66,7 Zählerpunkten. Das Handelsklima legt mit einem Anstieg um satte 20,6% auf 55,2 Punkte am deutlichsten zu gefolgt vom Wohnklima mit einem ebenfalls deutlichen Zugewinn von 15,9% auf 99,9 Punkte. Damit konnte das Wohnklima die seit Mai 2022 anhaltende Negativserie eindrucksvoll beenden. Der aktuelle Logistikwert klettert um +9,3% auf 122,0 Punkte, das Hotelklima um 6,7% auf 79,2 Punkte. ☐

EINZELHANDELSIMMOBILIEN STELLEN SICH GEGEN DEN TREND

Retail punktet im 2. Halbjahr 2022

Mit rund 6 Mrd. Euro Transaktionsvolumen war das zweite Halbjahr deutlich stärker als das erste mit 3,4 Mrd. Euro berichtet JLL. Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien sei damit 2022 gegen den Strom geschwommen. Mit insgesamt 9,4 Mrd. Euro konnte das Vorjahr um 9% überboten werden. Das blieb aber 9% unter dem Mittelwert der vergangenen 5 Jahre und 11% unter dem Mittelwert der vergangenen 10 Jahre. Das bestätigt die „Der Immobilienbrief“- Überlegungen, dass der Einzelhandelsmarkt die Entwicklungen früher eingepreist habe und dies-

mal von der Zeitenwende weniger überrascht worden sei. Sarah Hoffmann, JLL Head of Retail sieht das abge-

laufene Jahr für alle Marktteilnehmer besonders von den unvorhersehbaren Herausforderungen geprägt. Nach dem verhaltenen Jahresstart habe JLL lediglich 7 bis 8 Mrd. Euro Transaktionsvolumen erwartet.

Größere Abschlüsse glichen den Rückgang der Transaktionen von 280 auf 264 zugunsten des Gesamtvolumens mehr als aus. 15 Deals im dreistelligen Millionenbereich (+3) machten mit rund 4,8 Mrd. Euro etwa die Hälfte des Volumens aus. Der größte Abschluss des Jahres war die Übernahme von 80% der **Deutschen Euroshop** durch **Oaktree Capital** und **Cura Vermögensverwaltung** für etwa 1,7 Mrd. Euro. Shoppingcenter erzielten dadurch mit 29% den größten Einzelanteil der zu über drei Vierteln deutschen Käufer. Fachmarktprodukte blieben aber mit 49% Anteil insgesamt vorne. Geschäftshäuser kamen auf eine Quote von 13% und Warenhäuser auf 8%. Auf Sicherheit bedacht wurden 72% in Core-plus und weitere 21% in Core investiert. Value-add blieben mit 7% nur wenige Anteile.

Aktuell sei das aufgerufene Pricing entscheidend. Das werde sich 2023 noch weiter verschärfen. Aktuell liegen die Spitzenrenditen für Shoppingcenter bei 5,0%. Einzelne Fachmärkte liegen mit 4,9% knapp darunter, während die Spitzenrendite für Fachmarktzentren bei 3,9% rangiert München habe mit nun 2,7% weiterhin den höchsten Multiplikator vor Berlin mit 2,9%, Hamburg mit 3,1%, Frankfurt mit 3,2%, Düsseldorf mit 3,4% sowie Köln und Stuttgart mit jeweils 3,6%. ☐

ZEITENWENDE ODER NUR WINTERSCHLAF BEI LOGISTIKINVESTMENTS?

Jahresergebnis auf hohem Vorjahresvolumen gehalten

Wie bei allen anderen Investmentmärkten blieb die Jahresendrallye auch auf dem Logistik- und Industrieimmobilienmarkt 2022 aus. Die sich kontinuierlich ändernden Finanzierungskonditionen haben es Käufern im vergangenen Jahr schwierig bis unmöglich gemacht, die Kaufpreisvorstellungen von Verkäufern kalkulatorisch und vor den Banken zu rechtfertigen. Einige großvolumige Einzel- und Portfolioverkäufe, wurden deshalb „on hold" gesetzt oder gar zurückgezogen. Die Zinsmathematik scheint bei potenziellen Verkäufern noch nicht angekommen zu sein. (CW)

Für **Wolfgang Holzberger**, Senior Investment Manager Logistics bei der **Catella Real Estate AG** ist die Preis- und Renditekorrektur noch nicht abgeschlossen und führe zu den geringeren Transaktionsvolumina. „Wer nicht verkaufen muss, hält seine Objekte noch zurück und wartet auf eine Boden-

Deals

München: **Becken** hat ein neungeschossiges Bürogebäude in der Nymphenburger Straße 112 erworben. Die Immobilie mit rund 11.600 qm Mietfläche verfügt über zwei Unter- und sieben Obergeschosse sowie insgesamt 104 Stellplätze. Vermittelt wurde der Ankauf durch **BNPPRE**. Becken wurde rechtlich von **Oberthür & Partner** und technisch von **Witte Projektmanagement** beraten.

Berlin: Die **GSG Berlin** hat rund 1.700 qm an das Spieleentwicklungsstudio **Klang Games GmbH** vermietet. Das Mietverhältnis im Neubauprojekt „Adil & Berta“ in der Adalbertstraße in Kreuzberg beginnt zum 01. Juni 2023.
Die fünfstöckigen Neubauten Adil & Berta verfügen über 2.514 qm BGF in zwei Gebäuden und sollen bis Frühjahr 2023 fertiggestellt werden.

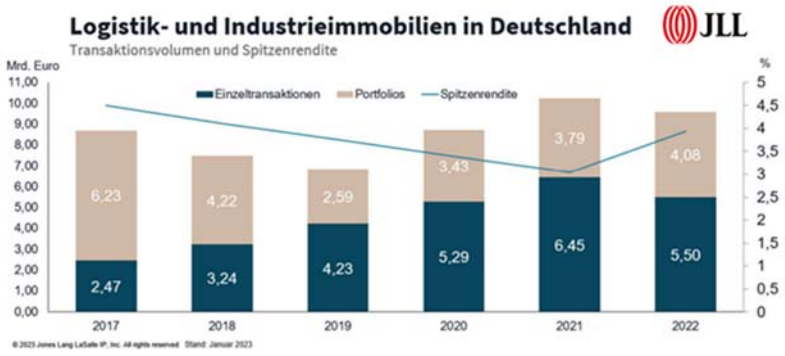
Chemnitz: An der Augustusburger Straße 1 hat die **DVI Gruppe** rd. 4.100 qm Büroflächen langfristig an den Schienenfahrzeughersteller **Stadler** vermietet. Mietbeginn ist Herbst 2023. Weitere 900 qm Bürofläche nutzt ab Mai 2023 das Software-Unternehmen **Data-Plan Computer Consulting GmbH** im ehemaligen Technischen Rathaus in der Annaberger Straße. **Antaris Immobilien** war vermittelnd tätig.

Wesseling: **Logivest** hat in der Herseler Straße 22-24 eine knapp 3.100 qm große Hallenfläche an die **Harley-Davidson Vertragshändler REKS GmbH** vermittelt.

satzbildung“, so Holzberger. Das gelte für Bestandhalter wie Projektentwickler. Notverkäufe gäbe es aktuell aber noch nicht.

Bereits aktuell sind die Multiplikatoren um fast ein Viertel gefallen, die Ankaufs-Spitzenrenditen stiegen zwischen 85 und 95 Basispunkte und dürften aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ auch 2023 noch weiter anziehen. Das entspricht auch der alten „Der Immobilienbrief“-Modellrechnung von 20 bis 25%. **Colliers** notiert die Bruttospitzenrendite für Core-Logistikobjekte mit einer Fläche von mehr als 3.000 qm aktuell bei 4,3% (+105 Basispunkte). In Frankfurt, Hamburg und München sieht **JLL** die Spitzenrendite Ende Q4 bei 3,90%, in Berlin, Düsseldorf, Köln und Stuttgart etwas höher bei 3,95%. „Der Immobilienbrief“ ist mit der Erwartung weiter fallender Preise nicht allein. So resümiert **Diana Schumann**, Co-Head of Industrial Investment JLL Germany, viele Investoren agierten zurzeit eher vorsichtig. Sie hätten Angst, jetzt ein Portfolio zur aktuellen Spitzenrendite zu erwerben und bei steigenden Renditen die Auswirkungen im Gesamtportfolio deutlich zu spüren. Bei einer einzelnen zu teuer erworbenen Immobilie hielten sich das Risiko jedoch in Grenzen. Die Preisentwicklung ist aber auch aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ ausschließlich auf die Zinsentwicklung zurückzuführen. Auf Nutzerseite ist demgegenüber die Nachfrage in kurzer Zeit deutlich gestiegen. Grund sind Lieferkettenproblematik, Re- und Nearshoring, weiterhin starkes E-Commerce und City-Logistik.

Im Ergebnis ergibt sich auf dem Investmentmarkt sinkende Nachfrage bei fallenden Preisen. Das stellt zwar die Ökonomie auf den Kopf, ist aber, wie „Der Immobilienbrief“ schon oft feststellte, Bestandteil der Immobilienwirtschaft. Mit 1,9 Mrd. Euro lt. JLL - Colliers sieht 1,7 Mrd. Euro - halbierte (-46%) sich das Q4-Ergebnis im Vorjahresvergleich nahezu. Auch bei Logistik zeigt der Markt die Zeitenwende. Dank eines starken Jahresauftaktes mit einem Investitionsvolumen von 3,9 Mrd. Euro rettet sich der Logistikmarkt über das Jahr hinweg und schloss lt. JLL mit 9,6 Mrd. Euro rd. -6% schwächer ab als im Rekordjahr 2021 (10,2 Mrd. Euro). 2022 liegt damit aber immer noch 14% über dem 5-Jahresschnitt und deutliche 64% über dem Zehnjahresschnitt. Im Trend gleich mit anderer Basis sieht Colliers ein Volumen von 9,3 Mrd. Euro (+1%) und **CBRE** 10,6 Mrd. Euro (+5%).



Um über ein Drittel rückläufig war der Anteil der Top-7-Märkte, der auf 13% schrumpfte. Von den rund 280 Transaktionen (VJ: 315) waren lediglich 19 Großtransaktionen im dreistelligen Millionenbereich (-4). Zu den größten Deals zählte die Übernahme von **DI Reit** durch den niederländischen Asset- und Fondsmanager **CTP** sowie der Erwerb eines Portfolios der **UBS** durch **Prologis**. Das neue Preisniveau ermögliche wieder Kaufgelegenheiten für Pensionskassen oder Versicherungen, die zuletzt das Preisniveau nicht mehr mittragen konnten, kommentiert **Dominic Thoma**, Co-Head of Industrial bei JLL. Mit 63% floss erneut der Großteil der Investitionen in Core-plus-Objekte (Vorjahr: 42%), während Core-Objekte mit 21% einen leichten Rückgang zum Vorjahr (24%) verzeichneten.

Lt. CBRE stieg der Anteil von Produktionsarealen am Investitionsvolumen 2022 im Vorjahresvergleich um 5 Prozentpunkte auf 16%. Infolge der sich stark eingetrübten Konjunkturstimmung und angesichts deutlich gestiegener Finanzierungskosten trennten

sich diverse Unternehmen von ihren Liegenschaften und führten dem Transaktionsmarkt eine größere Anzahl an Produktionsarealen zu. Bei den Verkäufern handele es sich lt. CBRE dabei in der Regel um Eigennutzer, welche durch ihre finanzielle Lage den für das eigene Geschäftsmodell nicht elementaren Immobilienbesitz überdenken, um angesichts restriktiverer Kreditvergaben der Banken alternative Spielräume für notwendige Investitionen zu gewinnen. So wurden auch wieder mehr Sale-and-Leaseback-Transaktionen registriert, mit denen sich die veräußernden Unternehmen Liquidität verschaffen, so **Dr. Jan Linsin**, Head of Research bei CBRE in Deutschland.

Bezüglich 2023 zeigt sich JLL unter Verwendung vieler Konjunktive vorsichtig optimistisch. Zahlreiche Deals seien in das Jahr 2023 gerutscht oder warteten auf einen Vermarktungsstart unter den neuen Rahmenbedingungen. Das könnte sich positiv auf das Transaktionsvolumen 2023 auswirken. Gestiegene Baukosten in Verbindung mit gesunkenen Exitfaktoren könnten hingegen zu einer Delle im Neubauvolumen führen, sollten die erwarteten Kaufpreise nicht die Projektkosten decken. Sollten die Zinsen auf dem aktuellen Niveau bleiben, dann hätte der Logistikmarkt die Talsohle erreicht und man könne mit stabilen Spitzenrenditen für 2023 rechnen. **Nicolas Roy**, Head of Industrial & Logistics bei Colliers erwartet insgesamt eine gut gefüllte Investitionspipeline für das Jahr 2023, die sich spätestens ab Mitte des Jahres zeigen werde. CBRE erwartet ebenfalls einen regeren Markt, der aber unter dem Vorjahresergebnis abschließen dürfte. Logistik bleibe eine gefragte und zukunftssichere Anlageklasse. Die Preis- und Renditekorrektur sei noch nicht abgeschlossen und führe zu geringeren Transaktionsvolumina. Wer nicht verkaufen müsse, halte seine Objekte noch zurück und warte auf eine Bodensatzbildung. Das gilt für Bestandhalter wie Projektentwickler. Notverkäufe gibt es aktuell noch nicht. ☐

INVESTMENTEINBRUCH IN Q4 AUCH BEI GESUNDHEITSIMMOBILIEN

Neben Zinsanstieg belastet die wirtschaftliche Situation der Betreiber den Markt

Auch der Healthcare Markt kann sich den mathematischen Konsequenzen der Zinserhöhung nicht entziehen.

Deals

Bremen: Die **HIH Invest Real Estate GmbH** hat eine ca. 6.193 qm große Lager- und Produktionshalle in der Bordeaux-Straße 3 von der **KBK Immobilien UG & Co. KG** erworben. Der Ankauf erfolgte per Asset Deal für den offenen Spezial-AIF **HIH Deutschland+ Core Logistik Invest**.
Die Immobilie wurde 2011/12 auf einem knapp 13.000 qm großen Grundstück errichtet. Bei der Transaktion übernahm die **Kanzlei Baker Tilly** die rechtliche und steuerliche Prüfung. **Logivest** verantwortete die Commercial Due Diligence, die technische und ESG Due Diligence wurde von **Gleeds Deutschland** durchgeführt. **Robert C. Spies** war bei dem Abschluss beratend und vermittelnd tätig.

Salzgitter: **Logivest** hat der **TenneT TSO GmbH** rund 12.700 qm Freifläche im Gewerbegebiet zur logistischen Nutzung vermittelt.

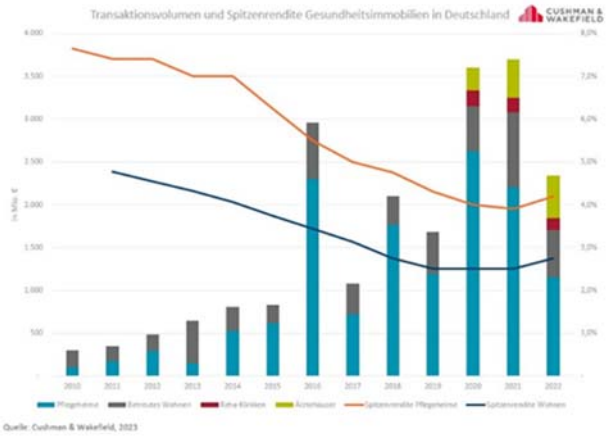
Hamburg: **HAPEKO** mietet rd. 1.200 qm Bürofläche im 5. Obergeschoss in der innerstädtischen Projektentwicklung „Trident“, Großer Burstah 1-3. Das 10-geschossige „Trident“ verfügt über insgesamt rund 12.200 qm Fläche und ist Teil der Quartiersentwicklung „BURSTAH“. Das Objekt wird im Laufe dieses Jahres fertiggestellt. **Avison Young** war vermittelnd tätig.

Frankfurt: Die **JT Technologies GmbH** hat rd. 610 qm Fläche in der Hamburger Allee 14 angemietet. **blackolive** war beratend tätig.

Seit dem Zinsanstieg sind die Kaufpreise um ca. 3 bis 4 Faktoren gefallen, die Spitzenrendite zog lt. Cushman & Wakefield (C&W) von etwa 3,9% auf aktuell 4,2% an (NAI apollo von 4% auf 4,2%, Savills von 3,9% auf 4,1%). Im Segment Betreutes Wohnen lag sie Ende 2022 zwischen 3,25 und 3,50% für die Ärztehäuser und medizinische Versorgungszentren zwischen 3,75% bis 4,2%. Gute Bestandshäuser mit neuem, fondsfähigem Pachtvertrag lägen aktuell bei Faktoren zwischen 14 und 17, in Ausnahmefällen bzw. jüngeren Baujahren auch bei 18 bis 19, so Sebastian Deppe, Geschäftsführender Gesellschafter von NAI apollo Healthcare. Aber die Zinswende ist nur eines der mannigfaltigen Probleme des Pflegemarktes. (CW)

Mangelndes Produktangebot bei gestiegenen Baukosten in der Neuentwicklung führt zu Angebotsknappheit, steigende Personal- , Energie- und Bewirtschaftungskosten führen auf der Betreiberseite zu massiven wirtschaftlichen Problemen, die für einige wie zuletzt beim Pflegeheimbetreiber **Curata** zur Insolvenz führen dürften. Lt. **Max Eiting**, Associate Director Operational Capital Markets – Healthcare bei **Savills** geben derzeit insbesondere die indexierten Mietverträge Anlass zur Diskussion. Für Investoren im derzeitigen Umfeld besonders attraktiv ließen sie viele Betreiber bereits jetzt an die Grenze ihrer Zahlungsfähigkeit stoßen. Am Ende der Nachverhandlungen zwischen Betreibern und Eigentümern stünden oftmals eine Deckelung oder sogar temporäre Aussetzung der Indexierung und im Gegenzug eine längerfristig Verlängerung der Pachtverträge.

In dieser Gemengelage hielten sich Investoren insbesondere in Q4 auf dem Pflegemarkt sehr bedeckt. Lt. **C&W** wurden im Schlussquartal in 31 Einzel- und Portfoliotransaktionen nur 699 Mio. Euro investiert, und damit nur ein Drittel so viel wie in Q4 2021 (2,0 Mrd. Euro), das allerdings von der Übernahme der **Deutsche Wohnen** durch **Vonovia** gepusht worden war. Insgesamt wurden 2022 lt. C&W und Savills rd. 2,3 Mrd. Euro in den deutschen Pflegemarkt investiert, rund ein Drittel weniger als im Vorjahr. (**NAI apollo**: rd. 2,5 Mrd. Euro, -37%) und 13% weniger als im 5-jährigen Schnitt.



Es mangelte vor allem an Portfoliodeals. Mit erfassten 1,13 Mrd. Euro lag ihr Volumen lt. NAI apollo mehr als 50% unter dem Vorjahreswert. Zu den Portfoliogroßdeals 2022 zählten der Ankauf von 9 **ProCurand**-Objekten durch die **Primonial REIM**, der Verkauf von 9 Senioren- und Pflegeimmobilien durch **Carestone** und die Veräußerung des Futura III Portfolios durch die **Senioren-Wohnen** an **Primonial REIM**. Der größte Einzeldeal war der Kauf des Ensembles aus Ärztezentrum und medizinischen Dienstleistungszentrum „Medical Cube“ in Rosenheim durch **Captiva** für 69 Mio. Euro. In Summe wurden lt. NAI apollo rd. 1,33 Mrd. Euro in Einzeldeals investiert, 7% weniger als 2021. Der Marktanteil liegt damit in etwa bei 54,2%.

Im größten Teilmarkt „Pflegeheime und Betreutes Wohnen“ kam es mangels Paketverkäufen lt. NAI apollo zu einem Umsatzeinbruch von 44% ggü. VJ. Mit einem Transaktionsvolumen von rd. 1,9 Mrd. Euro und einem Marktanteil von 77% bleibt der Teilmarkt aber mit Abstand stärkstes Segment. Darauf folgen die „Ärztehäuser und Medizinische Versorgungszentren“, mit rd. 416 Mio. Euro (17%) und „Krankenhäusern und Reha-Einrichtungen“, die gegenüber dem Vorjahr um 17% auf aktuell 150 Mio. Euro und einen Marktanteil von 6% anstiegen. ▶

Deutsche Investoren investierten rd. 1,6 Mrd. Euro, das entspricht einem Marktanteil von rd. 64%, der Marktanteil ausländischer Investoren von 36% fällt damit etwas geringer aus als im Vorjahr mit 38,4%. Wichtigste ausländische Käufernationen waren Frankreich, Belgien und die Schweiz. Bei den Investorentypen dominieren lt. NAI apollo weiterhin „offene Immobilienfonds & Spezialfonds“ die mit 1,44 Mrd. Euro über die Hälfte des erzielten Gesamtvolumens ausmachten. Hier sei eine Tendenz von einigen wenigen Fondsgesellschaften zu beobachten, auch mit kleineren Betreibern bzw. Familienbetrieben langfristige Pachtverträge einzugehen, so Sebastian Deppe von NAI apollo

NAI apollo bestätigt auch die Ansicht von „Der Immobilienbrief“, dass auch im Pflegemarkt die Bodenbildung bei den Renditen noch nicht abgeschlossen ist. So rechnet NAI apollo in den nächsten Monaten mit weiteren Renditeanstiegen, wenngleich auch nicht mehr in der Intensität wie im Jahr 2022. Wenn sich die zuletzt stark voneinander abweichenden Preisvorstellungen auf Verkäufer- und Käuferseite schrittweise wieder angenähert hätten, würden sich die Marktaktivitäten allerdings auf Bestandsimmobilien fokussieren.

Für den Neubau müsse die weitere Entwicklung zeigen, ob die Baupreise wieder weit genug sinken bzw. ob die Landkreise und Städte höheren Mietansätzen für Sozialhilfeempfänger zustimmen, so Deppe. Für eine Belebung des Portfolioanteils in den kommenden Monaten würden mehrere aktuell in der Vermarktung befindliche Pakete sorgen, die seit dem Herbst auf dem Markt sind, u.a. das **Deutsche Wohnen**-Portfolio mit 71 Standorten welches in den nächsten Monaten zum Abschluss gebracht werden könnte. Savills geht davon aus, dass die meisten Investoren auch im Jahr 2023 sehr selektiv agieren. Grundsätzlich sei der Appetit nach deutschen Gesundheitsimmobilien aber weiterhin gegeben.

Die Risiken auf Seiten der Betreiber dürften aber hoch bleiben, sodass Produkte, die den Ankaufskriterien der risikoaversen Investoren entsprechen, selten seien. Für Value-Add-Investoren hingegen dürften sich vermehrt Opportunitäten ergeben, etwa weil Finanzierungen von Eigentümern ausliefen oder manche Betreiber in finanzielle Schieflage geraten. **Jan-Bastian Knod**, Head of Healthcare & Residential Advisory bei C&W, betont, dass Gesundheitsimmobilien bei vielen deutschen institutionellen Investoren ein

BVT-Unternehmens-News

München: Die **BVT Unternehmensgruppe** hat 2022 bei professionellen, semiprofessionellen und Privatanlegern insgesamt 174,3 Mio. Euro Eigenkapital platziert. Die Anlageklasse Immobilien USA bildete mit umgerechnet 100 Mio. Euro in Beteiligungsangebote für Privatanleger und institutionelle Investoren den Investitionsschwerpunkt. Das Platzierungsergebnis des Vorjahres (229,6 Mio. Euro) konnte aufgrund einer zum Jahresende verzögerten institutionellen Zeichnung nicht getoppt werden. 2022 trugen die Investitionen professioneller und semiprofessioneller Anleger mit rund 64% bzw. rund 111 Mio. Euro erneut den Hauptanteil zum platzierten Eigenkapital bei. Mit einem Anteil von gut 63 Mio. Euro legte das Geschäft mit Privatanlegern deutlich zu (Vorjahr 46,9 Mio. Euro). Auf die Assetklasse Immobilien USA entfielen 2022 umgerechnet rund 100 Mio. Euro, die Investitionen in deutsche Immobilien und Portfolio-Konzepte waren in etwa gleichmäßig verteilt.

München: Die **BVT Unternehmensgruppe** hat den von ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft **derigo GmbH & Co. KG** verwalteten Spezial-AIF „**BVT Ertragswertfonds Nr. 10 GmbH & Co. Geschlossene Investment** platziert. Der Ertragswertfonds 10 beteiligt sich an einem neu errichteten, vollvermieteten Bürokomplex in Dortmund auf der ehemaligen Stahlwerksfläche Phoenix-West. Das rund 6.000 qm Bürofläche umfassende Objekt erfüllt viele Standards für nachhaltiges Bauen.

wesentlicher Bestandteil ihrer ESG-Strategie seien. Auch für 2023 erwartet er daher eine hohe Liquidität für entsprechende Ankäufe.

Auch **Florian M. Bormann**, Geschäftsführer in der Hamburgischen **IMMAC group**, dem Spezialisten für Immobilieninvestitionen im Healthcare-Sektor, beurteilt den aktuellen Markt als sehr herausfordernd: „Fakt ist, dass zunächst durch Covid-19 und anschließend durch die Zinsentwicklung der Druck sowohl auf der Finanzierungsseite als auch auf der Betreiberseite zugenommen hat. Wir denken aber längerfristig. Hier ist klar, dass aufgrund der demographischen Entwicklung in Deutschland der Bedarf nach Pflegeheimen und Anlagen des betreuten Wohnens in den kommenden Jahren z.T. dramatisch weiter steigen und Versorgungslücken offenlegen wird. Das Angebot ist knapp und die Kosten des Neubaus oder Umbaus dieser Einrichtungen sind aufgrund der gestiegenen Baukosten derzeit hoch. Um für Bewohner ein ansprechendes und lebenswertes Ambiente zu schaffen und gleichzeitig für den Anleger Wertsteigerungspotentiale bei HealthCare Immobilien zu heben, ist ein umfassendes Know-how und idealerweise eine Kooperation mit einem expansionsfreudigen Betreiber erforderlich.“ ☐

HOTELMARKT LEBT IN Q4 LEICHT AUF

Portfoliotransaktionen und Investitionen in A-Standorte bleiben aber aus

Anders als bei den anderen Assetklassen kam bei Hotel im Schlussquartal 2022 Bewegung in den Markt. Mit lt. Colliers wurden rd. 528 Mio. Euro, lt. JLL 657 Mio. Euro in Hotels investiert, was das Q4 zum stärksten Quartal seit Beginn der Corona-Pandemie gemacht hat. Die Bewegung in den letzten 3 Monaten schönt das Jahreszahlenwerk, denn trotz des Widerauflebens im Schlussquartal wurden im Gesamtjahr 2022 nach Angaben von BNP Paribas Real Estate, Colliers, Cushman & Wakefield und JLL nur rd. 1,9 Mrd. Euro in Hotelimmobilien investiert, 25% weniger als im Vorjahr und die Hälfte weniger als im 10-jährigen Durchritt. (CW)

Es mangelt dem Markt an Portfoliotransaktionen. Lt. **BNPPRE** wurden Portfolios im Wert von 231 Mio. Euro verkauft, 77% weniger als im langjährigen Schnitt. Bemerkenswert, dass alle diese Transaktionen in Q4 stattfanden, was lt. BNPPRE für eine Widerbelebung des Marktes spricht. **JLL** registrierte bei Portfolios 369 Mio. Euro (-44%) mit einer durchschnittlichen Transaktionsgröße von 74 Mio. Euro (VJ: 83 Mio. Euro). Auf Einzeltransaktionen entfielen 2022 lt. JLL rund 1,48 Mrd. Euro (-18% ggü. VJ), von den insgesamt 50 Abschlüssen entfielen allein 14 mit einem Wert von 485 Mio. Euro auf Q4. Die durchschnittliche Transaktionsgröße sank von 32 Mio. Euro in 2021 auf knapp 25 Mio. Euro. Zu den größten Einzeltransaktionen im Jahr 2022 zählten der Verkauf des Sheraton Berlin Grand Hotel Esplanade für 116 Mio. Euro an die **Deutsche Finance** in Kooperation mit der **Cells Group** in Q1, der Verkauf von The Loom Berlin in Q4 durch **PGIM Real Estate** an ein Münchner Family-Office, der Projektverkauf des zukünftigen „me and all Leipzig Krystallpalast“ von

Quarterback an den offenen Immobilienfonds **hausInvest** der **Commerz Real** und der Erwerb des Caro & Selig Hotel am Tegernsee durch die **Union Investment** im letzten Quartal des Jahres.

Mit einem Volumen von 300 Mio. Euro sind Projektverkäufe 2022 um 58% eingebrochen, ihr Anteil am Gesamtvolumen sank von 29% (716 Mio. Euro) in 2021 auf 16%. Insgesamt 246 Mio. Euro (13%) entfielen auf Hotels, die als Teil einer Mixed-Use-Immobilie veräußert wurden.

Dass der Tourismus in die klassischen Tourismusregionen nach Corona schneller zurückkehrte als die Geschäftsreisen, spiegelt sich in den Investitionen in den A Städten wider, in die lt. BNPPRE mit 806 Mio. Euro signifikante 55% weniger investiert wurde. Der Anteil am Gesamtmarkt fiel auf 43%, den geringsten Wert der vergangenen 10 Jahre dar. Frankfurt erzielte mit 190 Mio. Euro das höchste Ergebnis, verfehlt den Vorjahreswert aber um rund ein Viertel. Es folgen München mit 169 Mio. Euro (-62%), Berlin mit 148 Mio. Euro (-81%) und Stuttgart mit 108 Mio. Euro (-42%). Hamburg mit 105 Euro. (+94%) und Düsseldorf mit 78 Mio. Euro (+550%) konnten als einzige die Vorjahreswerte übertreffen.

Institutionelle Investoren haben ihren Anteil aus dem vergangenen Jahr mit 35% (652 Mio. Euro) lt. JLL halten können, gefolgt von Entwicklern mit 19% (349 Mio. Euro) und Privatinvestoren mit knapp 19% (342 Mio. Euro). Deutsche Anleger steuerten knapp 72% (1,3 Mrd. Euro) zum Gesamttransaktionsvolumen bei, somit anteilig mehr als 2021 (63%). Lt. C&W kamen 9% der ausländischen Investoren aus Großbritannien und jeweils 6% aus Spanien, Österreich und Frankreich.

Weder BNPPRE noch **C&W** und JLL machen im Quartalsbericht Angaben zu den Renditen. Colliers sieht die Preiskorrekturen bei Hotel geringer als in anderen Assetklassen, da Hotel anders als Büro und Logistik die Renditekompressionen der Jahre 2020 und 2021 nicht sah und sich die Spitzenrenditen in den vergangenen Jahren nahezu konstant hielten. Mit einer durchschnittlichen Bruttoanfangsrendite von 4,75% in der Spitze beträgt der Abstand lt. Colliers zur Bürospitzenrendite unter 100 Basispunkte und zu Industrie und Logistik weniger als 50 Bp.

Durchweg sehen die Maklerhäuser hohe Aktivität am Markt, die Prozesse dauerten wegen der unterschiedlichen Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite und der sich ständig ändernden Parameter deutlich länger. Weitere kleiner Preiskorrekturen bei anhaltenden Zinsanstiegen seien wahrscheinlich, so **René Schappner**, Head of Hotel bei **Colliers**. Ob sich das Transaktionsvolumen 2023 erneut der Zwei-Milliarden Euro-Marke annähern könne, wird sich so wohl erst im Laufe der kommenden Monate abzeichnen, so **Heidi Schmidtk**, Managing Director der JLL Hotels & Hospitality Group. Mit einer erhöhten Aktivität sei aber erst ab der zweiten Jahreshälfte zu rechnen. Gleiches erwartet **Alexander Trobitz**, GF und Head of Hotel Services bei BNPPRE. Favorisierend sieht er den Rückenwind von der Betreiberseite der angesichts der rapiden Erholung der Übernachtungszahlen und insbesondere der Performance-Kennzahlen spürbar zunähme. ☐

ZWANGSVERSTEIGERUNGEN 2022

Argetra registriert noch weniger Termine als im schon terminschwachen Jahr 2021

Erneut verschiebt sich die erwartete Zwangsversteigerungswelle, wie die Ratinger Argetra, die regelmäßig die Daten des deutschen Zwangsversteigerungsmarktes auf Basis der anberaumten Zwangsversteigerungstermine von knapp 500 Amtsgerichten auswertet, meldet. Viele Corona-bedingte Stundungsverfahren sowie die Tatsache, dass Eigentümer mit Zahlungsschwierigkeiten ihre Immobilien offenbar auf dem freien Markt veräußern, bevor Kreditinstitute die Zwangsversteigerung beantragen, verhinderten bislang einen Anstieg der Zwangsversteigerungen. Dies könnte sich aber ändern, da die hohen Inflationsraten die reale Kaufkraft der Verbraucher untergraben, gleichzeitig die Baukosten immer mehr steigen. Hinzu kommen die massiv gestiegenen Zinsen für die Finanzierung. (CW)

Im Vergleich zum Vorjahr mit 13.163 versteigerten Einheiten (2020: 14.800 Einheiten) war die Zahl der Zwangsversteigerungen in 2022 auf 12.077 Immobilien weiter rückläufig (-8,3%): Aufgrund der gestiegenen Immobilienpreise stieg der Verkehrswert der Zwangsversteigerungen von 2,92 Mrd. Euro in 2021 um rund 15% auf 3,36 Mrd. Euro an. Nur 50% der eröffneten Zwangsversteigerungsverfahren landeten im Gerichtssaal, die andere Hälfte wurde vor der Versteigerung freihändig verkauft.

Die Termine im Jahr 2022 konzentrieren sich wie immer in der Mitte Deutschlands, von West nach Ost. Betrachtet man die Anzahl der Termine pro 100.000 Haushalte, so ist die Zahl der anberaumten Zwangsversteigerungstermine in Thüringen (53) trotz eines Rückgangs von -5,5% noch immer fast dreimal so hoch wie in Bayern (20). Durchschnittlich waren bundesweit im Jahr 2022 29 (VJ 32) von 100.000 Haushalten von Zwangsversteigerungen betroffen. NRW als bevölkerungsreichstes Land hat 20% Anteil am Gesamtmarkt und seit Jahren die Marktführerrolle bei Zwangsversteigerungen.

Zwangsversteigert wurden zu ca. 67% Wohnimmobilien, mit dem Löwenanteil bei Ein- und Zweifamilienhäu-

Deals

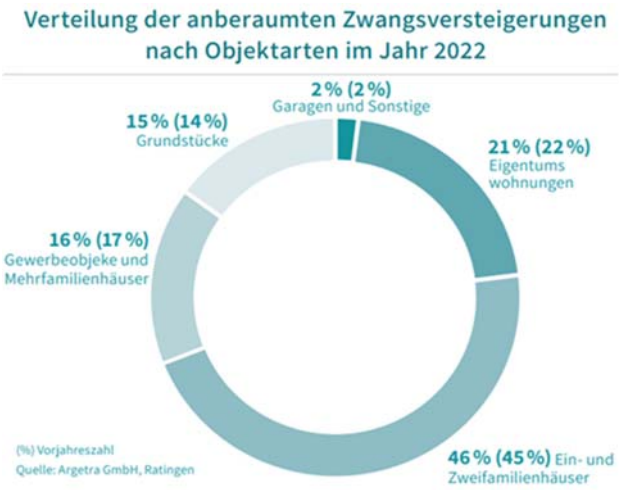
München: Die **IQM Germany GmbH** hat einen Mietvertrag über 10 Jahre im Olympia Business Center (OBC) im Georg-Brauchle-Ring 23-25 unterzeichnet. Der Hersteller von Quantencomputer-Hardware nutzt zukünftig rd. 2.000 qm Büro- und 400 qm Labor-Testfläche. Der Bezug soll im Juli 2023 starten. **Colliers** war für IQM beratend und vermittelnd tätig.

Glinde: Die **McOffice GmbH & Co. KG** hat rund 2.500 qm Logistikfläche gemietet. Die Immobilie, Beim Zeugamt 8, wird von **Swiss Life Asset Management** betreut, Eigentümer ist **BEOS**.
Avison Young war beratend und vermittelnd tätig.
Das 2019 von BEOS erworbene Areal verfügt über insgesamt 12.800 qm moderner Logistik- und Gewerbefläche.

Heuchlingen: **Menold Bezler** hat die die **Gardena Manufacturing GmbH** beim Erwerb von rund 140.000 qm Bauland im Industrie- und Gewerbegebiet „Äußere Wiesen II“ im Gerstetter Teilort Heuchlingen von der **Gemeinde Gerstetten** beraten. Gardena will dadurch den bestehenden Standort um ein Logistik- und Distributionszentrum erweitern.

Bad Homburg: Die **ACP IT Solutions AG** mietet rund 1.140 qm Bürofläche im Neubauobjekt “EO“, Basler Straße 3-5. Vermieter der rd. 25.000 qm Mietfläche umfassenden Immobilie ist **Procom**.
Aengevelt und **BNPPRE** waren beratend tätig.

sern (46%), gefolgt von Eigentumswohnungen (21%). Die restlichen 33% teilen sich Gewerbegrundstücke, Wohn- und Geschäftshäuser, Grundstücke und sonstige Immobilien.



Der bundesweite durchschnittliche Verkehrswertpreis lag mit 278.254 Euro deutlich über dem Vorjahreswert mit 222.165 Euro. Die durchschnittlichen Verkehrswerte stiegen dabei in allen Bundesländern. Die höchsten Verkehrswerte wurden im Hamburg mit durchschnittlich über 860.000 Euro je Immobilie aufgerufen, gefolgt von Berlin mit 837.000 Euro. Thüringen bildet mit Durchschnittswerten von 73.000 Euro das Ranking-Schlusslicht. Bei den 40 Städten mit den meisten Terminen führt Berlin, gefolgt von Chemnitz, Zwickau, München und Stuttgart. Neu in der Blacklist der Top 40 sind u. a. Kassel, Hanau, Karlsruhe, Fürth in Bayern und Hof. Dafür fielen Kaiserslautern, Ingolstadt, Düsseldorf, Heidelberg und Dortmund aus der Liste. ☐

PREISANPASSUNG BEI WOHNEN IN Q4

Korrektur bei Einfamilienhäusern höher als bei Eigentumswohnungen

Die Hausparty ist beendet. Die zinsinduzierte Preisexplosion von bis zu 63% der letzten 5 Jahre bedarf einer Korrektur. Lt. **ImmoScout24** WohnBarometer zeigte sich das im Q4 2022. Eigentumswohnungen im Bestand verloren allein in 3 Monaten im Durchschnitt -4,3%. Im Neubau waren es im Quartalsvergleich sogar 6,4%. Hamburg war mit -7,6% bei Neubau und -6,2% im Bestand besonders gebeutelt. Köln mit -5,6% im Bestand und -3,8% im Neubau, Berlin mit -5,3% bzw. -6,6% und auch München mit -4,6% und -4,3% ging es nicht viel besser. Lediglich Frankfurt hielt sich mit -0,2% bzw. -2,4% im Neubau vergleichsweise gut.

IS24 WohnBarometer Q4 2022 - Eigentumswohnungen (Euro/qm)

	Bestand			Neubau		
	Q3	Q4	+/-	Q3	Q4	+/-
Berlin	4.825 €	4.569 €	-5,3%	6.472 €	6.042 €	-6,6%
Frankfurt	5.590 €	5.578 €	-0,2%	6.558 €	6.400 €	-2,4%
Hamburg	5.331 €	5.002 €	-6,2%	6.388 €	5.905 €	-7,6%
Köln	4.648 €	4.389 €	-5,6%	5.939 €	5.716 €	-3,8%
München	7.786 €	7.425 €	-4,6%	9.837 €	9.411 €	-4,3%
Gesamt			-4,3%			-6,4%

Anders als bei den Eigentumswohnungen fielen die Preise für Einfamilienhäuser im Bestand mit -4,5% deutlich stärker als für Neubauhäuser mit -2,7%. Die Klimaregulierung hinterlässt Spuren. Die prozentual größten Preiskorrekturen von etwas mehr als 10% im Neubau und 8% im Bestand sind in Frankfurt und Düsseldorf zu beobachten. Einfamilienhäuser verlieren im Hamburg --8,5% im Bestand, -5,3% im Neubau, Berlin -6,5% bzw. -5,2%. Die Hauptstadt bleibt mit qm-Preisen von 3 703 Euro/qm für den Neubau und 3 055 Euro im Bestand die mit Abstand günstigste Metropole für Einfamilienhäuser unter den Top 7. **Gesa Crockford**, GF ImmoScout24, erwartet aber keinen nachhaltigen Preisrückgang bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Mittelfristig sei aufgrund des stockenden Wohnungsbaus und der positiven Zuwanderung mit einer Verknappung des Angebots auszugehen. In Q4 sei die Nachfrage in 4 der 5 größten deutschen Städte wieder leicht angestiegen. ☐

PREISE IN DEUTSCHEN FERIEN-REGIONEN LEGEN WEITER ZU

Ferienimmobilien an Ostsee, im Erzgebirge und Bayrischem Wald weiter gefragt

Wie „Der Immobilienbrief“ Ihnen bereits mehrfach berichtete, sind die Preise für Wohnimmobilien in den Metropolen zuletzt gesunken. Bei Immobilien in einigen Ferienregionen hingegen registrierte ImmoScout24 trotz des gestiegenen Zinsniveaus weiterhin steigende Preise, insbesondere an der Ostseeküste, im Erzgebirge und im Bayerischen Wald. Auch aufstrebende Potenzialregionen in der Nähe größerer Städte verzeichnen weiterhin wachsende Angebotspreise. (CW)

Im Kreis Nordwestmecklenburg an der Ostseeküste stiegen die die Angebotspreise für Einfamilienhäuser im Neubau in

	Wohnungen (Bestand)		
1	Erzgebirgkreis	1.292	4,4%
2	Rheingau-Taunus-Krei	3.248	3,8%
3	Freyung-Grafenau	2.106	3,7%
4	Passau	2.791	3,7%
5	Werra-Meißner-Kreis	1.777	3,6%
	Häuser (Bestand)		
1	Nordwestmecklenburg	2.695	7,8%
2	Osterode am Harz	1.805	5,7%
3	Neuenkirchen (Kreis)	1.802	3,6%
4	Wismar	3.177	3,5%
5	Güstrow (Kreis)	1.872	3,3%
	Häuser (Neubau)		
1	Nordwestmecklenburg	3.200	7,2%
2	Güstrow (Kreis)	2.963	7,1%
3	Holzminden (Kreis)	2.788	7,1%
4	Cochem-Zell	2.724	6,3%
5	Osterode am Harz	2.598	6,2%

Q4 2022 um 7,2% auf durchschnittlich 3.200 Euro/qm und im Bestand um 7,8% auf rund 2.695 Euro. In der Kreisstadt Wismar, stiegen die Preise für Neubaueinfamilienhäuser um 3,5% auf 3.177 Euro und um 5,7% auf 3.596 Euro. Den größten Preiszuwachs für Bestandseigentumswohnungen verzeichnet in Q4 2022 der Erzgebirgskreis in Sachsen mit einem Plus von 4,4% auf rd. 1.290 Euro/qm, gefolgt vom hessischen Rheingau-Taunus-Kreis mit einem Plus von 3,8% auf rd. 3.250 Euro und den Kreisen Freyung-Grafenau und Passau mit einem Anstieg von je +3,7%. ☐

AUS UNSERER MEDIENKOOPERATION MIT „IMMOBILIEN INTERN“

▪ Mieterabfindungen sind sofort abzugsfähig ▪ Aus der Praxis: Unklare Formulierung zu Schönheitsreparaturen ▪ Zeitnahe Zuordnung von Immobilien für den Vorsteuer-abzug ▪ Mietpreisbremse: Bei Staffelmiete reicht einmalige Rüge aus ▪ Kündigungssperre bei langjähriger Duldung der Untervermietung ▪ Beilage: Häusliches Arbeitszimmer und Homeoffice ▪ Doch zuerst, liebe Leserin, lieber Leser, geht es um eine wichtige Terminsache:

Grundsteuer: Keine weitere Fristverlängerung trotz Chaos?

Es ist allerhöchste Eisenbahn. In wenigen Tagen müssen alle privaten und gewerblichen Immobilieneigentümer und ihre Steuerberater oder auch Hausverwalter die Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte abgegeben haben. Eine nochmalige Verlängerung der Abgabefrist wird derzeit von den Ländern ausgeschlossen. Als Frist-Ende war ursprünglich der 31. Oktober 2022 vorgesehen. Wegen der unzureichenden Abgabequote von knapp einem Drittel der Erklärungen hatten die Finanzbehörden der Länder die Frist zur elektronischen Übermittlung der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts bis 31. Januar 2023 verlängert. Trotzdem herrscht das blanke Chaos in den Amtsstuben und das, obwohl länderabhängig erst ca. 40 % (Mecklenburg-Vorpommern) bis 57 % (Bremen) der ca. 36 Mio. Erklärungen abgegeben worden sind.

Was wir als Schlag ins Gesicht empfinden: Für öffentliche Liegenschaften soll die Ausschussfrist nicht gelten. Der Bund gibt die Erklärung für seine etwa 26.000 Liegenschaften nach eigenen Verlautbarungen erst bis Ende September 2023 ab. Das geht aus einer Antwort des Parlamentarischen Staatssekretärs des BMF, Florian Toncar, auf eine schriftliche Anfrage des CDU-Abgeordneten Christoph Ploß (Bundestags-Drs. 20/5183, Seite 18, ➔ ii 02/23-01). Die einzelne händische Einreichung der Grundsteuererklärungen gegenüber einer Viel-zahl verschiedener Finanzämter deutschlandweit wäre außerordentlich aufwändig und ineffizient, lautet die Begründung des BMF. Daher entwickele man eine IT-Schnittstelle, mit der die elektronische Zusammenstellung und Einreichung aller Grundsteuererklärungen möglich werde. Für die steuerpflichtigen Liegenschaften will der Bund seine Meldungen bis Ende März abschließen. Die

Deals

Wimsheim: **Realogis** hat an die **Gleason-Pfauter Maschinenfabrik GmbH** 6.000 qm Hallenfläche vermittelt. Eigentümer ist ein privater Investor.

Frankfurt: Die **Blomenburg Holding GmbH** mietet Flächen im 1. und 2. OG im Westwend, Gärtnerweg 4-8 von einer Gesellschaft der Talanx AG. Die Anmietung wurde seitens **BNPPRE** vermittelt. Blomenburg wird in den Räumen eine moderne private Tagesklinik und Ambulanz für stressassoziierte Erkrankungen betreiben. Die Fläche wird voraussichtlich Ende des Jahres 2023 bezogen.

München: **Sonar Real Estate** hat in seiner Funktion als Asset Manager für einen in Luxemburg ansässigen Fonds 830 qm Büro- und Schulungsfläche im „Giesing Business Center" an die **Mediadesign Akademie für Fort- und Weiterbildung gGmbH** vermietet. **PPR & PARTNER Pape Rauh Rechtsanwälte PartG mbB** haben Sonar RE bei der Vermietung unterstützt. **Cushman & Wakefield** war als Makler beratend tätig.

Duisburg: **CUBION** vermittelte einen Mietvertrag über rund 1.000 qm Bürofläche in der „FAKTOREI 21" am Innenhafen an die **tmp GmbH automation & engineering**. Vermieter ist die **CORESIS Management GmbH** i.A. eines Immobilienspezialfonds.

Frankfurt: Die **BDP International GmbH** mietet langfristig rd. 900 qm im Astropark, Lyoner Straße 9. **blackolive** war beratend tätig.

Erklärungsabgabe für die grundsteuerbefreiten Liegenschaften soll im Laufe des Januar beginnen, so dass nach der jetzigen Planung bis zum 30. September 2023 die notwendigen Erklärungen für die Hauptfeststellung für sämtliche Liegenschaften eingereicht würden.

Die Unverschämtheit des Fiskus: Bei einer verspäteten Abgabe droht privaten und gewerblichen Eigentümern ein Verspätungszuschlag von mindestens 25 € für jeden angefangenen Monat der eingetretenen Verspätung. Falsche Angaben oder die Nichtabgabe können außerdem ein Zwangsgeld von bis zu 25.000 € zur Folge haben. Zuerst wird das Finanzamt an die Abgabe der Grundsteuererklärung 'erinnern' und ggfs. Zwangsmaßnahmen ankündigen bei Nichtabgabe. Wird die Steuererklärung überhaupt nicht eingereicht, kann außerdem eine Schätzung durch das Finanzamt erfolgen. Diese ist für Eigentümer in den meisten Fällen nachteilig, weil die Finanzämter großzügig festsetzen. Doch selbst die Schätzung entbindet nicht von der Verpflichtung zur Abgabe der Erklärung. In der Regel setzen die Finanzbeamten mit dem Schätzungsbescheid eine neue Vierwochenfrist.

'immo'-Rat: Ist abzusehen, dass Sie die Grundsteuererklärung nicht pünktlich abgeben können, sollten Sie auf jeden Fall einen Antrag auf Fristverlängerung stellen. Können Sie besondere Gründe für die Verspätung darlegen, gibt das Finanzamt der Verlängerung zumeist statt. Wie Sie Ihre Erklärung optimal erstellen und gegen ergangene Bescheide Einspruch einlegen, erfahren Sie in unserem Online-Webinar-Paket: *„Die neue Grundsteuer – jetzt mit Fristverlängerung bis 31.1.2023"*. Sie können die PowerPoint-Präsentation sowie einen Mitschnitt des Webinars in unserem Web-Shop als Abonnent zu günstigen Konditionen erwerben (https://t1p.de/markt-intern-webinar-unterlagen**).** ☐

DEUTSCHE FINANZ DFPA PRESSE AGENTUR

Zuerst erschienen in DFPA News v. 24.01.2023

DNL-Publikums-AIF schließt Investitionsphase erfolgreich ab

Die Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft HTB hat für den geschlossenen Publikums-AIF „DNL Prime Invest I" die US-Immobilie Catalyst Business Park angekauft. Die Akquisition wurde mit Unterstützung des Projektpartners in den USA, Glenfield Capital, und des Initiators, DNL Exclusive Opportunity, Ende Dezember 2022 finalisiert.

Bei dem Investitionsobjekt „Catalyst Business Park" handelt es sich um einen in Madison (Huntsville Metropolitan Area, Alabama, USA) im Jahr 2009 fertiggestellten Gebäudekomplex, bestehend aus zwei jeweils eingeschossigen Bürogebäuden, rund 400 Parkplätzen und einer rund 60.000 Quadratmeter großen Entwicklungsfläche für mögliche Neubauten. Die Gebäude wurden von dem international anerkanntem Zertifizierungssystem für ökologisches Bauen LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) mit Gold zertifiziert. Bei einer derzeitigen Vermietungsquote von 85 Prozent sind die Büroflächen an sieben verschiedene Mieter vermietet, darunter zwei staatliche Behörden. Die Mieter sind unter anderem: Defense Contract Management Agency, Defense Contract Audit Agency, The Health Care Authority of the City of Huntsville. Die durchschnittliche Restmietdauer (WALT) beträgt circa 4,5 Jahre. Huntsville, das oft als das „Silicon Valley des Südens" bezeichnet wird und aufgrund des dortigen Raketenentwicklungszentrums den Beinamen „Rocket City" trägt, gehört zu den am schnellsten wachsenden Städten im Südosten der USA. Informationstechnologie, Militär, Luft- und Raumfahrt sowie Forschung und Entwicklung sind die wesentlichen Wirtschaftszweige in Huntsville.

Mit dem Ankauf der US-Immobilie konnte die Investitionsphase des Service-Mandat-Fonds erfolgreich für die rund 340 Anleger abgeschlossen werden. Die HTB Group inklusive der konzerneigenen Treuhand sehen der Verwaltung des Fonds während

der nunmehr beginnenden Betriebsphase positiv entgegen. *(DFPA/JF1)*

Die Bremer HTB-Gruppe ist ein auf Sachwertinvestments, das Asset Management sowie auf Service-KVG-Dienstleistungen spezialisiertes Unternehmen. Es wurde im Jahr 1987 als Wirtschaftsprüfungsgesellschaft HTB Hanseatische Treuhand und Beratungsgesellschaft mbH gegründet £

ZAHL DER BAUGENEHMIGUNGEN IN MITTELDEUTSCHLAND RÜCKLÄUFIG

Droht bald Stillstand auf den Baustellen?

Der BFW Landesverband Mitteldeutschland e. V. zeigt sich besorgt über den Rückgang der Baugenehmigungen in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. (MG)

Nach Angaben der jeweiligen Statistischen Landesämter wurden in den mitteldeutschen Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen von Januar bis November 2022 insgesamt 20.789 Baumaßnahmen für Wohnungen in Neubau und Bestand genehmigt. Dies waren 1.899 weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres, was einen Rückgang um 8,3% bedeutet. Die nur für den Neubau von Wohnungen erhobenen Zahlen zeigen ebenfalls einen deutlichen Abwärtstrend: Hier sank die Zahl der Genehmigungen von 19.887 im Jahr 2021 auf 18.603 im Jahr 2022 (jeweils Januar bis November) – ein Minus von 6,5%.

Fast genau die Hälfte aller in Mitteldeutschland von Januar bis November 2022 erteilten Genehmigungen für den Wohnungsbau entfielen auf Sachsen (10.384 von 20.789). Auch beim Wohnungsneubau sank die Zahl der Genehmigungen – um 14,6% von 11.220 auf 9.586.

Während auch Sachsen-Anhalt deutliche Rückgänge verzeichnet, ist Thüringen das einzige mitteldeutsche Bundesland, das eine gestiegene Zahl von Baugenehmigungen vorweist. Ein Grund dafür ist, dass im Freistaat die Genehmigungszahlen im Vergleichsjahr 2021 besonders niedrig waren. Mit 4.385 beim Wohnungsbau insgesamt und 3.478 beim Wohnungsneubau lagen sie deutlich unter dem Schnitt der Jahre 2016 bis 2020 mit 5.436 beziehungsweise 4.061.

„Mit dem zum Teil deutlichen Rückgang der Baugenehmigungen im vergangenen Jahr setzt sich ein besorgniserregender Trend fort“, kommentiert **Dr. Ingo Seidemann**, **Vorstandsvorsitzender des BFW Mitteldeutschland**, die aktuellen Zahlen. „Genehmigt heißt noch lange nicht gebaut“, fügt er hinzu. Auch genehmigte Projekte würden momentan auf Eis gelegt beziehungsweise komplett storniert, denn Bauen rechne sich schlicht und ergreifend nicht mehr. Angesichts der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, nicht zuletzt durch die starke Zuwanderung, sei das eine katastrophale Entwicklung. □

REGENSBURG WEITERHIN DEUTSCHE SINGLE-HOCHBURG

Bundesweit sinkt der Anteil an Singlehaushalten

Wie in den Vorjahren ist Regensburg auch 2022 der Stadtkreis mit dem höchsten Anteil an Einpersonenhaushalten in Deutschland. Die meisten Mehrpersonenhaushalte mit Kindern gibt es prozentual gesehen hingegen im Landkreis Cloppenburg. Das zeigt die aktuelle GfK-Studie zur Bevölkerungsstruktur, die die regionale Verteilung von demografischen Merkmalen wie Familien-, Alters-, und Einkommensstrukturen in Deutschland untersucht. (MG)

Nachdem der Anteil an Singlehaushalten bundesweit in den letzten Jahren immer weiter zugenommen hat, sinkt er 2022 erstmals wieder auf 40,9%. Die Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder steigen im gesamtdeutschen Vergleich auf einen Anteil von 30,5%. Auch die Mehrpersonenhaushalte mit Kindern verzeichnen ein leichtes Plus und machen nun 28,6% aller Haushalte in Deutschland aus.

Denise Zubak, **GfK**-Expertin im Bereich Geomarketing, erklärt: „Mit 2,11 Personen ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in Baden-Württemberg am größten, während Berlin mit 1,80 Personen den letzten Platz belegt.

Bei den Singlehaushalten belegt wie in den Vorjahren der Stadtkreis Regensburg den ersten Platz, wenn auch nicht ganz so abgeschlagen wie zuvor. Mit einem Anteil von 52,7% lebt in der oberpfälzischen Großstadt mehr als jeder Zweite allein, womit Regensburg 29% über dem Bundesdurchschnitt liegt. Auf den Rängen zwei und drei folgen die Stadtkreise Erlangen (52,5%) und Leipzig (52%).

Generell finden sich im Ranking der Singlehaushalte nur Stadtkreise auf den vorderen Rängen. Der erste Landkreis ist der Landkreis Goslar auf Platz 57: Mit einem Anteil von 45,5% gibt es in Goslar 11,4% mehr alleinwohnende Menschen als im Rest Deutschlands. Prozentual die wenigsten Einpersonenhaushalte gibt es im Landkreis Cloppenburg, wo lediglich 29,3% aller Haushalte von nur einer Person bewohnt werden.

Umgekehrt liegen bei den Mehrpersonenhaushalten mit Kindern ländlichere Regionen auf den vorderen Rängen. Ein Blick auf das Top 10 Ranking zeigt, dass alle Plätze von Landkreisen belegt werden. Der Spitzenreiter unter den deutschen Kreisen ist dabei der Landkreis Cloppenburg, der gleichzeitig bei den Singlehaushalten den letzten Platz belegt. Mit einem Anteil von 40,8% gibt es in und um Cloppenburg 42,3% mehr Familienhaushalte als im bundesweiten Durchschnitt. Auf den Rängen zwei und drei folgen die Landkreise Eichstätt (39,6%) und Straubing-Bogen (39,1%). ►

Impressum

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

Chefredaktion:
Constanze Wrede

Dr. Karina Junghanns
(stellv. Chefredaktion)

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

Hrsg.: Werner Rohmert

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

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

Wissenschaftliche Partner:

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

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

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

Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.

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

Der erste Stadtkreis im Ranking der Mehrpersonenhaushalte mit Kindern findet sich erst auf Rang 155: Mit einem Anteil von 30,6% liegt der Stadtkreis Hamm 6,9% über dem deutschen Durchschnitt. Das Schlusslicht bildet der Stadtkreis Trier, wo lediglich 19,1% aller Haushalte von Familien mit Kindern bewohnt werden. ☐

HAMBURGER IMMOBILIENMARKT ZWISCHEN INFLATION UND ZINSEN

Jürgen Hoffmann

An der Alster und Elbe gehen die Uhren auch nicht anders als im übrigen Bundesgebiet. Der Hamburger Immobilienmarkt ist in den letzten Monaten ähnlich kräftig durchgeschüttelt worden wie die Märkte in Berlin, Köln oder München.

Die Preise in fast allen Segmenten sind ins Rutschen gekommen. Laut dem Immobilienfinanzdienstleister **Dr. Klein** fielen zum Beispiel die Wohnungspreise allein im 4. Quartal 2022 gegenüber dem Vorquartal um 5,65 – so deutlich wie noch nie. Geblieben aber ist der Optimismus – jedenfalls beim Maklerunternehmen **Engel & Völkers**.

Alles sei halb so schlimm, beteuern unisono **Jan Witte**, der bei E&V-Commercial den Bereich Wohn- und Geschäftshäuser leitet, und **John Philipp Neumann**, zuständig für Wohnimmobilien an der Elbe. Die Preise für Zinshäuser in Hamburg seien 2022 aufgrund steigender Inflationsraten, gestiegener Baukosten und der Verunsicherung angesichts des Ukraine-Krieges zwar gesunken, sagt Witte, könnten sich mittelfristig aber stabilisieren, „weil durch den Rückgang der Bautätigkeit die Nachfrage auf ein sinkendes Angebot treffen wird“. Das sieht **Sandra Ludwig,** Geschäftsführerin von **Grossmann & Berger**, ähnlich. Zwar sei die dynamische Preisentwicklung der letzten Jahre vorerst gestoppt. Gerade im Bereich Wohninvestments könnten *viele Kaufinteressenten die gestiegenen Finanzierungskosten nicht mehr stemmen. Doch* die rückläufigen Fertigstellungszahlen würden sich mittelfristig auf die Preise am Wohnungsmarkt auswirken und *„perspektivisch wieder steigende Preise auch am Zinshausmarkt erwarten lassen“.* **Richard Winter**, Niederlassungsleiter **JLL** Hamburg, ist etwas skeptischer, insbesondere für Büroimmobilien: „Viele Käufer können momentan nicht investieren, denn zum einen sind die Erwartungen der Verkäufer noch zu hoch, zum anderen ist unklar, wie schnell die Zinsen weiter steigen werden. Erst wenn beide Seiten sich wieder annähern, wird der Knoten platzen.“

E&V-Makler **John Philipp Neumann** konstatiert zwar ebenfalls, dass nach dem „Hype-Jahr 2021“, in dem ihm Kaufinteressenten die Tür eingerannt hätten, sich Anfang vergangenen Jahres die Stimmung im Segment der Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser „schlagartig“ verändert hat. Die derzeitige Verunsicherung und Zurückhaltung vieler potenzieller Käufer aber spiele den besonders Wohlhabenden in die Karten, die mit viel Eigenkapital jetzt zuschlagen könnten während weniger betuchte Interessenten mit Darlehensbedarf an den Türen der mittlerweile restriktiv agierenden Banken abgewiesen werden.

Ins gleiche Horn stößt **Ralf Seifert**, Finanzierungsexperte bei E&V: „Die Risikobereitschaft der Banken ist gesunken.“ Kaum ein Geldhaus gewähre noch mehr als eine 90-Prozent-Finanzierung. Zum Glück habe E&V-Finance exzellente Kontakte zu 500 Partnerbanken von Kiel bis Stuttgart. Bei denen könne E&V, so Seifert, „auch noch 100-Prozent-Finanzierungen vermitteln“. Apropos: Die Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank im vergangenen Jahr haben laut Seifert „auf die langfristigen Finanzierungen mit Laufzeiten von 15 oder 20 Jahren nicht durchgeschlagen“. Er ist optimistisch, dass die Hypothekenzinsen auch in den nächsten Monaten nicht so stark steigen werden wie viele Auguren vorhersagen. Die bereits rückläufigen Energiepreise seien ebenfalls ein positives Signal, dass sich die Nachfrage nach Immobilien stabilisiere. Derzeit aber, so haben die E&V-Makler festgestellt, die sich um die Region von Blankenese über Othmarschen und Eimsbüttel bis zur Hafen-City kümmern, sei bei allen Interessenten die Sensibilität für energetische Fragen hoch. Vor allem bei älteren Immobilien schauten die potenziellen Käufer genauer hin. Niemann: „Wer mit einem sanierungsbedürftigen Objekt auf den Markt kommt, wird Geduld haben müssen.“ ☐