

# DER IMMOBILIEN

FAKTEN ▪ MEINUNGEN ▪ TENDENZEN

## Brief

NR. 545 | 07. KW | 17.02.2023 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

### Sehr geehrte Damen und Herren,

sofern es uns gelingt, nächste Woche einen Flughafen-Slot zwischen Streik und Blackout zu finden, ist das das letzte Editorial aus dem „Katastrophengebiet“ Südafrika. Wie ich hier in heimischen Medien lese, wurde dem glücklichen **Frankfurter Baggerfahrer**, der Deutschland einen Erfahrungs-Schubs gegeben hat, wie das kaum ein Bundeskanzler gekonnt hätte, von der „**Last Generation**“ der „**Große goldene Sekundenkleber am Bande**“ verliehen. Glückwunsch! Ansonsten wäre ich natürlich gerne bei **Quo Vadis** gewesen. Der direkte Vergleich der Fotostrecke mit Ihnen auf der **Immobilien Zeitung** Homepage und dem Sonnenuntergang bei 25 Grad von unserer Terrasse direkt am Ozean beim Tsitsikamma National Park, von der wir den Delphinen beim Spielen zuschauen können, hätte mich ohne meine Ehefrau sicherlich mehr ins Adlon gezogen. Aber man muss Prioritäten setzen.

Gleichzeitig eröffnete das einen in Deutschland nicht zu reproduzierenden Erfahrungsschatz. Sie erinnern sich an den letztjährigen Polit-Schwachsinn, die Wirtschaft reguliert abzuschalten, um den wählenden Rentner vor Sanktions- oder Regenerativ-Blackouts zu schützen. Ich prophezeite Ihnen schon letztes Jahr, dass nicht der Rentner zu schützen ist, der passt sich an, sondern Wirtschaft und Verwaltung sowie die grüne Wähler- und Social Media-Generation, die nur weiß, dass Strom immer, überall, jederzeit aus der Steckdose kommt und Tiefkühlhühnchen keine -18 Grad brauchen. Ich sitze jetzt also mitten im gerade ausgerufenen **südafrikanischen Katastrophenfall mit ca. viermal 2 Stunden Stromausfall pro Tag – und arbeite wie zu Hause**. Die Technik ist immer aufgeladen. iPhone, Taschenlampen und Kerzen machen es hell. Dem Kühlschrank machen ein paar Stunden nichts aus. Wir haben noch nicht einmal die Planungs-App heruntergeladen und freuen uns, wenn das Licht angeht. Wirtschaft, Gastronomie, Supermärkte und Infrastruktur - bis auf Geldautomaten - haben Notstromaggregate. Aber Geld braucht man nur noch für „Tip“. Alles andere ist digital und funktioniert. **Natürlich ist das alles lästig**. Aber es ist gewiss kein Grund, sich erpressen zu lassen, oder auf Panik für Haushalte zu machen. Unsere Wirtschaft geht in der Summe der mehrfach beschriebenen „D's“ den Bach herunter, nicht der Privatmann. **Statt Digitalisierung mit preisgesteuerter Energieversorgung schnell anzugehen, predigen manche Idioten Regulierung und staatliche Verteilung**.

Unsere sozial gebildeten Medienschaffenden haben in den letzten Tagen nach den neueren Statistiken des **IMF**, die ein durch Krieg und Sanktionen fast unbeeinflusstes russisches BIP mit +0,3 bzw. +2,1% für dieses und nächstes Jahr sehen, die Wirkungslosigkeit der Sanktionen medial propagiert. **ntv** bringt es auf die Kurzformel: „Russlands Wirtschaft wächst stärker als Deutschlands“. **Ich kann den Mist nicht mehr lesen**. Ob die Wirtschaft Panzer, Munition und Gewehre zum Verknallen produziert oder Hochtechnologie ist dem BIP völlig egal. Wenn der Staat Menschen aus Betrieben und Gefängnissen an die Front holt und im Schnitt besser bezahlt als vorher, steigert er das BIP. Das ist wie mit deutschen Beamten. Natürlich war der Energieboykott zunächst ein Schuss ins eigene Knie. Öl ist flüssig und findet immer einen Weg. Verknappung erhöht Preise. Das gleicht Minderungen aus. Mindestens der Hälfte der Weltwirtschaft sind Sanktionen egal. Neue Situationen schaffen neue Bündnisse. Das ist alles richtig. **Aber das ändert nichts daran, dass**

**der russische Staat Hunderttausende Menschen im hoch produktiven Alter auf ewig und weitere Hunderttausende befristet der Wirtschaft entzogen hat. Russland ist auf längere Zeit von westlicher Hochtechnologie ausgeschlossen** und hat sich als Polit-Paria um Jahrzehnte ökonomisch zurückgebombt, egal wie sich der Krieg faktisch totläuft.

**Die Frage ist, ob es uns besser gehen wird. Quo Vadis** (ab Seite 3) macht wenig Hoffnung. Die Teuerung hat sich in echte Inflation gewandelt. Die Zinsfalken fliegen noch höher. Ökonom **Lars Feld** und danach auch **Lagarde** bestätigen wohl weitere 0,75% für dieses Jahr. **Bestandshalter sollten versuchen zu überleben und Investoren sollten woanders als in der Immobilie investieren**, empfiehlt zusammengefasst Feld. Regulierung der Wirtschaft nimmt zu. **Droht die postdemokratische Zeit? M. E. „ja“**. Die Wohnungswirtschaft erlebt einen zweijährigen „Doppelwumms“, so **ZIA-Präsident Andreas Mattner**. Auch die Profis sehen jetzt die Immobilienwirtschaft und die Bewertungen in einer echten Krise. Das hätte man durch **frühzeitiges Lesen des „Der Immobilienbrief“ auch früher haben können**. Übrigens: Die zinsbedingten weltweiten Neubewertungen betreffen ein **Geldvermögen von knapp 83 Billionen USD**, ein Aktienvermögen von 96 Billionen USD und ein **Immobilienvermögen von 326 Billionen USD** (Quelle: Das Investment/ Visual Capitalist). Spielen Sie mal die gehebelten Umverteilungsaspekte von Zinsänderungen von 2% bis 4% selber durch.

**Wer nicht rechnen kann, muss fühlen. Wer Finanzmathematik nicht versteht, muss nun einmal auf die Wirkung warten. Das nennt man „Research“**. Ebenso intellektuell nachlaufend ist der angenommene Resilienz-Beweis von „immer neu“ Top-Immobilien in der **JLL-Immobilienuhr** (S. 7). Langfristige Kapitalanleger müssen die unvermeidliche Alterung und die hohen Kosten immer kürzerer technischer Zyklen berücksichtigen. Zinsgetriebene Wertsteigerung fällt aus. Indexierung resultiert nur aus laufenden Mietverträgen. Neue Mietverträge dürften anders aussehen. Bei vielen Unternehmen ziehen die Einnahmen nicht mit der Inflation mit, sondern vor allem die Kosten. In Handel und Pflege wird jetzt schon über Belastungsgrenzen diskutiert. Gleichzeitig steigen die Leerstände. Die Probleme schwächerer Immobilien auch in guten Lagen nehmen zu. Das übt, wie auch JLL zugibt, Druck auf die Mieten aus. Und noch sind Leerstände nicht wirklich sichtbar. Konzerne werden nach den jetzt entschiedenen „2 bis 3 Tage Homeoffice“-Einigungen weiter abmieten. Das **Handelsblatt** fasste vor wenigen Tagen aktuelle Befragungsergebnisse aus den Konzernen zusammen. Aber bereits ohne den Homeoffice-Effekt hatte in früheren Zyklen allein der zyklische Angebotseffekt sinkende Spitzenmieten zur Folge. Wettbewerb führt bei zunehmenden Fertigstellungen im oligopolistischen Markt zu erhöhtem Wettbewerb. Die steigende Differenz zu den Mieten vermeintlich schwächerer Bestandsobjekte verleitet manchen Mieter zum ökonomischen Nachdenken. Aus heutiger Sicht kommt hinzu, dass niemand wirklich weiß, ob die modernen, kommunikativen und offenen Bürowelten für junge High Potentials auf Dauer den Ansprüchen des „normalen“, effizienten Arbeitens in ungestörter Umgebung genügen.

**Megatrends wechseln sich ab.**



Werner Rohmert

*Werner Rohmert*

## Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b> von Werner Rohmert	1
<b>QUO VADIS 2023:</b> Aus der Krise in die Krise investieren	3
<b>JLL:</b> Rekordabsturz des Victor Prime Offices	6
<b>JLL-Immobilienuhr</b> zeigt weitere Ausdifferenzierung im Bürosegment	7
<b>Deutsche Hypo/bulwiengesa:</b> Immobilienklimaindex trübt sich wieder ein	9
<b>Catella Market Tracker</b> European Office	10
<b>DIC Asset AG</b> fährt 2022 Rekordergebnis ein	11
<b>vdp:</b> Trendwende bei Immobilienpreisen verfestigt sich	12
<b>K-MI</b> meldet deutlichen Rückgang der AIF-Platzierungen	19
<b>BVT:</b> Auch für Offene Immobilienfonds fängt das Leid an	21
<b>Buchvorstellung:</b> Ein finanziell sorgenfreies Leben im Alter – nur eine Wunschvorstellung?	21
<b>QUO VADIS</b> Gewerbe und Handel?	24
<b>Zweitmarkt:</b> Mehr Umsatz bei nachgebenden Kursen	25
<b>Garbe Research:</b> Flächenmangel lässt europäische Logistikmieten weiter steigen	26
<b>IMMAC Group</b> stellt Weichen für die Zukunft	26
<b>Serie:</b> Der*5*Minuten*Hospitality*Experte*	28
<b>Impressum</b>	29

### Autoren der heutigen Ausgabe:

**Prof. Dr. Karl-Georg Loritz; Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **Sven Scherbetitsch; Winfried D.E. Völcker; Constanze Wrede**, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“.

### Fremdbeitrag

**Stuttgart birgt große Potenziale** für Immobilieninvestments (**Sven Scherbetitsch**, Real I.S.) 13

### Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

**Panikmache** mit der „Fit for 55“-Gebäuderichtlinie 18

### Rubrik Steuer & Recht

Ist das **rechtliche Instrumentarium** des **Kapitalanlagegesetzbuches** krisengewappnet? (**Professor Dr. jur. habil Karl-Georg Loritz**) 21

### Der Immobilienbrief Köln

**Büromarkt Köln:** Die Mieten steigen (**Dr. Karina Junghanns**) 30

### 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.

## AUS DER KRISE IN DIE KRISE INVESTIEREN

Frei nach Lars Feld: Sehen Sie sich nach anderen, rentableren Investments um

„Aus der Krise heraus investieren!“ lautete das doppeldeutige Motto der „QUO VADIS 2023 – 33. Jahresaufakt für Immobilienentscheider“ vom Heuer Dialog. Über 400 Teilnehmer aus Politik, Wissenschaft und Branche trafen von Montag bis Mittwoch dieser Woche im Berliner Adlon auf der Suche nach einer neuen Orientierung zusammen.

Natürlich ist die heutige Situation geeignet, auf die üblichen „jede Krise ist eine Chance“-Sprüche derjenigen einzugehen, die nicht gerade mit ihrer eigenen Existenz in der Krise stecken. Für Newcomer und hinreichend eigenkapitalstarke Investoren macht das auch Sinn. Allerdings macht es aus „Der Immobilienbrief“-Sicht den einen wohl weniger Spaß, bei ihren Chancen auf eingetrocknete Finanzierungsmärkte zu stoßen und den anderen wohl noch weniger Spaß, gerade ihr Eigenkapital in Bestand und Entwicklung verdampfen zu sehen. Das QUO VADIS Tagungsmotto „**Aus der Krise heraus investieren!**“ bestätigt zum einen bereits die Existenz einer (Anpassungs-) Krise und eben nicht einer zyklischen Delle. Das machte „Der Immobilienbrief“ letztes Jahr schon mit Start der Zinsdynamik mathematisch und aus Erfahrung deutlich. **Andererseits ist das Quo Vadis Tagungsformat in den rund 30 Jahren seines Bestehens das Format, in dem schon einige Krisen vor der „Goldilocks“-Ära der Immobilienwirtschaft der letzten 15 Jahre diskutiert und erlebt wurden.**

So verwies denn auch **Prof. Lars Feld**, Regierungsberater und Direktor des **Walter Eucken Instituts**, darauf, dass Deutschland weniger in einer Rezession als mehr am Ende einer Ära stehe. Auf die Abschlussfrage des langjährigen **JLL** Deutschland-CEO und Vorsitzenden des QUO VADIS Boards, **Timo Tschammler**, was er denn Bestandshaltern und Investoren in der aktuellen Lage raten würde, **empfahl Lars Feld zunächst den Bestandshaltern, die Krise auszusitzen und den Investoren, sich vielleicht doch nach anderen Investitionen umzublicken, die gegenwärtig gegebenenfalls bessere Renditeaussichten als Immobilien brächten.**

Die Empfehlung des Aussitzens ist aus „Der Immobilienbrief“-Sicht eine gute Empfehlung. Es wird sich allerdings zeigen, welche Geschäftsmodelle, die bei 1% Zinsen für „2%er Immobilien“ gemacht wurden ein 5%er Finanzierungsumfeld durchstehen. Nach Abzug der Kosten dürften in vielen Investorenbüchern 2%er Cash Flows stehen. Und glaubt man an die Zinsprognose von Feld (s.u.) dann könnten nicht nur 4%, sondern durchaus auch knapp 6%

**Werner Rohmert, Herausgeber „Der Immobilienbrief, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; Constanze Wrede, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“**

für Hypotheken im Raum stehen. Sie kennen den **Buffet-Spruch**, bei Ebbe zeige sich, wer ohne Badebekleidung geschwommen ist.

**ZIA-Präsident Andreas Mattner** kündigt mit Blick auf die Wohnungswirtschaft direkt einen „Doppelwumms“ an, aber keinen schönen. Es werde zumindest in der Wohnungswirtschaft nicht nur einmal knallen, sondern gleich zweimal. Den ersten Knall sieht er zur Jahresmitte 2023. Die Überlebenden trübe der zweite, wohl noch stärkere Wumms ab 2024, wenn sich die kostensteigernden Herausforderungen noch stärker ausdrücken würden. Aus „Der Immobilienbrief“-Erfahrung ziehen sich Sterbephasen auch durchaus länger hin. Davor dürften die großen Wohnungsgesellschaften durch ihre Systemrelevanz aber geschützt sein. Der Steuerzahler wird es schon richten.



v.l.n.r.: Aygül Özkan, Thomas Porten, Dr. Andreas Mattner, Michael Gerling, Carolin Wandzik, Prof. Dr. Harald Simons, Sven Carstensen

Quelle: Heuer Dialog, eigene Darstellung

Orientierung für die Branche soll nun seit genau 20 Jahren das Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen, das auf QUO VADIS vorgestellt wurde, geben. Initiator **Thomas Porten**, Co-Gründer und Herausgeber der **Immobilien Zeitung**, wollte die Immobilienmärkte transparenter machen und schloss sich mit **bulwiengesa** als Research-Spezialisten für Gewerbeimmobilienmärkte, der **empirica AG** für Wohnen und der **GfK** für Konsum und Handel zusammen, um Daten zu Bruttoproduktionswert, Beschäftigten und Immobilienbestand für die Immobilienwirtschaft als einer der bedeutendsten Wirtschaftszweige in Deutschland in der öffentlichen Wahrnehmung besser zu verankern.

Lt. **Timo Tschammler** war die größte Sorge des letztjährigen Quo Vadis der KfW-Förderungsstopp. Heute wären wir froh, wenn das unser einziges Problem wäre, so

## Personalien

**Bochum:** Nach 25 Jahren als Leiterin des **EBZ Berufskollegs** übergab **Annegret Buch** den Staffstab an **Dr. phil. Christoph Winkler**. Bei ihrem feierlichen Abschied wurde ihr für ihre Verdienste die silberne Ehrennadel des **VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen** verliehen. 1997 begann Annegret Buchs erfolgreiche Zeit am EBZ. Damals trat sie als Oberstudienrätin ins damalige „Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft“ ein, im Jahre 2007 wurde sie zur Schulleiterin berufen. Ihr Nachfolger Dr. Winkler startete als Lehrer im Jahre 2011 am EBZ.

**Frankfurt: Stephan Kunath** (36) ist neues Aufsichtsratsmitglied bei der **PREOS Global Office Real Estate & Technology AG**. Er folgt auf **Wolfgang Faillard**, der das Mandat aus persönlichen Gründen Ende Januar 2023 niedergelegt hatte.

**München:** Die Züricher **Swiss Property AG** eröffnete Anfang Februar ihre erste Niederlassung in Deutschland. Geleitet wird die Münchner Niederlassung von **Henrik Fillibeck** (52) und **Axel Trescher** (52). Fillibeck kommt von der **Catella Real Estate AG**, wo er als Sprecher des Vorstands tätig war. Trescher war zuletzt im Portfolio Management und im Vertrieb ebenfalls bei der **Catella Real Estate AG**.

**Stuttgart: Ian Gordine** übernahm am 01.01.2023 die Position Head of Fund Management der **DFH-Gruppe**.

Tschammler. Das „Schönreden“ der Lage ebbt ab. Die Worte „Krise“, „Probleme“ und „Sorgen“ werden klarer an- und ausgesprochen. ZIA Präsident Mattner sieht schon für 2025 eine Wohnungsunterdeckung von 700.000 Wohnungen bzw. Wohnraum für 1,4 Mio. Menschen. Damit wären rechnerisch alle Saarländer und Bremer ohne Wohnung. Dass sich die Herausforderungen erst in ein oder zwei Jahren in den Fertigstellungen zeigen würden, seien einfache Time-Lag-Folgen. Mattner stellt daher drei Forderungen an die Politik: **Preissenkung beim Wohnungsbau durch Abbau der enormen Staatsquote beim Wohnungsbau + + + Verbesserte Finanzierungsbedingungen mit Förderung und echter degressiver AfA + + + und Verzicht auf eine weitere Begrenzungen der Einnahmeseite.** „Wenn wir weitermachen wie bisher, werden wir ein Wohnungs-Debakel in 2025 nicht mehr abwenden können“, resümiert Mattner bei der offiziellen Übergabe des Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen an Bundesbauministerin **Klara Geywitz** am Dienstag.

Doch wer soll in dieser Situation Abhilfe schaffen? Bei gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten rät jede Excel-Kalkulation von Neubau ab. Die zwar robusten bis steigenden Mieten, die allerdings in vielen Fällen nicht die Kostenmieten decken – die Branche spricht hier von 20 Euro und mehr beim Neubau - werden Neubau-Investoren auch nicht überzeugen können. Es sähe also düster aus, meint auch **Prof. Dr. Harald Simons**, **empirica**-Vorstand und Immobilienweiser für Wohnen noch vor Freigabe des Gutachtens auf dem Podium. Habe man im Gutachten 2022 endlich mal wieder etwas Licht am Ende des Tunnels erblicken können, so sei dieses jetzt wieder in sehr weite Ferne gerückt. „Der Immobilienbrief“ wird sich für die kommende Ausgabe das Gutachten genauer anschauen.

**Omid Nouripour**, Bundesvorsitzender der GRÜNEN ordnete in seiner Eröffnungsrede „Veränderte Realitäten – wie krisenfest ist Deutschland?“ das letztjährige Commitment der Regierung zur jährlichen Entstehung von 400.000 Wohnungen als „von Anfang an unrealistisch“ und in der aktuellen Lage als „noch viel unrealistischer“ ein. Er hatte aber auch zwei gute Botschaften. Zum einen berichtete er von einem Gespräch mit einem bekannten Virologen, dessen Namen er aber nicht preisgeben wollte, der erklärt habe, dass es sehr unwahrscheinlich sei, dass unsere Generation noch eine zweite Pandemie durchstehen müsse – schriftlich wollte er das Herrn Nouripour allerdings nicht geben. Zum zweiten habe die deutsche Bevölkerung in dem Auf- und ab der vergangenen Jahre gezeigt und bewiesen, wie krisenresilient sie sei. Das gäbe Mut und Hoffnung für alle weiteren Krisen, die uns noch bevorstehen würden.



Quelle: Heuer Dialog, Urheber: Alexander Sell

## Deutschland am Ende einer Ära - „Wandel durch Handel“ ist Vergangenheit



Quelle: Heuer Dialog, Urheber: Alexander Sell

Im ökonomischen Quo Vadis Auftaktvortrag erwartet der Ökonom **Lars Feld**, dass Deutschland wohl weitestgehend an einer Rezession vorbeischlittern werde. Grund zum Aufatmen gäbe es aber trotzdem nicht. Feld sieht Deutschland am Ende einer Ära angekommen, die gegen Ende des zweiten Weltkrieges begonnen habe und spätestens jetzt mit dem Ukrainekrieg ende. Es stünde eine neue Weltordnung bevor, in der Deutschland nicht mehr auf „Wandel durch

Handel“ bauen könnten. Die Handelspartner würden zukünftig andere sein. Aufgrund der geopolitischen Verschiebungen und Neuorientierung könnte es **zukünftig MÖGLICH und NÖTIG sein, dass die Politik sich stärker in die Wirtschaft einmischen werde.** Die Politik werde Geschäfte stärker reglementieren oder sogar untersagen. Auch für „Der Immobilienbrief“/Platow Brief mehren sich Anzeichen der **Gefahr einer postdemokratischen Zeit, die nicht allein auf Geopolitik und Ideologie beruht, sondern durch technologische Entwicklungen der KI, der Kommunikation und der Datenverfügbarkeit Schub erhält.**

Zurück zur Gegenwart: Die Inflation halte sich hartnäckig auf breiter Front in allen Bereichen der Güter- und Dienstleistungswirtschaft. Sie werde zwar nicht mehr von den Energiepreisen getrieben, habe aber dafür nahezu alle anderen Bereiche erreicht. Produzentenpreissteigerungen hätten teilweise bei 30% bis 40% im vergangenen Jahr gelegen. Davon erreiche ein Drittel die Konsumenten bzw. die Inflationsquote. Das sei in der aktuellen Inflationsrate noch gar nicht berücksichtigt. Auch von den Löhnen werde noch mehr Druck ausgehen. Derzeit erführe Deutschland den stärksten Reallohn-Einbruch der Nachkriegsgeschichte, der sich 2023 weiter fortsetzen werde. Selbst Lohnerhöhungen von 5% brächten den Verdienern effektiv nicht mehr Geld in die Tasche, würden aber die Lohn-Preis-Spirale weiter deutlich ankurbeln. Als aber wirklich besorgniserregend

sieht Feld die dramatischen Rückgänge in den Auftragsbüchern der Bauunternehmen als Frühindikator an, die er zunächst deutlich unterschätzt habe.

**Auch „Der Immobilienbrief“ sieht jetzt den Übergang von der anfänglich importierten Teuerung durch den Ukraine-Krieg, gegen die die Geldpolitik recht wehrlos ist, in eine klassische Inflation.** Um die Inflation in den Griff zu bekommen, müsse die EZB die Zinsen weiter anziehen, so Feld. Er sieht weitere 50 Bp im März und mindestens einen weiteren Schritt von 25 BP vor dem Sommer. Für längere Zeit sieht er den Leitzins auf einem Niveau von 4% oder darüber. Wie hoch es gehen könne, zeige uns aktuell die FED. Marktinsider erwarten in Amerika ein Niveau von 5,5% bis 6%. Die FED kommentiere diese Erwartungen mit der Aussage, dass das vielleicht nicht reichen werde. Empirische Analysen, über die „Der Immobilienbrief“ im Herbst berichtete, zeigen, dass ein Marktzinsniveau von 9% erforderlich sei, um die aktuelle Inflation wirksam zu bekämpfen. Aber auch die 4% Leitzinserwartung beinhaltet einen Hypothekenzins von durchaus 6%, auf den sich die Branche aus „Der Immobilienbrief“-Sicht einstellen müsste. Auch das ist noch weit von früheren Zinsen auf fast vergleichbarem Inflationsniveau entfernt. □

**(Weitere Vorabzusammenfassungen aus dem Frühjahrsgutachten ab Seite 24)**



Alle für einen.  
Alle für Sie.



Wir sind das deutschlandweite Netzwerk inhabergeführter Unternehmen für Gewerbeimmobilien. So unterschiedlich wir auch sind, unser Anspruch ist der gleiche - gemeinsam immer das Beste für unsere Kunden. Überzeugen Sie sich selbst!

[www.germanpropertypartners.de](http://www.germanpropertypartners.de)

## Personalien

**Düsseldorf:** Die **GERCH-GROUP AG** hat **Dr. Matthias Herter** zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Herter war bis Juni 2021 Geschäftsführer eines Single Family Office.

**Frankfurt:** Die **ABG Real Estate Group** verstärkt die Geschäftsführung ihres Investmentmanagementbereichs **ABG Capital: Christian Bock** (42) wird zum 1. Juli 2023 zur ABG stoßen. Zuletzt war er mehrere Jahre im Vorstand der **DIC Asset AG. Anton Holler** (43) wird zum 1. August 2023 in die ABG Capital eintreten. Aktuell ist er noch Geschäftsführer der **Colliers International Deutschland GmbH**.

**Leverkusen:** Die **Cube Life GmbH** hat **Matthias Knappitsch** (39) Anfang Februar zum Geschäftsführer ernannt. Vor seinem Einstieg bei Cube Life war Knappitsch 12 Jahre bei der Hausverwaltung **Optima GmbH** tätig. Als Interimsmanager hat zwischenzeitlich **Moritz Laufer** die Geschäfte von Cube Life weitergeführt.

**Stuttgart:** Die **REM ASSETS Unternehmensimmobilien AG** hat **Dr. Hans Volkert Volckens** zum Aufsichtsrat bestellt. Volckens, Geschäftsführender Gesellschafter der Strategie- und Managementberatung **Blacklake Management Partner**, wird das Unternehmen bei der strategischen Weiterentwicklung seiner Geschäftsfelder unterstützen.

## REKORDABSTURZ DES JLL VICTOR PRIME OFFICE

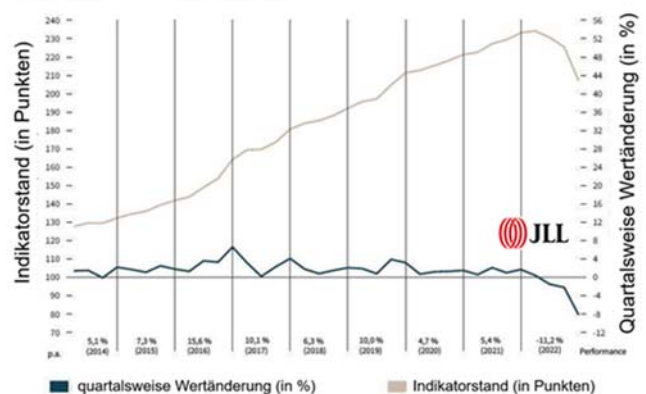
JLL-Wertänderungsrendite 2022 von -11,2%

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

Der Victor Prime Office misst quartalsweise die Jahresperformance erstklassiger Bürogebäude. Die „Der Immobilienbrief“-Angst vor Überinterpretation gründete sich immer an der modellhaften Entwicklung der Marktmieten in multiplikativer Verknüpfung mit Markttrenditen zzgl. Marktmieten immer neuer, immer vollvermieteter Immobilien. So baut sich eine Diskrepanz zu echten, lebendigen und alternden Portfolien auf. In den letzten 10 bis 15 Jahren zeigte der Index regelmäßig eine zweistellige, jährliche Gesamtpformance. Diesmal aber drückten Wertrückgänge die Jahresperformance des Victor Prime Office deutlich ins Minus, berichtet JLL.

In allen 5 Immobilienhochburgen seien im vierten Quartal 2022 (Q4) die Renditen gestiegen et vice versa die Multiplikatoren gefallen. Die Wertänderungsrendite des Victor für 2022 sei mit -11,2% so stark wie noch nie seit der Premiere im ersten Quartal 2004 gefallen. Dennoch bleibt das aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ erst der erste Schritt auf Basis zurückgehaltener Transaktionen. Zwar mag es die Core-Lagen bzw. theoretisches Prime Office weniger stark treffen als schwächere Lagen der Praxis-Portfolien, aber dennoch sieht „Der Immobilienbrief“ den Victor durch den mehrfach beschriebenen mathematischen Effekt einer Zinssteigerung von tiefstem Niveau aus sicherlich in den kommenden Quartalen im Vergleich zu Q1 2022 in der Summe um über 20% fallen. Nach der Titelgeschichte der **Immobilien Zeitung** (IZ v. 2.2.2023, S.1) bewegen sich inzwischen auch die dort befragten Profis Richtung der 20 bis 30% Abschlags-Ränge, die „Der Immobilienbrief“ bereits im Q3 2022 allein aus der Finanzmathematik überschlug.

Valuation Performance Indicator



Während die Einbußen im Q2 mit -2,2% und im Q3 mit -1,5% noch gemäßigt ausfielen, ging es lt. **JLL** im Q4 mit minus 8,2% deutlich nach unten. Allerdings notiert der Indikatorstand für die beobachteten Toplagen immer noch auf dem Niveau der zweiten Jahreshälfte 2019. Damit erreicht nach Überschlag von „Der Immobilienbrief“ ein weiterer 10% Abschlag auch erst das Niveau des 2018er Indikators, den viele Marktteilnehmer schon als überhöht ansahen. Die Wertänderungsabschläge lagen lt. **JLL** im Vergleich der 4. Quartale 21/22 in Berlin bei -12%, in Düsseldorf bei -9,9%, in Frankfurt bei -14,1%, in Hamburg bei -10,1%, in München bei -8,8% und in der Summe der Standorte wie schon erwähnt bei -11,2%. Der Total Return errechnet sich dann aus der Addition der Wertänderungsrendite und der Mieteinnahmen zwischen 2,5% und 2,7%, **was rechnerisch immer noch auf Topmultiplikatoren der JLL-Bewertungen zwischen der 37-fachen und 40-fachen Jahresnettomiete schließen lässt.**

Der starke Rückgang im 4. Quartal sei nicht überraschend, kommentiert **Ralf Kemper**, Head of Valuation. Ausschlaggebend seien die deutlichen Anstiege der

Spitzenrenditen bzw. die gesunkenen Multiplikatoren und nicht sinkende Mieten. Trotz weniger Transaktionen sprächen die beobachteten Preise und laufende Bieterverfahren und Verkaufsprozesse eine deutliche Sprache. JLL erwarte nicht, dass sich die Zins-Rahmenbedingungen kurzfristig ändern werden.

Das Investitionsvolumen am Büroimmobilienmarkt lag im Q4 auf einem historisch niedrigen Quartalswert bei lediglich 1,9 Mrd. Euro. Der Mittelwert der vergangenen 24 Quartale betrug lt. JLL 7,1 Mrd. Euro. Im Gegensatz zum schwachen Transaktionsmarkt hätten sich die Vermietungsmärkte im Jahr 2022 ausgesprochen stark präsentiert, so Kemper. „Der Immobilienbrief“ berichte bereits. Aktuell sei

JLL: Victor Prime Office			
Lage	Cash Flow Rendite (NIY) Q4 2021 - Q4 2022	Wertänderungs- rendite (YoY)	Total return Q4 2022
Berlin	2,5%	-12,0%	-9,9%
Düsseldorf	2,7%	-9,9%	-7,2%
Frankfurt	2,7%	-14,1%	-11,4%
Hamburg	2,6%	-10,1%	-7,5%
München	2,7%	-8,8%	-6,1%
Prime Office	2,6%	-11,2%	-8,6%

eine Pipeline laufender Projekten noch vorhanden, jedoch würden viele noch nicht begonnene Projekte verschoben oder gar aufgegeben. Das könne zu Verknappung führen. Kemper fasst zusammen, dass der Rückgang des Victors durch die Renditeänderungen getrieben worden sei. Die starken Vermietungsmärkte wirkten sich dämpfend aus. Indexanpassungen im Zuge der hohen Inflation hätten ebenfalls einen Teil der Wertrückgänge aufgefangen. Daher würden die Bewertungsanpassungen etwas weniger stark ausfallen, als sich das aus der isoliert betrachteten Renditeanpassung ergeben würde, so Kemper. „Der Immobilienbrief“ ist hier skeptischer. Zum einen könnten die Vermietungsmärkte durch die Langfristeffekte der Coronafolgen doch an Dynamik verlieren– Homeoffice dringt gerade erst in die Planungsrealität der Konzerne ein, wie das **Handelsblatt** nach Recherchen bei DAX- und großen Mittelständlern am 14.2. berichtete. Gleichzeitig könnten Vermietungsmärkte auch durch konjunkturelle Aspekte stärker getroffen werden als erwartet. **Dies könnte insgesamt zu einer stärkeren Ausdifferenzierung der Lagen führen, die zwar den Victor, nicht aber den Markt rettet.**

Ralf Kemper bilanziert: „Ob mit den Renditeanstiegen des Jahres 2022 nun eine Bodenbildung erreicht ist oder weitere Anpassungen folgen, bleibt weiter abzuwarten und hängt in erheblichem Maße von der Entwicklung der Zinspolitik ab. Zumindest scheint sich die Inflation langsam abzuwächen und auch die Wirtschaftsaussichten hellen sich auf. Die Volatilität wichtiger Einflussfaktoren auf die Transaktionsentscheidung führt aber nach wie vor dazu, dass Pro-

zesse abgebrochen werden. Alle Marktteilnehmer hoffen daher auf Stabilität an den Finanzierungsmärkten, um Entscheidungen wieder auf einer verlässlichen Basis treffen zu können. Das Anspringen der Transaktionsmärkte würde in der Folge wieder mehr Evidenz und damit Sicherheit über das Preisniveau für Büroimmobilien mit sich bringen.“ □

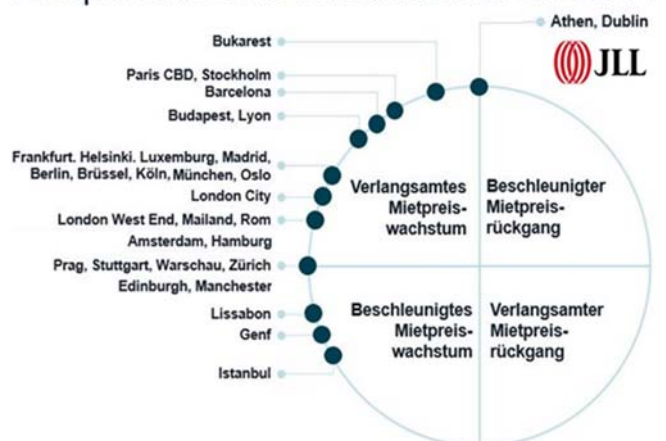
## JLL-IMMOBILIENUHR ZEIGT WEITERE AUSDIFFERENZIERUNG BEI BÜRO Europaweit steigende Mieten bei gleichzeitig steigenden Leerständen

Werner Rohmert, Herausgeber „Der Immobilienbrief“,  
Immobilienexperte „Der Platow Brief“;  
Constance Wrede,  
Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“

Der JLL European Office Rental Index stieg von Q3 auf Q4 um 2,6%, so stark wie seit Q2 2010 nicht mehr. Auf Jahressicht legten die Büromieten in den Topmärkten für erstklassige, gut gelegene Büroflächen mit hohem, modernem Ausstattungsstandard und starker Ökobilanz 2022 um 7,2% zu, dem stärksten Zuwachs seit 2008. JLL sieht das Zahlenwerk als Beweis für die Widerstandsfähigkeit erstklassiger Büroimmobilien. Bei älteren Objekten, insbesondere mit niedrigen Energieeffizienzstandards in nicht zentralen Teilmärkten, sieht Hela Hinrichs, Senior Director EMEA Research & Strategy bei JLL, bereits jetzt einen Mietpresrückgang.

Der im vorangegangenen Beitrag schon beschriebene Nachteil der Index-Betrachtung „immer neuer, immer vollvermieteter, immer moderner“ Immobilien wird aus „Der Immobilienbrief“-Sicht so aber immer deutlicher. Auch bei Annahme stabiler Nutzermärkte und einem teilweisen Ausgleich

### Europäische Büro-Immobilienuhr Q4 2022



fallender Multiplikatoren durch Indexierung bei hoher Inflation vernachlässigt die Annahme der Resilienz solcher Immobilien aus längerfristiger Kapitalanlagesicht eine Reihe von

Einflussfaktoren wie der Alterung, der Kosten des Lebenszyklus, der Anpassung von Mietverträgen nach Auslauf, der Mieter-Belastbarkeit und des Verhaltens oligopolistischer Märkte (vgl. Editorial). Bereits ohne den Homeoffice-Effekt hatte in früheren Zyklen allein der zyklische Angebotseffekt sinkende Spitzenmieten zur Folge. Aus heutiger Sicht kommt hinzu, dass niemand wirklich weiß, ob die modernen kommunikativen, offenen Bürowelten für junge High Potentials auf Dauer den Ansprüchen des „normalen“, effizienten Arbeitens in ungestörter Umgebung genügen. Megatrends wechseln sich ab. Insbesondere der institutionelle Anleger muss bei zunehmender Bewertungskonstanz in geändertem Zinsumfeld aber langfristig denken.

Die JLL Immobilienuhr sieht die meisten europäischen Büromärkte weiterhin in den Wachstumsquadranten. In 10 von 23 Indexmärkten registrierte JLL in Q4 **Mietsteigerungen** gegenüber dem Vorquartal. Outperformer war dabei Düsseldorf, wo die Bürospitzenmieten gegenüber dem Vorjahresquartal deutlich um 26,7% in die Höhe schossen. JLL führt diesen signifikanten Anstieg auf diverse große An-

mietungen in Neubau- und Entwicklungsprojekten zurück. In Hamburg stiegen die Spitzenmieten im Jahresvergleich moderater um 6,3%, in London um 4,0%, in Frankfurt um 3,4%, in Mailand um 2,2% und in Paris um 2,2%. Dublin verzeichnete bedingt durch einen Nachfragerückgang im Technologiesektor einen Rückgang um -3,0%, alle anderen europäischen Indexmärkte wiesen keine Veränderungen auf.

Mit 2,4 Mio. qm lag der europäische **Flächenumsatz** in Q4 um deutliche 23% unter dem Vorjahresquartal. Das sieht JLL in den ersten Anzeichen eines Abschwächens der Arbeitsmärkte zum Ende des Jahre begründet. Vor allem der Technologiesektor habe in den vergangenen Monaten in den meisten europäischen Städten einen deutlichen Rückschlag verzeichnet. Unternehmen des Finanzsektors und der Rechtsberatung hätten dagegen europaweit sehr viel Bürofläche angemietet. Einen stärkeren Umsatz als in Q4 2021 verzeichneten Rotterdam mit plus 60%, Mailand (+47%) und Warschau (+20%). Zu den höchsten Umsatzrückgänge kam es in Utrecht mit minus 69%, dicht gefolgt von Stockholm (-65%); Brüssel (-56%), Berlin (-55%) und Frankfurt (-46%).



**PROJECT**  
Investment

Werte für Generationen

Werbemitteilung

4% p.a.  
Frühzeichner-  
bonus  
bis Platzierungsende

## Erfolgreich investieren mit PROJECT Qualitätsimmobilien

- ✓ Immobilienentwicklungen mit **Schwerpunkt Wohnen** in gefragten Metropolregionen
- ✓ Einmalzahlung: **ab 10.000 EUR** zuzüglich 5% Ausgabeaufschlag
- ✓ Hohe Risikostreuung in mindestens **acht Immobilienentwicklungen**
- ✓ Laufzeitende: **30.06.2032**  
(Kapitalrückzahlungen ab 01.02.2030 durch Desinvestitionskonzept möglich)
- ✓ Entnahmepption: **4 oder 6%** auf monatlicher Basis
- ✓ Gesamtmittelrückfluss von **bis zu 165,0%** im MidCase-Szenario

Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft: [www.metropolen22.de](http://www.metropolen22.de)

**PROJECT Investment Gruppe**  
Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg  
✉ [info@project-vermittlung.de](mailto:info@project-vermittlung.de)  
☎ 0951.91 790 330

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des AIF und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese Dokumente finden Sie in deutscher Sprache auf der Website [www.project-investment.de/private-investoren/produkte/einmalzahlungsangebot-metropolen-22](http://www.project-investment.de/private-investoren/produkte/einmalzahlungsangebot-metropolen-22). Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache finden Sie auf der Website [www.project-investment.de/meta/anlegerrechte](http://www.project-investment.de/meta/anlegerrechte).

Foto: PROJECT Immobilienentwicklung Krifteler Straße, Frankfurt a. M.

## Deals

**München:** Die **BVT Unternehmensgruppe** verkauft die 285 Class-A Apartments umfassende Projektentwicklung "Alta at Health Village" in Orlando, Florida, USA. Die Anlage wurde als Co-Investment der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft **derigo GmbH & Co. KG** verwalteten **Investmentgesellschaft BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG** und der **BVT-Gesellschaft BVT Residential USA 14 L. P.** realisiert. Nach planmäßiger Fertigstellung und Vermietung wurde die Anlage Ende 2022 für 107 Mio. USD an eine US Real Estate Investmentgesellschaft veräußert. Der erzielte Verkaufspreis lag rund 12 Mio. USD bzw. gut 12% über der prospektierten Mid-Case-Verkaufsprognose. Die Apartmentanlage umfasst rd. 30.000 qm Wohnfläche.

**Offenburg:** **Quadoro Investment GmbH** hat für den offenen Publikumsfonds **Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private** das **Holiday Inn Express** erworben. Verkäuferin war die Objektgesellschaft **HOSPITALITY 1 Offenburg GmbH**. Beratender Makler für Quadoro war **Chrishal-Capital**. Das 3-Sterne-Hotel wurde im August 2021 fertiggestellt und verfügt über 149 Zimmer und 45 Stellplätze. Es ist an die **tristar GmbH** vermietet.

**Berlin:** **CA Immo** vermietet ca. 2.600 qm Bürofläche im Bürogebäude **Grasblau** an die **ING Deutschland**. **CBRE** und **Savills** waren beratend tätig.

Der Flächenumsatz in den deutschen Big-5-Städten lag in Q4 mit summiert 600.000 qm um rd. 37% unter dem Vorjahreszeitraum mit 959.000 qm. Der einzige Markt, der gegenüber Q4 2021 zulegte, war Hamburg mit +7%. Das Gesamtjahresvolumen von 2,9 Mio. qm in den Big-5 lag mit +2% knapp über 2021. Für 2023 erwartet Hela Hinrichs in der ersten Jahreshälfte eine weiterhin verhaltene Nachfrage, die sich im 2. Halbjahr aber erholen sollte.

Die stark gestiegenen Baufertigstellungen, die begrenzte Expansion von Firmen und der geringere Flächenbedarf durch hybrides Arbeiten wirken sich langsam auf die **Leerstände** in ganz Europa aus. Der europäische Büroleerstand stieg in Q4 2022 um 20 Basispunkte auf 7,4% und erreichte damit den höchsten Stand seit 6 Jahren. 12 der 23 Indexmärkte verzeichneten einen höheren Leerstand, darunter Dublin (um 130 Bp auf 13,3%), Mailand (um 110 Bp auf 13,1%), Amsterdam (um 80 Bp auf 5,9%) und Hamburg (um 70 Bp auf 4,2%). Zu einem Rückgang des verfügbaren Angebots kam es in 10 Märkten, darunter Edinburgh (minus 60 Bp auf 4,7%), Warschau (- 50 Bp auf 11,6%), Den Haag (-50 Bp auf 2,7%), Düsseldorf (-30 Bp auf 7,9%) und Brüssel (-30 Bp auf 7,4%).



Die **Fertigstellung von Büroflächen** nahm zu und erreicht mit 5,3 Mio. qm, davon allein 1,7 Mio. qm in Q4, das höchste Jahresvolumen seit 2009. Die meisten Flächen wurden in Paris (770.000 qm), London (730.000 qm) und Berlin (716.000 qm) fertiggestellt. JLL erwartet 2023 mit 6 Mio. qm noch mehr Fertigstellungen als 2022, schränkt aber ein, dass angesichts der stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten viele Bauträger ihre Entscheidungen über neue Büroprojekte, insbesondere spekulative Neubauprojekte, wahrscheinlich verschieben würden. Renovierungen würden deshalb wohl weiterhin einen bedeutenden Teil des Marktvolumens ausmachen. □

## IMMOBILIENKLIMAINDEX TRÜBT SICH WIEDER EIN Stimmungslage bei Investoren und Hotel eher düster

Der in den letzten Monaten zu beobachtende positive Trend des Deutsche Hypo/bulwiengesa Immobilienklimas war wohl nur von kurzer Dauer. Nachdem das Immobilienklima im Januar 2023 einen deutlichen Anstieg um +8,4 % verzeichnen konnte, kippte die Stimmung der rund 1.200 befragten Immobilienexperten im Februar wieder. Im Vergleich zum Vormonat ging der Index um -2,2% zurück, wozu vor allem der deutliche Rückgang des Investmentklimas um .4,4% beitrug. Die Eintrübung des Ertragsklimas fiel mit -0,8% dagegen deutlich geringer aus. Beide Indikatoren weisen im Februar 2023 mit 53,2 und 96,7 Zählerpunkten allerdings weiterhin höhere Werte auf als zum Jahresende 2022. (CW)

Mit Ausnahme des Wohnklimas, das ein leichtes Plus von 0,8% auf 100,8 Punkte verzeichnete, entwickelte sich die Stimmung in den einzelnen Assetklassen durchgehend negativ. Dabei reicht die Bandbreite der Veränderungsraten vom Hotelklima mit -8,9% auf 72,2 Punkte bis zum Büroklima, das um -1,5% auf 65,6 Zählerpunk-



Der in den letzten Monaten zu beobachtende positive Trend des Deutsche Hypo/bulwiengesa Immobilienklimas war wohl nur von kurzer Dauer. Nachdem das Immobilienklima im Januar 2023 einen deutlichen Anstieg um +8,4 % verzeichnen konnte, kippte die Stimmung der rund 1.200 befragten Immobilienexperten im Februar wieder. Im Vergleich zum Vormonat ging der Index um -2,2% zurück, wozu vor allem der deutliche Rückgang des Investmentklimas um .4,4% beitrug. Die Eintrübung des Ertragsklimas fiel mit -0,8% dagegen deutlich geringer aus. Beide Indikatoren weisen im Februar 2023 mit 53,2 und 96,7 Zählerpunkten allerdings weiterhin höhere Werte auf als zum Jahresende 2022. (CW)

te zurückging. Das Handelsklima hat sich mit -2,4% ebenfalls negativ entwickelt und steht nun bei 53,9 Punkten. Für das Logistikklima bringt der Februar eine Abnahme um 2,5% auf 118,9 Zählerpunkte, sodass die 120-Punkte-Marke wieder unterschritten wurde. □

## CATELLA MARKET TRACKER EUROPEAN OFFICE

### Mieten steigen, Preise fallen

Wie JLL kommt auch Catella Research zu der ernüchternden Einsicht, dass die Spitzenmieten an den europäischen Büroimmobilienmärkten zwar weiter gestiegen sind, die Kaufpreise aber auf breiter Front nachgeben. In den 39 von Catella Research untersuchten Büromärkten wurden 2022 mit rund 97 Mrd. Euro 16,7% weniger als im Vorjahr und 5,3% weniger als im Pandemiejahr 2020 investiert. Der 10-jährige Mittelwert wurde um deutliche 13% unterschritten, was eindrucksvoll verdeutlicht, welche dynamische Umbruchphase im vergangenen Jahr eingeleitet worden ist. Die Spitzenrenditen zeigen einen messbaren Aufwärtstrend. Der Mittelwert der Spit-

zenrenditen liegt bei 4,46%, 50BP höher als in der letzten Analyse. Im europäischen Vergleich sind die Spitzenrenditen der deutschen Top 7 Standorte mit durchschnittlich 3,5 % weiterhin als niedrig einzustufen. Mit Stockholm, Wien, Mailand, Paris gesellen sich weitere Standorte auf bzw. unterhalb der 3,5% Schwelle hinzu. (CW)

Office transaction volume					in € billion
Country	2019	2020	2021	2022	% change 2021 - 2022
Belgium	2.45	3.14	2.23	5.80	160%
Ireland	4.02	1.22	1.29	2.70	109%
Austria	1.94	0.83	1.15	1.75	52%
Italy	5.29	4.41	3.39	4.81	42%
Spain	7.48	2.27	2.34	3.10	33%
Norway	3.07	4.40	3.18	4.18	31%
Luxembourg	1.70	0.82	0.68	0.77	13%
France	27.73	20.09	17.24	17.53	2%
Poland	3.65	1.91	2.14	2.11	-2%
United Kingdom (UK)	23.82	15.87	22.33	21.72	-3%
Portugal	1.24	0.73	0.72	0.67	-7%
Denmark	1.69	1.40	1.79	1.52	-15%
Netherlands	7.53	5.21	5.95	4.39	-26%
Germany	34.74	26.58	27.87	16.07	-42%
Finland	3.00	1.98	1.93	1.06	-45%
Sweden	5.60	4.73	12.33	3.93	-68%
Baltics	0.35	0.16	0.29	0.08	-73%

Die Bürospitzenmiete aller 39 untersuchten Märkte taxiert Catella bei 37,61 Euro/qm, was im Vergleich zur letzten Ana-

## BVT Unternehmensgruppe Sachwerte. Seit 1976.



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



Immobilien Deutschland

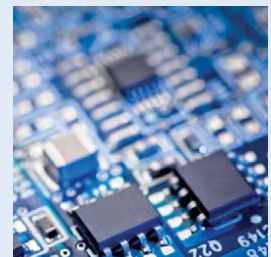


Immobilien USA



Energie und Infrastruktur

Private Equity



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

Mehr unter [www.bvt.de](http://www.bvt.de) | [interesse@bvt.de](mailto:interesse@bvt.de) | +49 89 381 65-206

## Deals

**Hamburg:** Die **Catella Real Estate AG** erwirbt zusammen mit **Orange Investment Managers** das 1.178 Stellplätze umfassende Parkhaus „Weg beim Jäger“ am Hamburger Flughafen für den offene Immobilien-Spezial-AIF "**Catella Parken Europa**". Verkäufer ist die „**Parken & Immobilien Invest GmbH**“, die zu 100% zur **Adler-Gruppe** gehört. Das Parkhaus ist bis Mitte 2037 an **Q-Park** vermietet, ergänzt um eine Verlängerungsoption von 3 mal 5 Jahren. **McDermott Will & Emery, Reius Rechtsanwälte Partnerschaft, WTS Tax** und **PVM** waren beratend tätig.

**Köln:** **VALUES Real Estate** hat ein zweiteiliges Büroensemble in Müngersdorf für seinen Fonds **VALUES Public Sector** erworben. Es handelt sich um das ehemalige **RTL-Gebäude** mit Filmstudios in der Aachener Straße 1042. Verkäufer sind die **GS Immobilien Gruppe** sowie die **PS Investment Management GmbH**. Das Bürogebäude verfügt über fast 20.000 qm Mietfläche mit mehr als 700 Stellplätzen. Hauptmieter ist die **Stadt Köln** mit dem Ordnungsamt als Nutzer. **VALUES** wurde durch **Hogan Lovells** begleitet, der Verkäufer von **Hauck Schuchardt**.

**Wuppertal:** Die **aik Immobilien-Investmentgesellschaft mbH** hat für einen ihrer 11 Immobilienfonds eine Wohnimmobilie. Die Gesamtmietfläche beträgt rund 2.400 qm verteilt auf 22 Wohnungen. Eine Tiefgarage bietet 23 Stellplätze. **imovo** vermittelte.

lyse einem Anstieg von 9% darstellt. Der teuerste Büromarkt ist mit deutlichem Abstand das Londoner Westend, wo 141,00 Euro pro Quadratmeter aufgerufen werden, gefolgt von der City of London (85,00 Euro) und Paris (79,00 Euro). Die niedrigsten Spitzenmieten sind in den baltischen Städten Vilnius, Riga und Tallin mit durchschnittlich 18,70 Euro/qm zu finden. Für das 1. HJ. 2023 erwartet **Catella Group** Chefresearcher **Dr. Thomas Beyerle** keinen Rückgang der Spitzenrenditen auf dem europäischen Büroimmobilienmarkt. Als Ausnahme führt er Düsseldorf, Oulu & Tampere an, wo er einen Aufwärtstrend bei den Spitzenrenditen sieht. Für 17 Standorte erwartet er einen weiteren Anstieg des Niveaus der Spitzenmieten, für die restlichen 22 untersuchten Märkte sieht er im 1. HJ eine Stagnation des Niveaus der Spitzenmieten. □

## DIC ASSET FÄHRT 2022 REKORDERGEBNIS EIN Vorzeichen für 2023 stehen auf Konsolidierung

Die **DIC Asset AG**, der führende deutsche börsennotierte Spezialist für Büro- und Logistikimmobilien mit 25 Jahren Erfahrung am Immobilienmarkt, hat das Jahr 2022 mit dem besten FFO-Ergebnis der Unternehmensgeschichte in Höhe von 114,2 Mio. Euro (nach Minderheiten, vor Steuern) abgeschlossen. Damit konnte das Vorjahresergebnis von 107,2 Mio. Euro um deutliche +7% übertroffen werden. (CW)

Zu dem Anstieg des FFO trugen im Wesentlichen die signifikant um rund 62% bzw. rund 67% gestiegenen Brutto- und Nettomieteinnahmen sowie die mehr als verdoppelten Beteiligungserträge bei. Die um die Verkaufseffekte ergänzten FFO II lag mit 126,9 Mio. Euro trotz geringerer Verkaufserlöse auf dem stabilen Niveau des Vorjahres (VJ: 131,0 Mio. Euro). Der um Einmaleffekte aus der VIB-Transaktion bereinigte Konzernüberschuss liegt mit 52,2 Mio. Euro rund 17,7 Mio. Euro unter dem Vorjahresergebnis (VJ: 69,9 Mio. Euro), hauptsächlich aufgrund eines um 11,1 Mio. Euro geringeren Verkaufsergebnisses sowie der signifikant gestiegenen planmäßigen Abschreibungen auf Investment Properties, die aus der VIB-Transaktion resultieren.

Durch die mehrheitlich Übernahme und die Integration der börsennotierten **VIB Vermögen AG** (VIB) im vergangenen Jahr hat die **DIC Asset** die Asset-Klasse Logistik neben Büroimmobilien zu einem zweiten starken Standbein ausgebaut. Das Bestandsportfolio war Ende 2022 mit 4,5 Mrd. Euro mehr als doppelt so groß wie im Jahr zuvor. Zusammen mit dem Geschäftsbereich Institutional Business betreut die DIC aktuell Assets under Management von 14,7 Mrd. Euro, fast ein Drittel (+28%) mehr als 2021. Die Vermietungsteams der DIC Asset haben 2022 insgesamt 374.900 qm und damit rund 21% mehr Fläche (VJ: 309.100 qm) bzw. annualisierte Mieteinnahmen in Höhe von 48,9 Mio. Euro (VJ: 33,0 Mio. Euro) unter Vertrag gebracht. Die EPRA-Leerstandsquote sank von 5,3% am Jahresanfang auf 4,3% zum Jahresende. Die Assets under Management im Institutional Business stiegen im Geschäftsjahr von 9,3 Mrd. Euro auf 10,2 Mrd. Euro.

Auf der Basis des erfolgreichen Jahres 2022 schlägt das Unternehmen seinen Aktionären auf der nächsten HV vor, eine Dividende in Höhe von 0,75 Euro je Aktie auszuschütten. Das entspricht einer hohen Ausschüttungsquote von rund 55%. Die Dividendenrendite in Bezug auf den Jahresschlusskurs 2022 beläuft sich auf rund 9,8%.

Aber der Markt macht auch vor der DIC Asset nicht halt. Die schwierigen Marktbedingungen im Jahr 2022, ausgelöst durch Lieferengpässe, hohe Inflation, stark steigende Zinsen und den russischen Angriffskrieg in der Ukraine führten zu einer starken Abkühlung der Transaktionsaktivitäten. Trotz des schwierigen Marktumfeldes hat die DIC Asset ein Transaktionsvolumen von 3,3 Mrd. Euro umgesetzt. Rund 2,3 Mrd. Euro

entfielen davon auf das Commercial Portfolio und etwa 0,9 Mrd. Euro auf das Institutional Business. Mit einem Volumen von rund 2,3 Mrd. Euro trug die Übernahme der VIB zu Jahresbeginn 2022 zum starken Wachstum des Commercial Portfolios bei.

Für 2023 plant die DIC Asset segmentübergreifend Transaktionen im Volumen zwischen 0,7 und 1,5 Mrd. Euro. Ankäufe in einer Gesamthöhe von rund 0,3 Mrd. bis 0,8 Mrd. Euro sind ausschließlich für das Segment Institutional Business geplant, sowohl für bestehende Mandate als auch im Rahmen von neuen Mandaten und Investmentvehikeln. Vorstandsvorsitzende **Sonja Wärtges** kommentiert: „Wir setzen mit dem erfolgreichsten Jahr der Unternehmensgeschichte ein deutliches Zeichen für die Zukunft unseres Unternehmens. Dafür steht ganz entscheidend auch, dass wir nach der erfolgreichen Übernahme und Integration der VIB in den beiden Bereichen Büro und Logistik so stark wie nie zuvor positioniert sind. Wir haben uns mit zuverlässigen und planbaren Ertragsquellen hervorragend aufgestellt. Mit unserem ‚spirit to create excellence‘ werden wir auch weiterhin stabil und nachhaltige Werte für unsere Stakeholder schaffen.“ □

## TRENDWENDE BEI IMMOBILIENPREISEN VERFESTIGT SICH

**Vdp-Immobilienpreisindex zeigt in Q4 durchgängig fallende Preise**

**Im Vergleich zum Vorquartal Q3 gaben die Immobilienpreise in Q4 um 2,0% nach. Das ist der zweite Rückgang auf Quartalsbasis in Folge, den der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) ausweist. Er basiert auf einer von vdpResearch quartalsweise durchgeführten Auswertung echter Immobilientransaktionsdaten von mehr als 700 Kreditinstituten. (CW)**

Wohnimmobilienpreisen fielen um durchschnittlich 1,8%, selbstgenutztes Wohneigentum gab dabei um -1,5% und Mehrfamilienhäuser um -2,1% nach. Die Preise für Wohnimmobilien in den Top 7-Städten sanken in Q4 allein im Vergleich zum Vorquartal um durchschnittlich 2,0%. In Berlin fiel der Rückgang mit -0,7 dabei etwas moderater aus, in Frankfurt mit -4,8% deutlicher. Anlass zu Sorge sieht **vdp**-Hauptgeschäftsführer **Jens Tolckmitt** jedoch nicht. Die Nachfrage nach Wohnraum trafe nach wie vor auf ein viel zu geringes Angebot, so dass die Mieten weiter stiegen. Es deute sich hier auch keine Trendumkehr an, im Gegenteil, denn die Neubautätigkeit in Deutschland läge weiterhin weit hinter dem Bedarf zurück. Selbst wenn die Preise über einen längeren Zeitraum in Summe um 15% nachgeben sollten, stünden sie gemessen an der Entwicklung des Gesamtindex auf dem Preisniveau von Anfang 2020. ►

## TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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

**E**MPIRA

REAL EXPERTS.  
REAL VALUES.

## Deals

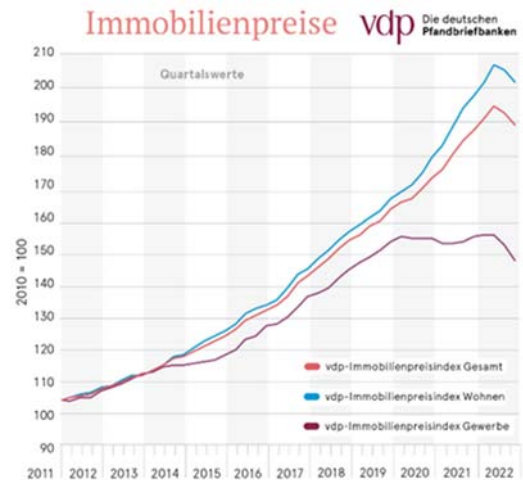
**Stuttgart:** Mit der **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** (BImA) bekommt „Blue Wing“ im Filder Airport Areal einen weiteren namhaften Mieter. Für mindestens 15 Jahre wird eine Bundesbehörde mehr als die Hälfte der 10.200 qm Bürofläche beziehen. Damit sind insgesamt knapp 80% der Fläche langfristig vergeben. Entwickelt hat „Blue Wing“ die **Blue Estate GmbH**, die auch für die Projektsteuerung verantwortlich ist. Als Generalunternehmen hat **Mercurius Real Estate** die **Köster GmbH** beauftragt.

**Heidelberg:** Die **Paribus-Gruppe** hat die Büroimmobilie „Villa Fuchs“ veräußert. Die Immobilie stammt aus dem im Jahr 2007 vom **FHH Fondshaus Hamburg** (später **Immobilien-Werte Hamburg**) aufgelegten **Regionalfonds Baden-Württemberg**. Der Kaufpreis liegt bei rund 14,6 Mio. Euro.

**Kerpen:** Die **Computacenter AG & Co. oHG** expandiert nur 50 m Luftlinie vom Stammsitz in Sindorf und mietet ca. 26.400 qm Logistikfläche am Europaring 34-40 über **Realogis**. Zum Objekt gehören 432 Pkw-Stellplätze. Vermieter ist ein privater Investor.

**Feuchtwangen:** Der von **Tristan Capital Partners** verwaltete **EPISO 5 Fonds** hat das „EDAG-Trainingszentrum“ in der Sommerauer Str. 17 an ein regionales Family Office verkauft. Das Objekt ist vollständig an ein Unternehmen der **EDAG Group** vermietet. **Frank Immobilien** hat die Transaktion durchgeführt.

Ein wenig anders als bei Wohnen sieht es bei Gewerbeimmobilien aus. Hier fiel der Preisrückgang mit -2,9% deutlicher aus. Dem Gewerbeindex war aber bereits seit dem Jahreswechsel 2019/2020 eine Seitwärtsphase vorangegangen. Heruntergezogen wurde dieser Schnitt insbesondere von den Einzelhandelsimmobilien, die zum Vorquartal um -4,2% nachgaben und auf Jahressicht deutlich um -9,1% zurückgingen. Die Preisrückgänge für Büroimmobilien mit -2,6% auf Jahres- und -2,4% auf Quartalsicht fielen dagegen etwas moderater aus. Die Neuvertragsmieten gingen bei Einzelhandel in Q4 um -2,5% zurück, die Büromieten erhöhten sich dagegen um +1,7%. Der Liegenschaftszinssatz als Maß für die Rendite wiederum legte in beiden Objektklassen zu.



Für Büroimmobilien sind die Aussichten trotz des leichten Preisrückgangs in Q4 nach Einschätzung von Tolckmitt recht gut, da die Nachfrage nach Büroimmobilien robust bleiben dürfte. Der Nutzermarkt sei offenbar intakt. Für die nächsten Quartale rechnet der vdp auf insgesamt weiterhin moderatem Niveau mit weiteren Preisrückgängen. Die insgesamt gesunden Rahmenbedingungen des deutschen Immobilienmarktes sollten dazu beitragen, dass er die aktuelle Preiskorrekturphase gut verkraftet, so Tolckmitt. □

## STUTTGART BIRGT GROSSE POTENZIALE FÜR IMMOBILIENINVESTMENTS

**Sven Scherbetitsch,**  
Director Research & Investitionsstrategie Real I.S. AG

**Auf der Suche nach aussichtsreichen Investmentmärkten wird Stuttgart von Immobilieninvestoren oftmals noch unterschätzt. Zu Unrecht, denn die schwäbische Metropole gehört zu den stärksten Wirtschaftsstandorten Deutschlands, punktet durch einen intakten Büovermietungsmarkt mit einem Nachfrageüberhang bezüglich moderner Büroflächen in zentralen Lagen und mit Mietpreisen auf Rekordniveau. Immobilieninvestoren sollten diese Region im Auge behalten, denn Stadtentwicklungsaktivitäten versprechen auch künftig gute Investmentopportunitäten.**



Bereits Ende des 19. Jahrhunderts begann Stuttgart, sich zur exportstärksten Region in Deutschland zu entwickeln. Die Gründung der Firmen **Bosch** und **Daimler** legten den Grundstein für einen der leistungsstärksten Standorte für Automotive und Produktionstechnik weltweit. Die industriellen Wurzeln an den Produktionsstätten und Industriebetrieben bleiben bis heute ein wichtiger Grundbaustein für die Wirtschaftskraft der Landeshauptstadt. Mit einer fortschreitenden Tertiärisierung entwickelt sich zudem eine wachsende Dienstleistungswirtschaft. ►

## Stuttgarter Büromarkt mit stabiler Nachfrage

Dass die Region Stuttgart nach wie vor einer der attraktivsten deutschen Wirtschaftsstandorte ist, spiegelt sich auch in der starken Performance des Büromarkts wider. Dieser zeigt sich trotz der globalen Herausforderungen sehr robust. Der Büroinvestmentmarkt in Stuttgart liegt wieder auf Vor-Corona-Niveau und die Spitzen- sowie Durchschnittsmieten erreichen neue Höchstwerte. Laut **BNP Paribas Real Estate** vereinte der Büroimmobilienmarkt 2022 allein 82,35 des gesamten gewerblichen Investmentmarkts Stuttgarts auf sich und setzte insgesamt 1,19 Mrd. Euro um. Gemäß **E&G Real Estate** wurde mit 213.000 qm an umgesetzten Büroflächen bereits im ersten Halbjahr 2022 das Ergebnis aus dem gesamten Jahr 2021 (155.000 qm) übertroffen. Der Flächenumsatz bis Ende 2022 lag mit 306.000 qm 112% über dem Vorjahreswert, so **JLL**.

Aufgrund der enormen Nachfrage kletterten die Spitzenmieten in Innenstadtlage laut JLL im vierten Quartal 2022 auf 33,00 Euro pro Quadratmeter – dies entspricht einem Anstieg von etwa 29% zum Vorjahresquartal. Trotzdem sind im Vergleich unter den Top-7-Standorten Deutschlands die Durchschnittsmieten in Stuttgart immer noch gering,

wodurch der Standort weiterhin für Neuansiedlungen attraktiv bleibt. Die Leerstandsquote des Stuttgarter Büromarkts



Stuttgart Bahnhof Staatsgalerie; Quelle: Real I.S.

stieg im vergangenen Quartal gemäß JLL zwar leicht auf 2,6% an, damit liegt sie aber immer noch auf sehr niedrigen Niveau im Vergleich zu den anderen Top-7-Standorten.

**Neue Potenziale durch umfassende Infrastrukturentwicklungen ►**

**30 JAHRE** VERTRAUEN. WERTSCHÖPFUNG. WEITBLICK.

#aktiverimmobilienmanager

## Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

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

**Wir laden Sie ein, dabei zu sein!**

[www.realisag.de](http://www.realisag.de)

# Seit 55 Jahren Ihr starker Partner. Qualität und Präsenz weltweit.

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

- Mehr als 580 Immobilien in 27 Ländern auf 5 Kontinenten
- 11,9 Mio. m<sup>2</sup> Mietfläche in Büro, Handel, Hotel und Logistik
- Über 6.900 Mietpartner aus verschiedenen Branchen
- Verwaltetes Immobilienvermögen von rund 49 Mrd. Euro,  
davon 75 % als Green Building zertifiziert
- Transaktionsvolumen 2021: 4,4 Mrd. Euro

**„Deka**  
Immobilien



Mit knapp 7,8 Mio. Quadratmetern ist der Stuttgarter Büro- markt zwar der kleinste unter den Top-7-Standorten in Deutschland, bietet aber auch Investmentpotenziale außerhalb des Stadtzentrums. So haben sich bereits in und um Stuttgart mehrere Gewerbegebiete und Bürozentren etabliert. Aus Nutzersicht wichtig sind vor allem das infrastrukturelle Umfeld und eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz sowie an den öffentlichen Nahverkehr. Und genau das wird durch eines der bedeutendsten und größten Infrastrukturprojekte Europas verbessert: „Stuttgart 21“, ein Verkehrs- und Städtebauprojekt zur Neuordnung des Eisenbahnknotens Stuttgart. Das Projekt umfasst an Neuerrichtungen insgesamt 57 Kilometer Gleisstrecke, 16 Tunnel, 44 Brücken, ein Abstellbahnhof, eine S-Bahn-Station und den Bahnhof am Flughafen. Auch wenn das Projekt bis heute stark umstritten ist, werden schätzungsweise rund 10 Mio. Menschen im Südwesten Deutschlands allein im Fernverkehr davon profitieren.

Nördlich vom Hauptbahnhof, im sogenannten Europaviertel, entstand in den vergangenen Jahren bereits ein ganz neues Stadtquartier mit Wohnungen, Stadtbibliothek, Einkaufszentrum sowie mehreren Büro- und Hotelbauten.

Die Bebauung dieses Viertels ist inzwischen weitgehend abgeschlossen. Die Gleisanlagen nördlich des Hauptbahnhofs werden zurückgebaut, um dort auf der freien Fläche einen neuen Stadtteil zu entwickeln: das „Rosensteinquartier“. Dieses gehört neben zwei weiteren Gebieten zu den interessantesten Potenzialräumen, welche durch die umfassenden Infrastrukturmaßnahmen in der Metropolregion erschlossen werden.

### Die Top-3-Potenzialregionen Stuttgarts

- Rosensteinquartier**  
 Das Quartier erstreckt sich zwischen Hauptbahnhof, Nordbahnhofviertel, Rosensteinpark und Schlossgarten. Dort sollen vier neue, eigenständige Viertel und ein bogenförmiger Park entstehen. Neben rund 5.000 Wohnungen werden Produktionsstätten, Büros, Schulen, Kindertagesstätten, Generationenhäuser und Sportareale gebaut. Das Gebiet soll durch modernste Mobilitätskonzepte mit umliegenden Stadtbezirken vernetzt werden. Die Quartiere sollen im Kern weitestgehend autofrei bleiben. Dafür stehen zentrale Quar-

vdpOneStop

## IHR NETZWERK FÜR MEHR IMMOBILIENEXPERTISE

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

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

## Deals

**Hamburg:** Die **HIH Invest Real Estate** hat eine Logistikprojektentwicklung im niederländischen Zwolle erworben. Der Ankauf erfolgte per Asset Deal für den offenen Spezial-AIF **HIH Deutschland+ Core Logistik Invest**. Verkäufer ist der **Bouwbedrijf Aan de Stegge Twello B.V.**

Baubeginn für die 23.009 qm große Lagerhalle an der Oldenburgstraat im Gewerbegebiet Hessenpoort ist für März, die Fertigstellung für Dezember 2023 vorgesehen. Hinzu kommen 24 LKW- sowie 140 PKW-Stellplätze, von denen 22 mit E-Ladestationen ausgestattet werden. Als Alleinmieter steht bereits der Logistiker **DKL Equipment B.V.** fest.

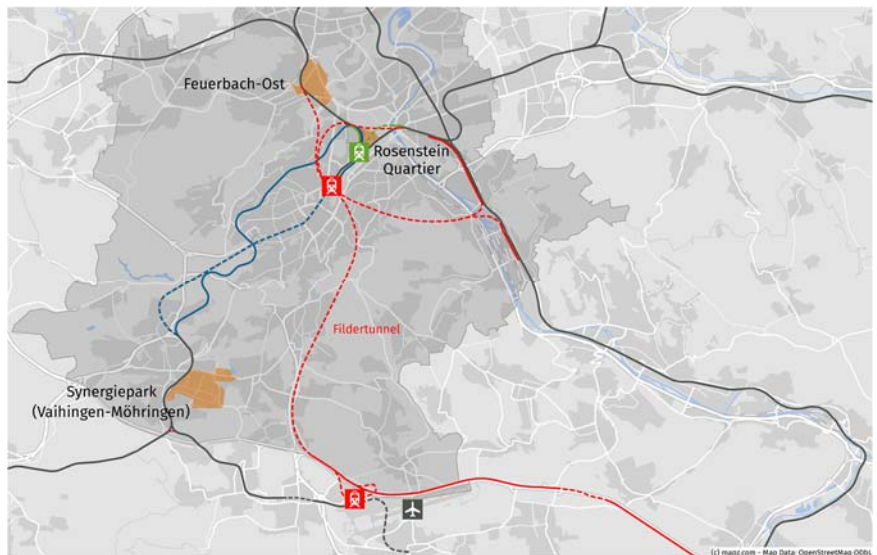
Die rechtliche Due Diligence wurde von **DLA Piper Nederland N.V.** durchgeführt, die steuerliche von **Meijburg & Co B.V.** (KPMG) und die technische von **Cushman & Wakefield**. Für HIH Invest war Cushman & Wakefield ebenfalls als Makler eingebunden, für die Verkäuferseite war **CBRE** tätig.

**Ludwigsburg: Union Investment** hat ein Nahversorgungszentrum mit rd. 14.000 qm Mietfläche erworben. Ankermieter ist **Kaufland**. Der Ankauf erfolgt für den Immobilien-Spezialfonds **UII GermanM**. Verkäuferin ist eine Tochter des niederländischen Immobilienunternehmens **Brack Capital Properties N.V.**. **CMS Hasche Siegle, Watson, Farley & Williams, Lehmann Consult, ibb Burrer & Deuring, Van Lanschot Kempen, GvW Graf von Westphalen** und **Drees & Sommer** waren beratend tätig.

tiersgaragen an den äußeren Bereichen zur Verfügung. Außerdem sollen die neue S-Bahn-Station „Mittnachtstraße“ und ein durchgängiges Radwegenetz den Verzicht auf das Auto vereinfachen.

- **Synergiepark (Vaihingen, Möhringen)**

Das größte Gewerbegebiet Stuttgarts erstreckt sich über die Stadtbezirke Vaihingen und Möhringen. Der „Synergiepark“ entwickelt sich durch den Bau zahlreicher moderner Büro- und Verwaltungshäuser von einem ehemaligen Industrie- und Gewerbeareal zu einem modernen Büro- und Dienstleistungsstandort. Dort wurde unlängst der neue Office-Campus von **Mercedes-Benz** mit 166.000 qm fertiggestellt. Aktuell im Bau befinden sich der **Z4-Züblin**-Campus im Westen (13.000 qm) und der **Allianz**-Campus südlich des Bahnhofs Vaihingen (65.000 qm). Kürzlich wurde auch der Bau des „Horizont II Business Centers“ (18.400 qm) und des Bürocampus Vaihingen (30.000 qm) gestartet. Weitere größere Entwicklungen sind in der Planung oder Ideenphase, zum Beispiel das **TWINX** mit 30.000 qm Fläche.



- **Feuerbach-Ost**

Weitere Potenziale werden im Gebiet Feuerbach-Ost geschaffen. Die städtebauliche Aufwertung des ehemaligen Gleisbogens (Sieglerstraße, Krailenshaldenstraße, Borsigstraße) soll dort das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums verbessern und die Transformation zum modernen Gewerbegebiet unterstützen. Am Pragsattel entsteht bis Mitte 2023 der neue „**Porsche Design Tower**“. Dieser wird schon von weitem als Landmark-Objekt sichtbar sein. Weitere große Bauvorhaben stellen die Neugestaltung des Stadtquartiers am Wiener Platz, das „Pandion Officehome“ (15.000 qm), das „Technologiezentrum Borsigstraße“ (16.500 qm), das „Linc“ (Kruppstraße 2, 23.800 qm) sowie eventuell ab 2025 das „The New Leitz“ oder das „K30“ dar. All diese Projekte werden zur weiteren Aufwertung des Areals beitragen.

### Fazit: Stuttgart mit attraktiven Investmentchancen

Die Weiterentwicklung der Metropolregion Stuttgart schafft zahlreiche Potenziale für Immobilieninvestments. Vor allem mit der Inbetriebnahme des neuen Hauptbahnhofs, voraussichtlich im Jahr 2025, werden sich die enormen Investitionen in Infrastruktur und Stadtentwicklung auch auf lange Sicht positiv auf die Immobilienmärkte auswirken. Nicht umsonst liegt die Stadt Stuttgart im „Prognos Zukunftsatlas 2022“ in den Top-10 mit den „besten Zukunftschancen“ von 400 Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland. ►

Der Stuttgarter Ehrgeiz zur fortwährenden Modernisierung und Weiterentwicklung der Stadt wird den Wirtschaftsstandort weiter aufwerten und für Immobilieninvestoren weitere attraktive Opportunitäten bieten. □

## AUS UNSERER MEDIENKOOPERATION MIT „IMMOBILIEN INTERN“



- Energetisches Bauen: Direktförderung vs. steuerliche Förderung
- USt-Nullsteuersatz für kleine PV-Anlagen
- Aus der Praxis: Stichtag für die Anschaffungskosten bei einem Gebäude
- Kommt 2023 die Trendwende bei Zwangsversteigerungen?
- Beilagen: Steuerfallen bei Beauftragung einer ausländischen Baufirma und Leserservice 4. Quartal 2022
- Doch zuerst, liebe Leserin, lieber Leser, gehen wir einer 'Mär' auf den Grund:

### Panikmache mit der „Fit for 55“-Gebäuderichtlinie

In den sozialen Medien machen aktuell Beiträge über Enteignungspläne der EU die Runde (<https://www.youtube.com/watch?v=PP2rqrCReI8>). Mit dem „Fit for 55-Klimaschutzpaket“ plane die EU angeblich ein Nutzungsverbot von unsanierten Gebäuden. Damit solle erreicht werden, dass Wohnimmobilien, die nicht nach neu festgelegten Energiestandards saniert würden, ab 2030 nicht mehr bewohnt werden dürften. In diese Kerbe haut auch eine Pressemeldung von Haus & Grund. Darin lesen wir: „Die von der EU-Kommission geplante neue Gebäuderichtlinie bedeutet für 40 Millionen Gebäude europaweit das Aus.“ In Deutschland seien es ungefähr drei Millionen Gebäude, die in zwei Stufen ab 2030 und 2033 nicht mehr genutzt werden dürften. „Für viele Gebäude der Energieklassen F und G wird eine Sanierung keine Option sein, der Ersatzneubau mindestens 1.200 Milliarden Euro kosten. Für viele private Eigentümer beendet die EU damit den Traum von den eigenen vier Wänden.“

Richtig ist: Die EU-Kommission hat am 15.12.2021 vorgeschlagen, die „Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ (→ [ii 03/23-01](#)) zu überarbeiten. Diese sieht u. a. vor, Gebäude anhand EU-einheitlicher Energieausweise in Energieeffizienzklassen von A bis G einzuteilen. In Deutschland existiert bereits ein ähnliches Energieausweissystem.

**MIT IHRER INVESTITION EINE BESSERE ZUKUNFT GESTALTEN.**

Unsere Investmentvehikel werden auf allen Ebenen ESG-konform auf- und umgesetzt: angefangen bei den Vorgaben der Fondsgesellschaft, über das Assetmanagement bis hin zum Einzelobjekt im Portfolio. So schaffen wir nachhaltig Werte – und das zahlt sich auch für Sie aus.

[garbe-industrial.de](http://garbe-industrial.de)

**GARBE.**  
Industrial Real Estate

## Deals

**Frankfurt:** Die **Habona Invest-Gruppe** hat für den für die **Deka** aufgelegten und von der **Hansainvest** als Service-KVG administrierten zweiten offenen Immobilien-spezialfonds **Habona Deutsche Nahversorger 02** ein Portfolio aus zwei Nahversorgern mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 26 Mio. Euro in Bayern angekauft.

Verkäufer ist die **Küblböck Unternehmensgruppe**. Das Portfolio umfasst eine Gesamtmietfläche von rund 6.800 qm. Bei dem Objekt in Passau handelt es sich um einen Neubau des seit über 20 Jahren bestehenden **Edeka**-Marktes. Bei dem zweiten Ankaufsobjekt in Kirchsee, südöstlich von München gelegen, wirken der Nahversorger Edeka mit dem dazugehörigen **dm** Drogeriemarkt als Publikumsmagnet. Rechtlich wurde Habona von der Wirtschaftskanzlei **Menold Bezler** beraten, vermittelt wurde der Erwerb durch **Blank Real Estate GmbH & Co. KG**.

**New York:** **Deka Immobilien** hat das **East Side Hotel** an der 525 Lexington Avenue aus dem Bestand des Offenen Immobilienfonds **Deka-Immobilien-Global** veräußert. Käufer ist ein Joint Venture, das von den Investmentfirmen **Hawkins Way Capital** und **Värde Partners** gegründet wurde. Das 1924 errichtete East Side Hotel erstreckt sich bei einer Gesamtfläche von knapp 37.750 qm über 35 Etagen und umfasst 655 Zimmer sowie eine Konferenzetage. Das Hotel wurde mit Ausbruch der Covid-19 Pandemie im März 2020 geschlossen und nicht wiedereröffnet.

Anschließend sollen die Mindeststandards für unterschiedliche Gebäudetypen schrittweise hochgestuft werden. Für Wohngebäude heißt das: Häuser aus Klasse G müssten bis 2030 Klasse F und bis 2033 Klasse E erreichen. Anschließend legen die Mitgliedstaaten selbst die weiteren Schritte über nationale Gebäuderenovierungspläne fest, um bis 2050 einen emissionsfreien Gebäudebestand zu gewährleisten. Verantwortlich für die Umsetzung und Kontrolle sind die jeweiligen Mitgliedstaaten.

Von einer Enteignung von Wohneigentum, Nutzungs- oder Vermietungs- bzw. Verkaufsverboten ist an keiner Stelle des Entwurfs die Rede. Wir konnten auch keine Passage in dem Dokument finden, wonach Gebäude bei einer ausbleibenden Sanierung ab einer Frist nicht mehr bewohnt werden dürfen. Es heißt in Art. 31 lediglich: „Die Mitgliedstaaten legen fest, welche Sanktionen bei einem Verstoß gegen die innerstaatlichen Vorschriften zur Umsetzung dieser Richtlinie zu verhängen sind, und ergreifen die zu deren Durchsetzung erforderlichen Maßnahmen. Die Sanktionen müssen wirksam, verhältnismäßig und abschreckend sein.“ Aus diesem Vorschlag der Kommission eine Enteignung oder ein künftiges Nutzungsverbot abzulesen, heißt, das Kind mit dem Bade auszuschütten und Panikmache zu betreiben. Dem wollen wir uns nicht anschließen und geben Ihnen lieber konkrete Tipps zur staatlichen Förderung beim energetischen Bauen. □

## 'K-MI' MELDET DEUTLICHEN RÜCKGANG DER AIF-PLATZIERUNGEN

### Konzentration auf weniger Angebote mit höheren Platzierungsvolumina

Die Platzierungsstatistik des Branchenmediums 'k-mi' zeigt seit vielen Jahren früh die wichtigsten Trends auf. Die Erfahrung zeigt, dass nicht alle Zahlen auf die Goldwaage zu legen sind. Stefan Loipfinger fielen in früheren Jahren immer wieder Doppelmeldungen der Initiatoren auf, wenn es beim Initiator Zurechnungsprobleme gab. In der Summe zeichneten Privatanleger laut der aktuell veröffentlichten 'k-mi'-Platzierungsstatistik (Publikums-)AIFs und Vermögensanlagen im Volumen von 1,82 Mrd. Euro. Das ist rund ein Viertel weniger (-24%) als im Ausnahmejahr 2021, dem lt. 'k-mi' besten Jahr der KAGB-Ära. (CW)

Mit 95 AIF, Vermögensanlagen und sonstigen Produkten von 29 Anbietern, im Vorjahr waren es 115 Produkte von 33 Produkthanbietern, ist sowohl die Zahl der aktiven Anbieter als auch der Angebote im Markt weiter leicht rückläufig. Als Grund nennt 'k-mi' u. a. die unterdurchschnittliche Neuemissionstätigkeit bei prospektpflichtigen Vermögensanlagen im 2. HJ 2022, deren Zulassungsvoraussetzungen durch das Anlegerschutzstärkungsgesetz und das Blind-Pool-Verbot durch die BaFin deutlich verschärft worden seien. Lt. 'k-mi' wurden 2022 so nur 9 prospektpflichtige Vermögensanlagen, darunter 5 Bürgerwindparks, von der Aufsicht gebilligt. 2021 waren es noch 31, 2020 sogar 44. Aber auch die Anzahl der nach KAGB neu zugelassenen Publikums-AIF reduzierte sich von 23 im Jahr 2021 auf 13 in 2022. Hier schlugen sich die deutlich verlängerten Bearbeitungszeiten der BaFin in konkreten Zahlen nieder, so 'k-mi'. Der Marktanteil der Publikums- und Spezial AIF stieg 2022 auf gut zwei Drittel



Der Marktanteil der Publikums- und Spezial AIF stieg 2022 auf gut zwei Drittel

des Marktvolumens (68%; VJ: 64%). Im Ranking folgen die Namensschuldverschreibungen nach VermAnIG mit gut 13% und die nicht prospektpflichtigen Private Placements nach VermAnIG mit über 5%.

Im Segment Publikums-AIFs konnte die **Deutsche Finance Group** mit einem Platzierungsvolumen von 336,1 Mio. Euro das Vorjahresergebnis nicht nur mehr als verdoppeln (VJ: 150,2 Mio. Euro), sondern auch die Spitzenposition im Ranking einnehmen. Es folgen **Patrizia Grundinvest** (165 Mio. Euro), **Primus Valor** (84,4 Mio.) und **RWB** (80,4 Mio.), die allesamt in etwa auf dem Vorjahresniveau abschlossen. Die fünftplatzierte **BVT Unternehmensgruppe** konnte ihr Volumen aus dem Vorjahr von 49,7 Mio. Euro um rd. 39% auf aktuell 69 Mio. Euro deutlich steigern. Die **Project Gruppe** klettert mit 48,4 Mio. Euro von Platz 9 in 2021 auf Platz 6. Mit **Venture Capital** und den **MIG** Fonds eroberte **HMW** (38 Mio.) Rang 7 knapp vor den Nachhaltigkeits-Spezialisten **HEP** (37,6 Mio.) und **ÖKORENTA** (35,4 Mio. Euro). Die Top Ten rundet die **Hahn-Gruppe** (34,7 Mio.) ab, gefolgt von **US Treuhand** (29,4 Mio.), die sich mit dem größten Sprung um 9 Plätze gegenüber dem Vor-

jahr verbessern konnte. Den größten 'Absturz' mit Rang 14 musste Vorjahressieger **Jamestown** (20,6 Mio. Euro,

**k-mi Geschlossene AIF (Privatanleger) 2022 (in Mio. Euro)**

Rang	Anbieter	2022	2021
1	Deutsche Finance Group	336,1	150,2
2	Patrizia Grundinvest	171,0	165,0
3	Primus Valor AG	84,4	85,4
4	RWB PrivateCapital Emissionshaus A	80,4	77,4
5	BVT Unternehmensgruppe	69,0	49,7
6	Project Investment AG	48,4	63,3
7	HMW Emissionshaus AG	38,0	115,5
8	HEP Kapitalverwaltung AG	37,6	75,1
9	ÖKORENTA	35,4	28,3
10	Hahn Gruppe	34,7	33,6
11	US Treuhand	29,4	10,2
12	DFI Deutsche Fondsimmobilien Holdi	27,0	11,2
13	WIDe Wertimmobilien Deutschland	22,4	42,0
14	Jamestown US-Immobilien GmbH	20,6	267,4
15	Paribus	18,0	n.a.
16	Dr. Peters Group	16,7	n.a.
17	One Group	12,4	n.a.
18	Verifort	6,1	10,0
19	Solvium Capital	2,8	5,8
20	IMMAC Immobilienfonds GmbH	2,2	26,9

## The spirit to create return on investment

Mit unserer Investment- und Managementexpertise erzielen institutionelle Investoren attraktive Ausschüttungsrenditen. Immobilienpotenziale erschließen wir auf der Basis differenzierter Investmentstrategien – von der Gestaltung passgenauer Investmentstrukturen über aktive Maßnahmen zur Ertragsstärkung und Wertsteigerung. Wir packen es an.

Das DIC-Investment-Universum mit Fokus auf Value Add/Manage-To-ESG, Büro und Logistik.

[www.dic-asset.de](http://www.dic-asset.de)

**DIC** ■

**25 Jahre**

Erfahrung am deutschen  
Immobilienmarkt



## Buchvorstellung



**Ein finanziell sorgenfreies Leben im Alter – nur eine Wunschvorstellung?**

Manche Senioren müssen ihre gesetzliche Rente aufbessern, weil sie nicht für einen entspannten Lebensabend ausreicht. Andere Pensionäre möchten reisen oder ihr Wohneigentum altersgerecht umbauen. Trotz unterschiedlicher Motive stellt sich für ältere Menschen oft dieselbe Frage: Wie kann ich im Alter meine Finanzen aufstocken? Für Immobilieneigentümer ist die Antwort einfach: Wer Wohneigentum besitzt, hat die Chance, daraus bares Geld zu machen – sogar ohne Haus oder Eigentumswohnung verkaufen zu müssen.

Die Chefredakteurin des Immobilienbriefs „Hamburg und der Norden“, Susanne Osadnik, stellt in ihrem Buch „**Mein Haus zahlt meine Rente**“ verschiedene Möglichkeiten vor, wie Wohneigentum zusätzliche Einkünfte erwirtschaften kann. Das Buch mit seiner detaillierten Analyse der unterschiedlichen Angebote sowie Beispielrechnungen kann dabei unterstützen, sich im komplexen Bereich der Verrentungs- und Immobilienverzehrmodelle zu orientieren.

Bezugsquelle:  
<https://www.m-vg.de/finanzbuchverlag/shop/article/24192-mein-haus-zahlt-meine-rente/>

VJ: 267,4 Mio.) hinnehmen. Der späte Fondsstart des neuen AIF Jamestown 32 war lt. 'k-mi' sicher einer der Gründe, der Rückzug von **Christoph Kahl** könnte ebenfalls Einfluss gehabt haben.

Mit rd. 1,1 Mrd. Euro bleiben die Anbieter von Spezial-AIF um rund die Hälfte unter dem Vorjahresvolumen von 2,17 Mrd. Euro. Dafür dürfte die hohe Inflation, die gestiegenen Finanzierungskosten sowie die hohe Verunsicherung bei Lieferketten und auf den Immobilienmärkten ursächlich sein. Zum vierten Mal in Folge dominiert das institutionelle Geschäft lt. 'k-mi' die **Deutsche Finance Group** mit 750 Mio. platzierten Euro, das entspricht in etwa zwei Drittel des Gesamtmarktes. Die **BVT** folgt mit 110,8 Mio. Euro auf Platz 2, **INP** mit 75 Mio. Euro auf Rang 3 vor **IMMAC** (33 Mio.), **Habona** (25 Mio.) und **Solvium** (21 Mio.). □

Rang	Anbieter	Volumen
1	Deutsche Finance Group	750,0
2	BVT Unternehmensgruppe	110,8
3	INP Holding AG	75,0
4	IMMAC Immobilienfonds GmbH	33,0
5	Habona Invest GmbH	25,0
6	Solvium Capital	21,0
7	Hahn Gruppe	15,0
8	HEP Kapitalverwaltung AG	7,3
9	ONE GROUP	7,2
10	asuco Vertriebs GmbH	34,7

## AUCH FÜR OFFENE IMMOBILIENFONDS FÄNGT DAS LEID AN

**Publikumsfonds verzeichnen deutlich geringere Zuflüsse**

**Die allgemeine Verunsicherung macht vor dem offenen Fondsgeschäft (OIF) nicht halt. Die in der Presse und zuletzt auch von Analysten vorgerechneten Bewertungsrisiken verunsichern auch Privatanleger. Jedoch ist da eher selten zu lesen, dass viele OIF die Bewertungsorgien der letzten Jahre nur abgeschwächt mitgemacht haben und derzeit, solange die Mietverträge laufen, noch von den Mieterhöhungspotentialen durch schnelle und hohe Indexierung bei der hohen Inflation profitieren. Lt. BVI ging das Immobilienfonds-Neugeschäft im Jahresverlauf jedoch deutlich zurück. (CW)**

In Q4 2022 wurden nur rd. 4,2 Mrd. Euro in Offene Immobilien Publikums- und Spezialfonds investiert (VJ.: rd. 6 Mrd. Euro). Hauptverlierer waren im Q4 vor allem die Publikumsfonds, die mit 473 Mio. Euro weniger als ein Drittel des Vorjahresergebnisses von 1,6 Mrd. Euro in Q4 einfahren konnten. Spezialfonds hielten sich mit 3,7 Mrd. Euro gegenüber 4,6 Mrd. Euro in Q4 2021 deutlich besser. Das zeigt die Wirkung der Verunsicherung im privaten Bereich. Auf Jahressicht gingen die Nettomittelzuflüsse bei Publikumsfonds von rd. 7,2 Mrd. auf rd. 4,5 Mrd. Euro zurück. Rund. 2,4 Mrd. flossen davon auf die Konten der **Union Investment**, 1,5 Mrd. gingen an die **Deka-Gruppe**. Der Wert der betreuten Vermögen von Offenen Publikumsfonds stieg ggü. VJ. leicht um 6 Mrd. Euro auf 131 Mrd. Euro. Auf Union Investment entfallen davon rd. 45 Mrd. Euro, auf die Deka-Gruppe rd. 40,5 Mrd. Euro, die **Commerz Real Gruppe** rd. 17,4 Mrd. Euro, die **DWS Gruppe** rd. 15,1 Mrd. Euro und die **Catella Real Estate AG** rd. 4,4 Mrd. Euro.

Die Zuflüsse bei Offenen Immobilien-Spezialfonds hielten sich mit 12,97 Mrd. Euro nahezu auf dem Vorjahresniveau (13,08 Mrd.). Das betreute Vermögen der Offenen Immobilien-Spezialfonds stieg jedoch deutlich von rd. 135 Mrd. Euro Ende 2021 auf rd. 156 Mrd. an. Die größten Verwalter sind **INTREAL** mit 22,2 Mrd. Euro und die **Universal-Investment Gruppe** mit 21,7 Mrd. Euro, gefolgt von der **Patrizia-Gruppe** (18,3 Mrd. Euro) und **Union Investment** (15 Mrd. Euro). □

**IN KÜRZE:**

**Umwandlungsverbot**

Die Bayerische Staatsregierung will zur vermeintlichen Entspannung des Mietwohnungsmarktes mehreren bayerischen Gemeinden ein Umwandlungsverbot für Mehrfamilienhäuser mit mehr als 5 Wohnungen ermöglichen.

Wie naiv ist das denn? Gegen Wohnungsmangel und hohe Mieten hilft bekanntlich nur eine intensive Neubautätigkeit. Jeder weitere dirigistische Eingriff bewirkt das Gegenteil! Keine einzige neue Wohnung entsteht durch ein Aufteilungsverbot. Es nimmt aber vor allem jungen Familien die Chance auf den Erwerb einer – im Gegensatz zur unerschwinglich gewordenen Neubauwohnung – bezahlbaren Altbauwohnung. Und Hauserben können dann die horrende Erbschaftsteuer nicht mehr mittels Aufteilung und Verkauf eines Teils der geerbten Wohnungen begleichen. Der Verkauf der gesamten Immobilie ist die notwendige und zwangsläufige Folge.

Mit dem Ende der Nullzinspolitik endete der Wohnungskaufrausch rapide. Wir steuern auf eine noch größere Wohnungsknappheit und weiter steigende Mieten zu. Dennoch scheint wieder einmal die Marktwirtschaft gegen den Populismus im Vorfeld einer Landtagswahl keine Chance zu haben! Noch ist es nicht zu spät, den Entwurf an den „richtigen“ Ort zu befördern: In den Papierkorb.

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

heute stelle ich Ihnen und mir die kritische Frage: Reicht das rechtliche Instrumentarium des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) für Immobilien-Sondervermögen in der nächsten Krise aus oder müsste es nachverbessert werden, um Schaden von den Anlegern besser abwenden zu können?

Längst vergessen scheint die Finanzkrise des Jahres 2008 mit der Zwangsauflösung zahlreicher Offener Immobilienfonds. Auch viele Anleger mit kleineren und mittleren Volumina wurden mit dem Argument einer sicheren Anlage geworben. Tatsächlich wurden großvolumige Immobilien als langfristige und in Krisenzeiten schwer verkäufliche Investments mit täglich rückzahlbaren Anlagegeldern finanziert - eine ökonomische Todsünde. Um den Anleger vor hohen Verlusten zu schützen, hat der Gesetzgeber noch in der Krise die Rückgaberegelungen geändert und 2013 das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) etwas verschärft. Doch reichen diese Maßnahmen aus, offene Alternative Immobilien-Investmentfonds (AIFs) zu krisensicheren Anlagen zu machen?



Uni.-Professor Dr. Jur. habil Karl-Georg Loritz

Wie immer wünsche ich Ihnen viel Spaß beim Lesen und freue mich auf eine angeregte Diskussion mit Ihnen!

Ihr  
Karl-Georg Loritz

**REICHT DAS INSTRUMENTARIUM DES KAPITALANLAGEGESETZBUCHES IN DER KRISE AUS?**

**Die reale Situation auf den Gewerbeimmobilienmärkten heute**

Nicht unerwartet, aber von vielen Marktteilnehmern bis dahin „wegargumentiert“, kam die Zinswende. Nicht einmal die EZB-Chefin **Christine Lagarde** konnte ihre verantwortungslose, weil marktstörende und Anlegergelder vernichtende Nullzinspolitik noch aufrechterhalten. Immobilieninvestoren, die großvolumige Objekte zu überhöhten Preisen, nämlich zu mehr als der 30-fachen Jahresmiete und damit zu ca. 3% Bruttorendite eingekauft haben, stehen nun vor einer „Herausforderung“. Bei höheren Zinsen kann nicht mehr sinnvoll gehebelt werden. Ein Verkauf zum bisherigen Faktor und damit ohne Verlust, dürfte häufig misslingen.

Mir liegt es fern, eine neue Krise offener Immobilieninvestmentfonds zu prognostizieren; die aktuelle Aussetzung der Wertberechnung und der Anteilsrücknahme des **Verius**-Immobilienfinanzierungsfonds macht aber nachdenklich, auch wenn der Verius-Fonds ein anderes Konzept als Bestandshaltung verfolgt, und nicht symptomatisch für offene Alternative Immobilien Investmentfonds ist. Er finanzierte Bauträgern Kredite, die Banken nicht finanzierten.

**Offene Immobilienfonds in der Finanzkrise 2008**

2007/2008 hatten wir keine Immobilienkrise, sondern eine Bankenkrise. Nicht die Mieten blieben in Deutschland aus. „Nur“ mehrere Banken bzw. ihre zum Teil naiven und leichtsinnigen Manager waren auf US-amerikanische Anbieter hereingefallen, die Kleinkredite in Spezialvehikel „verpackt“ und mit Bankgarantien und viel zu guten Ratings „veredelt“ und an deutsche Banken, u.a. einige Landesbanken, verkauft hatten. Als renommierte Banken von ihrem Staat vor der Insolvenz gerettet werden mussten, verloren viele Anle-

ger offener Immobilieninvestmentfonds das Vertrauen. Die massenweise Rückgabe der Anteile führte zu Zwangsaufösungen, zu Notverkäufen und zum Preisverfall großvolumiger Immobilien. Nicht wenige Anleger haben bis über die Hälfte ihres investierten Geldes verloren. Hätte es eine Möglichkeit gegeben, die Verkäufe der Immobilien auf längere Zeit - eventuell nur nach Zustimmung der Anleger - zu vermeiden, dann hätte die Blase der letzten Jahre den meisten Anlegern Gewinne statt Verluste gebracht.

### **Die geltenden Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuchs**

Der Gesetzgeber hat im Kapitalanlagegesetzbuch eine Reihe von Sicherheitsmaßnahmen eingezogen bzw. aus dem Vorgängergesetz beibehalten, wie u.a. die Risikomischung, die Bewertung und das Verbot des Erwerbs der Immobilien von anderen, eigenen Sondervermögen und von Konzernunternehmen. Die zentrale Frage bleibt: Was passiert, wenn in der nächsten Immobilienkrise viele Anleger erneut das Vertrauen verlieren oder ihr Geld schlichtweg in besser rentierliche Kapitalanlagen umschichten wollen?

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft eines Alternativen Immobilien-Investmentfonds kann in den Anlagebedingungen vorsehen, dass die Rücknahme der Anteile nur zu bestimmten Terminen, jedoch mindestens alle zwölf Monate erfolgt. Die Rückgabe von Anteilen ist – von der Übergangsregelung für Kleinanleger bis 30.000 Euro abgesehen - erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten möglich. Die unwiderrufliche Rückgabeerklärung muss zwölf Monate vorher erfolgen. Aber was nützt das in der Krise? Auch in 24 Monaten erzielt man für in der Blase zu teuer eingekaufte Immobilien den Einstandspreis nicht.

### **Reichen die Fristen aus?**

Anders als 2008 sitzen die Fonds heute zum Teil auf Objekten, die bei den überhöhten Kaufpreisen nur bei Zinsen nahezu am Nullniveau ausreichende Eigenkapital-Renditen erbringen. Welcher Investor wird heute großvolumige Immobilien zu den Preisen der größten Immobilienblase aller Zeiten in Europa erwerben? Da Immobilien bekanntlich sinnvollerweise erheblich fremdfinanziert werden, sind beim heutigen und erst recht bei noch weiter steigendem Zinsniveau Verkaufsfaktoren von 30 und mehr oftmals unrealistisch.

Die EU-Pläne zur künftigen CO2-Neutralität für Neubauten könnten eine zusätzliche Vorsicht beim Ankauf mancher älterer Bestandsimmobilien auslösen. Die EU kennt, wie viele Länder, den deutschen verfassungsrechtlich gebotenen Vertrauensschutz für Bestandsobjekte nicht. Obwohl die Nachfrage nach Büroräumen durch Homeoffice nicht schlagartig relevant sinken wird, werden bei weiter steigenden Zinsen vor allem höher rentierliche andere Anlagen, wie erstklassige Unternehmens- und Staatsanleihen, wieder eine erhebliche Konkurrenz zu Immobilien darstellen. Viele wollen es nicht wahrhaben. Der dirigistische staatliche Eingriff in Form der Nullzinsen hat der Immobilie eine Sonderstellung unter den Kapitalanlagen verschafft, die jetzt vorbei ist. Wer in der Superparty nicht Maß gehalten hat, bekommt jetzt der „Superkater“.

### **Fazit**

Die gesetzlichen Fristen für die Anteilsrücknahme verschieben bei offenen Alternativen-Immobilien-Fonds in Zeiten von Nachfragekrisen das kurzfristige Bewertungsproblem, aber sie lösen es meines Erachtens nicht.

Wer in Produkte investiert, bei denen langfristige und in Krisenzeiten schwer verkäufliche Anlagen mit innerhalb von 24 Monaten rückzahlbaren Anlegergeldern finanziert werden, geht bewusst ein Risiko ein. Das rechtfertigt allerdings nicht die Fehler mancher Fondsmanager, Immobilien in der Blase der letzten Jahre im Vertrauen auf nicht mehr steigende Zinsen zu überhöhten Preisen zu erwerben. Aber auch hier war wieder einmal die Verlockung, Anlegergelder anzunehmen, koste es was es wolle, zu hoch. Und weder die „KVG-interne Aufsicht“ noch die BaFin scheinen so zu funktionieren, dass sich Anleger in Sicherheit wiegen sollten. Meine These ist nicht, dass Investments in großvolumige Immobilien über Fondsvehikel eine nicht krisensichere oder gar schlechte Anlageform wären. Fondsmanager sollten nur endlich erkennen, dass mit Bestandshaltung allein in der heutigen Zeit sogar der Substanzerhalt der Anlegergelder schwer fällt. Und wer Immobilien zu teuer und damit mit geringen Renditen und ohne Wertsteigerungspotenzial einkauft, der wird tendenziell Anlegergelder eher vernichten statt vermehren. □

## QUO VADIS GEWERBE UND HANDEL?

### Gewerbeimmobilien im Fokus des Frühjahrgutachtens

Constance Wrede  
Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“

Die Attraktivität des gewerblichen Immobilienmarktes sei aufgrund der steigenden Mieten und der bestehenden Flächennachfrage, speziell im Büro- und Logistiksegment, weiterhin gegeben, so Sven Carstensen, Immobilienweiser für Gewerbeimmobilien und Vorstand von bulwiengesa. Zumindest für das 1. HJ 2023 erwartet Carstensen aber eine weiter anhaltende Zurückhaltung auf dem Markt. Die Marktaktivität werde erst wieder anspringen, wenn die Zinsentwicklung besser eingeschätzt werden könne. Carstensen rechnet mit einem schwachen Investmentjahr 2023, die Hauptakteure dürften dabei eigenkapitalstark sein. Bei Handel zeigt sich, dass die Gewinner der Pandemie, die Verlierer von heute sind.

**Büro:** Die Stimmung auf dem Büromarkt trübe sich ein. Ab 2024 würden kaum noch Flächen auf den Markt kommen. Das neue Baukosten- und Finanzierungsumfeld lasse Investoren neu rechnen. Da aber keiner genau wisse, wo die Exit-Preise 2025/ 2026 liegen würden, ermangelt es der Kalkulation einer wichtigen Variable. Insgesamt werde sich der Trend zu modernen und hochwertigen Flächen in den A-Lagen und innenstadtnahen Lagen mit guter Erreichbarkeit und Service-Infrastruktur fortsetzen.

Zum ersten Mal hat **bulwiengesa** für das Gutachten nicht nur die Mieten, sondern auch die Nebenkosten getrackt. Diese seien letztes Jahr um rund 60% sehr deutlich gestiegen, die Tendenz sei weiter steigend. Das pusht die ESG-Bewegung insbesondere für Bestandhalter, die bei gestiegenen Baukosten ihre Immobilien früher oder später an die neuen Anforderungen anzupassen haben. Die Gefahr von Stranded Assets werde deshalb zunehmen, so **Carstensen**.

**Logistik:** Der Logistikmarkt hält sich weiterhin sehr robust. Die Nachfrage sei ungebrochen hoch, das Angebot sehr überschaubar, Flächenpotenziale für Neuentwicklungen vielerorts ausgeschöpft. Das spiegeln die Mieten wider, die flächendeckend gestiegen sind und sich weiter im Aufwärtstrend befinden. Auch 2023 könnte ein Rekordjahr für Logistik werden, dazu müssten die geplanten Projektentwicklungen aber kurzfristig realisiert werden, was im geänderten Finanzierungs- und Kostenumfeld, dem sich zunehmend auch der Logistiksektor ausgesetzt sähen, schwieriger werden könne, so Carstensen.

**Hotel:** Das wohl durch Corona am stärksten gebeutelte Segment hat lt. bulwiengesa die Krisenzeiten immer noch

## BIIS Jahrestagung Immobilienfonds 2023



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

- 10:00 Uhr Registrierung und Begrüßungskaffee mit Vitalsnacks
- 10:30 Uhr Begrüßung, Einleitung in den Tag und Moderation  
*Tobias Gillich, BIIS*
- 10:45 Uhr Die neue Weltordnung: Auf welche geopolitischen Folgen sollen 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 Schütttauf, 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, MSCl*
- 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, HelabaInvest*
- 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 <<

## Deals

**Düsseldorf:** Hines vermietet ca. 5.100 qm Fläche im, in dem Entwicklung befindlichen, „Le Coeur“ an **Clifford Chance**. Einzug wird voraussichtlich 2026 sein. Das Büro- und Einzelhandelsobjekt entsteht auf einem ca. 47.000 qm großen Baugrundstück. Bei der Vermietung wurde Hines von der **Kanzlei ROTTHEGE** beraten, der Mieter von **BNP Paribas Real Estate**.

**Köln:** Frasers Property **Industrial** verkauft das österreichische Portfolio „4Urban“ – bestehend aus vier Logistik- und Lagerobjekten – an **BNP Paribas Real Estate Investment Management (REIM)**. **CBRE** war als Makler beteiligt. Nach Abschluss des Kaufvertrages hält BNP Paribas nun 100% der Anteile an diesem Portfolio. „4Urban“ umfasst eine Immobilie in Graz, zwei Immobilien in Wien und eine in der Nähe des Flughafens Wien. Die Flächen der Immobilien summieren sich auf insgesamt 71.000 qm.

**Wesel:** Die **redos Gruppe** hat den **GLOBUS**-Markt in der Rudolf-Diesel-Straße 7 für den Spezial-AIF „Redos Einzelhandel Deutschland III“ von **Union Investment** erworben. Die Gesamtmietfläche beläuft sich auf rund 12.000 qm. Zu dem insgesamt rd. 30.000 qm großen Grundstück gehören etwa 420 Parkplätze.

**Hilden:** **Who's perfect** hat rd. 1.400 qm Lagerfläche in der Straße Kleinhülsen angemietet. Eigentümer ist **Mileway**. **JLL** hat Who's perfect die Anmietung vermittelt.

nicht hinter sich gebracht. Die Lage bliebe angesichts der Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine angespannt. Die Konsumlaune halte sich bei hoher Inflation in Grenzen. Service- und Fachkräfte fehlten. On top kämen die deutlich gestiegenen Energie- und sonstigen Betriebskosten. Mit besseren Konjunkturaussichten sei 2023 aber zumindest mit einer leichten Stimmungsaufhellung bei Hotel zu rechnen. Dennoch sei noch nicht ganz klar, welche Standorte, Konzepte und Betreiber sich am Markt durchsetzen werden.

**Einzelhandel:** **Michael Gerling**, Immobilienweise für den Einzelhandel vom **EHI Retail Institute** fasst bereits zum Anfang seines Vortrags pragmatisch zusammen: Die Gewinner der Pandemiezeit, also Einzelhandel und Online-Handel, seien die Verlierer in 2022. Aber das sei das spannende im Segment Einzelhandel. „Irgendwo ginge immer was“ im Einzelhandel und irgendwo anders crasht es dafür. Insgesamt habe sich der Einzelhandelsumsatz trotz der negativen Rahmenbedingungen positiv entwickelt.

Eine seit Oktober 2022 wieder leicht steigende Konsumstimmung zeigte sich auch in den von **highstreet.com** ermittelten Passantenfrequenzen rund um Weihnachten. Die Menschen wollten einfach wieder in die Geschäfte und Städte. Das erkläre auch den doch deutlichen Rückgang beim E-commerce. Der würde noch deutlicher ausfallen, wenn das **Statistische Bundesamt** den Omni-Channel-Anteil erfassen würde. Der Online-Verkaufsanteil stieg während der Pandemie deutlich bei **IKEA**, **Douglas** und Co. an, wurde aber dem klassischen stationärem Handel zugerechnet. Jetzt wo die Kunden wieder in die Geschäfte kommen, sinkt der Online-Anteil wieder zugunsten der Vor-Ort-Verkäufe.

Der Coronaprofiteur Einzelhandel leidet jetzt unter den hohen Energiekosten, den hohen Markenpreisen, deren Erhöhung nicht alle an den Endverbraucher weitergegeben werden, und der inflationsbedingt zurückhaltenden Kaufstimmung. Händler beobachteten so ein deutlich verändertes Einkaufsverhalten. Zwischen ein Viertel bis ein Drittel des Gesamtumsatzes eines Supermarktes entfielen teilweise auf die Produkte, die als Angebote in den Prospekten beworben würden. **Neben den deutlich gestiegenen Energiekosten, bereiteten dem Handel auch die Indexverträge Bauchschmerzen. Es sei schlicht weg nicht möglich, zweimal im Jahr eine Mietpreiserhöhung zu stemmen.** Hier müssten Vermieter und Mieter zusammenkommen, um beidseitig akzeptable Lösungen zu finden. □

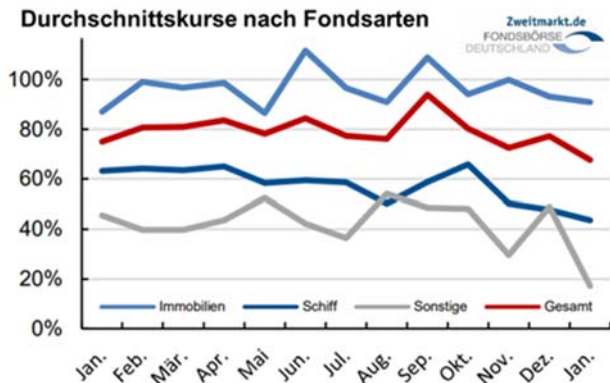
## MEHR UMSATZ BEI NACHGEBENDEN KURSEN AM ZWEITMARKT

Handel von Immobilienbeteiligungen stärker als in den Vormonaten

**Mit einem Umsatz von nominal 19,55 Mio. Euro bei 361 Transaktionen startete der Zweitmarkthandel dynamischer ins neue Jahr als er das alte mit 329 Transaktionen im Wert von 13,43 Mio. Euro im Dezember beendet hatte. Die Tendenz zu sinkenden Kursen in fast allen Marktsegmenten verfestigte sich jedoch weiter. Besonders hart traf es Flugzeugfonds, die bei extrem niedrigen Kursen jedoch hohe Stückzahl-Umsätze erzielten. (CW)**

Das gehandelte Nominalvolumen bei Immobilienbeteiligungen fiel mit 12,49 Mio. Euro aus 259 Vermittlungen etwas höher aus als in den vergangenen Monaten und auch dem VJ. Ergebnis von 11,26 Mio. Euro. Die Kurse bei Büroimmobilien und Shopping-Center knüpften an die Abwärtstendenz der Vormonate an. Lediglich die weniger zinssensitiven Pflegeimmobilien blieben kursstabil. ►

Infolge sinkender Charterraten ermäßigte sich der Durchschnittskurs bei Schiffsfonds zum dritten Mal in Folge



auf nun 43,58% (Dez: 47,76%). Aus 36 Vermittlungen (ØVJ.: 106) entstand ein Nominalumsatz von 2,48 Mio. Euro (ØVJ.: 5,88 Mio.). Der Anteil am Gesamthandel schrumpfte auf nur noch 12,70%.

Bei den unter „sonstige Beteiligungen“ zusammengefassten Assetklassen wie Private Equity-, Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds entstand aus 66 Vermittlungen (Dez.: 51) ein vergleichsweise hoher Nominalumsatz von 4,58 Mio. Euro (Dez.: 1,52 Mio.). Tatsächlich wurden zahlreiche und volumenstarke A 380-Beteiligungen zu teilweise einstelligen Kursen gehandelt und verursachten so den historisch niedrigen Durchschnittskurs von 17,18% (ØVJ.: 46,14%). □

## FLÄCHENMANGEL LÄSST EUROPÄISCHE LOGISTIKMIETEN WEITER STEIGEN

**Die Preise für Logistikimmobilien geben hingegen flächendeckend nach**

**Die nachlassende Vermietungsleistung in einigen deutschen Logistikregionen zum Jahresende lässt sich lt. Garbe Research sowohl durch Flächenmangel auf der einen Seite, aber auch durch den deutlichen Nachfragerückgang des E-Commerce erklären. Die Dynamik bei der Mietentwicklung wird lt. Tobias Kassner, Head of Research bei GARBE Industrial Real Estate, allein aufgrund des Flächenmangels vorerst anhalten. Mit einer Entspannung auf dem Vermietungs- aber auch Investmentmarkt rechnet GARBE ab Mitte 2023. (CW)**

Die aktuelle **GARBE PYRAMID-Map** zum 2. Halbjahr 2022, die eine Übersicht zu Logistikspitzenmieten und -Nettoanfangsrenditen für die 122 wichtigsten Teilmärkte in 23 europäischen Ländern gibt, stiegen die Spitzenmieten in München um +0,80 Euro/qm, in Hamburg, Düsseldorf und

Stuttgart um je +0,60 Euro. Der Flächen- und Arbeitskräftemangel in den Top-Logistikregionen treibe die Mieter lt. Garbe Research immer stärker auf Sekundärmärkte und in die Nebenlagen. Dortmund, Duisburg und Dresden wiesen so jährliche durchschnittliche Wachstumsraten von bis zu 10% in den vergangenen 5 Jahren auf. Die höchsten deutschen Spitzenmieten registrierte Garbe in den 7 Top-Standorten. Sie liegen zwischen 7,00 Euro/qm in Köln und 9,00 Euro in München.

Europaweit zogen die Mieten im Laufe des 2. HJ vor allem in UK und einem breiten Bereich an Teilmärkten zwischen München und Warschau an. In London stieg der Quadratmeterpreis um +3,00 Euro, in Prag um +1,40 Euro und in Brunn um +0,80 Euro an. Flächen in Oslo und Helsinki legten um je +0,70 Euro/qm zu. Mit 23,50 Euro/qm werden die teuersten Mieten in London-Heathrow aufgerufen gefolgt von London mit 21,20 Euro, Genf (14,40 Euro), Oslo (11,80 Euro), Zürich (11,50 Euro), Dublin (10,40 Euro) und Helsinki (10,30 Euro).

Auf dem Investmentmarkt stiegen die Renditen im 2. HJ 2022 nahezu flächendeckend, allerdings mit unterschiedlichen Dynamiken. Gegenüber dem 1. HJ. legten Topmärkte wie Wien, Rotterdam und Stockholm bei den Nettoanfangsrenditen um 70 Basispunkte zu. Andernorts, wie etwa in osteuropäischen Sekundärmärkten mit einem bereits hohen Renditeniveau fiel der Zuwachs mit 10 bis 20 Basispunkten hingegen deutlich moderater aus. Auf dem deutschen Investmentmarkt stiegen die Spitzen-Nettoanfangsrenditen je nach Region zwischen 30 und 40 BP an und lagen in Berlin bei 3,4%, in München bei 3,5%, in Hamburg und Frankfurt bei je 3,6%, in Düsseldorf um 3,8 und in Stuttgart, Köln und Leipzig je bei 3,9%. Im europäischen Ranking der niedrigster Spitzen-Nettoanfangsrendite belegen die ersten 8 Plätze damit deutsche Standorte, Paris mit 3,9% und Lyon mit 4,0% komplettieren die Top-10 Liste. □

## IMMAC GROUP STELLT WEICHEN FÜR DIE ZUKUNFT

Im Zuge des anstehenden Generationswechsels in der **IMMAC group** hat **Marcus H. Schiermann** über seine **Profunda Vermögen GmbH** als Alleingesellschafter der **IMMAC Holding AG** 80% der Anteile an ein Bankenkonkordatium unter Führung der **Hannoverschen Volksbank** veräußert. Dabei wurden 50% plus eine Aktie direkt von der Hannoverschen Volksbank und 30% minus eine Aktie von der bankeigenen Beteiligungsgesellschaft **GEORGE Holding GmbH** erworben, bei der zudem die **Volksbank in Schaumburg und Nienburg** Mitgesellschafter ist. ►

## Deals

**Berlin:** Die **PROJECT Immobilien Wohnen und Gewerbe GmbH** hat den 4. Bauabschnitt einer insgesamt über 30.000 qm großen Quartiersentwicklung in der Wendenschloßstraße 142 in Köpenick an eine Tochtergesellschaft der **Premier Inn Holding GmbH** verkauft. Der dort entstehende Hotelneubau umfasst rund 5.224 qm Fläche sowie ca. 50 Pkw-Außenstellplätzen. Mit der geplanten Fertigstellung im Jahr 2025 wird Premier Inn sowohl Betreiber als auch Eigentümer des Hotels.

**Münster:** Die **IU Internationale Hochschule GmbH** mietet rd. 1.730 qm Fläche in der Weseler Straße 480 von der **AREO duplex GmbH**. Zum Sommersemester startet die IU mit einem zweiten Standort in der Universitätsstadt. **BNP Paribas Real Estate** vermittelte. Die IU ist in Münster bereits am Höfflinger Weg ansässig.

**Essen:** Die **Caritas-SkF-Essen gGmbH**, deren Gesellschafter zu gleichen Teilen der **Caritasverband für die Stadt Essen e.V.** und der **Sozialdienst katholischer Frauen Essen-Mitte e.V.** sind, mietet ca. 1.350 qm Bürofläche An der Reichsbank 1-7 über **Cubion**. Eigentümer ist ein deutscher Immobilienfonds.

**Hamburg:** **QUEST Investment Partners** hat die komplette knapp 7.000 qm umfassende Bürofläche des Tichelhauses, Willy-Brandt-Straße 69, an das Telekommunikationsunternehmen **o2 Telefónica** vermietet. **BNP Paribas Real Estate** war vermittelnd tätig.

Gleichzeitig wurden nach langjähriger Vorbereitung auch die Weichen für den operativen Generationswechsel im Konzern gestellt. So wurden mit den bereits seit mehreren Jahren im Unternehmen agierenden Vorständen **Mechthild Mösenfechtel** und **Jens Wolfhagen** langfristige Vorstandsverträge abgeschlossen.

Vertriebsvorstand **Thomas F. Roth** legt im Mai 2023 sein Amt nieder, steht jedoch der **IMMAC Immobilienfonds GmbH** und deren Geschäftsführer **Florian M. Bornmann** für zwei Jahre weiter beratend zur Seite.

Marcus H. Schiermann gibt den Aufsichtsratsvorsitz an **Matthias Battefeld**, Vorstandsmitglied der Hannoverschen Volksbank, ab, bleibt dem Aufsichtsrat aber erhalten und wird das Unternehmen auch in den kommenden zwei Jahren begleiten.

Ziel der dauerhaft angelegten Zusammenarbeit ist das Heben von Synergiepotentialen in den Bereichen regionale Projektentwicklung, Bestandsakquisition und individuelle Betreuung vermögender Kunden rund um Investments in Spezialimmobilien sowie im Vertrieb. „Langfristig wollen wir IMMAC eng mit dem genossenschaftlichen Ökosystem verbinden und im Sinne der Kunden und aller Beteiligten Stabilität und Zuverlässigkeit, wie IMMAC-Kunden es seit über 25 Jahren gewohnt sind, gemeinsam mit der nächsten Führungsgeneration sichern“, so Matthias Battefeld.



V.l.n.r. (Foto © IMMAC/Klaus Knuffmann):

- Thomas F. Roth, Mitglied des Vorstands IMMAC Holding AG
- Mechthild Mösenfechtel, Mitglied des Vorstands IMMAC Holding AG
- Matthias Battefeld, Mitglied des Vorstands Hannoversche Volksbank eG
- Jens Wolfhagen, Mitglied des Vorstands IMMAC Holding AG
- Marcus H. Schiermann, Gründer und Aufsichtsratsvorsitzender IMMAC Holding AG

Die Kunden und Vertriebspartner von IMMAC können neben den klassischen Fondsangeboten der Gruppe auch weiterhin innovative und neue Fondsprodukte rund um die Immobilie erwarten. Viele spannende Themen werden in den kommenden Jahren auf die Fondswelt zukommen, die Digitalisierung, das Erreichen von Nachhaltigkeitszielen sowie innovative Immobilienentwicklungen werden das Geschehen bestimmen.

„Umso wichtiger ist es, zuverlässige und langfristig denkende Gesellschafter an Bord zu haben, die die Gruppe auf diesem Weg begleiten,“ so Marcus H. Schiermann zum Hintergrund der Transaktion. □

## Deals

**Heilbronn:** Das Land Baden-Württemberg mietet rd. 4.600 qm Bürofläche im „Knorr.Eins“ der ehemalige Stammsitz von Knorr. Vermieter ist die **aam2core Holding AG**. Das rd. 17.000 qm Mietfläche umfassende Objekt ist damit zu rd. 50% vermietet. **Müller & Bucher Immobilien** war vermittelnd tätig.

**Berlin:** Ein Joint Venture der **KLINGSÖHR Unternehmensgruppe** und **DERECO** hat im Projekt SHED im Bezirk Neukölln rund 1.000 qm an **Creditsafe Deutschland** vermietet. Creditsafe wird die Flächen im zweiten Obergeschoss im vierten Quartal 2023 beziehen. Begleitet wurde die Vermietung von **Knight Frank**. Das Gebäudeensemble SHED bietet auf mehr als 15.500 qm Grundstücksfläche rd. 35.000 qm für Büros, Startups und Gastronomie. Das Investitionsvolumen beträgt rund 200 Mio. Euro. Das Projekt wird von der **Berliner Sparkasse** finanziert.

**Vaihingen:** Ein lokales IT-Unternehmen mietet rd. 600 qm Bürofläche im Colorado-Tower. **Immoraum Real Estate Advisors** war begleitend tätig. Eigentümer ist ein Immobilienfonds.

**Berlin:** Nach rd. 20 Monaten Bauzeit hat **Jagdfeld Real Estate** die Sanierung der 700 Stellplätze großen Tiefgarage im PLAZA Frankfurter Allee im Stadtteil Friedrichshain planmäßig abgeschlossen. Die beiden Tiefgeschossenebenen wurden für mehr als 2,5 Mio. Euro in 7 Bauabschnitten instand gesetzt.

## SERIE: DER\*5\*MINUTEN\*HOSPITALITY\*EXPERTE\*

„Auf die Zeitenwende zu warten, ohne selbst anzupacken, ist wie im Wahllokal zu stehen, ohne sein Kreuz zu machen.“

**Was ist der Unterschied zwischen reden und handeln?**

**Die einen reden:** „Das geht nicht.“ **Dann kommt der Typ Unternehmer, der weiß nicht, daß das nicht geht, packt an und schafft es.**

**Paradox, oder? Alles geht, wenn du willst, was du mußt.**



Winfried D. E. Völcker, Hotelier  
[www.voelcker-hospitality.de](http://www.voelcker-hospitality.de)

**Kennen Sie das Hummel-Paradoxon? Die Hummel hat ein Gewicht von 1,2 Gramm bei einer Flügelfläche von 0,7 cm. Nach dem Gesetz der Aerodynamik kann die Hummel nicht fliegen. Die Hummel weiß das aber nicht - es ist ihr auch egal - sie fliegt trotzdem.**

Zur Hospitality Branche, Zukunftsbranche des 21. Jahrhunderts, gehörten vor Corona über 220.000 KMU's. Sie haben 2.4 Millionen Menschen Beschäftigung für den Erwerb ihres Lebensunterhaltes geboten. Hotellerie und Gastronomie sind von volkswirtschaftlicher und gesellschaftlicher Relevanz, denn sie sind „Lebens.Mittel.Punkte“ für geselliges Miteinander und Quell neuer Kräfte.

Traditionelle und moderne Gastronomie und spannende Hotels mit legerer, guter Küche werden, wie in Frankreich und den USA, immer mehr zum bewußten Teil unserer Kulturgesellschaft. Steter Völcker-Tropfen: „Reichskanzler **von Bismarck** sagte schon vor 100 Jahren: „Ein Volk, das seine Wirte nicht ernährt, ist es nicht wert, eine Kulturnation genannt zu werden“.

Nicht jeder Mensch der viel ißt, kann über die Kunst der Kulinarik palavern. Menschen die viel in Hotels übernachten, mögen auch nicht glauben das Rüstzeug zu besitzen, selbst eins planen, bauen und gar leiten zu können. Für den Bau und die Leitung von Hotels- und Restaurants braucht es sachkundige, voll empathische Menschen. Egal wie reich man gebettet sein mag, man muß die Bereitschaft mitbringen anderen zu dienen, andere Menschen glücklich zu machen. Hoteliers und Gastronomen sind im Grunde Händler in Sachen des Glücks. Voilà.

Erinnern Sie sich noch ans **Disney**-Beispiel? Disneys COO begrüßt persönlich jeden Monat ein paar hundert „Neue“ Ensemble-Mitglieder. Er schenkt ihnen Wertschätzung (!) durch seine Zeit und seine persönlichen Worte. Dabei fragt er in die Runde: Was macht General Motors... und: Was macht McDonald... Alle waren glücklich, die Antwort zu kennen. Letzte Frage: Was macht Disney? Betretenes Schweigen. Rhetorische Pause... „Disney makes people happy“.

Mit meinen Worten: Gibst Du Deinen Kunden was die wirklich wollen, dann machst Du sie glücklich und der Erfolg ist nicht zu verhindern. Aus die Maus. Corona hin, Inflation her. Wer das nicht kann, gehe bitte woanders arbeiten: Im Zuchthaus, Notfallstation, als Busfahrer, oder zum Fronteinsatz, nur bleibt der interessantesten, attraktivsten und schönsten Zukunftsbranche des 21. Jahrhunderts fern. Wir werden die passenden Menschen finden, denn smart people attract smart people. ►

## Impressum

Rheda-Wiedenbrück,  
T: 0 52 42 - 90 12 50  
F: 0 52 42 - 90 12 51  
[info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de) [www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

### Chefredaktion:

Constanze Wrede  
Dr. Karina Junghanns  
(stellv. Chefredaktion)

### Immobilienredaktion:

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

**Hrsg.:** Werner Rohmert

### Recht / Anlegerschutzrecht:

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

### Redaktl. Beirat:

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

### Wissenschaftliche Partner:

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

### Verlag:

Research Medien AG  
Nickelstr. 21  
33378 Rheda-Wiedenbrück  
T.: 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.*

Reden über unfaire Arbeitgeber, aber selbst 'ne hohe Fluktuation, erinnert mich an Elche: „Die ärgsten Kritiker der Elche sind selber welche...“ Die Branche schlecht zu reden geht auch nicht. Klischees von Pfannen werfenden Küchenchefs sind stumpfsinnige Klischees, meist von Aussteigern, die den Schreibtisch der Arbeit am Gast, beim Gast und mit dem Gast vorziehen.

Wir Hoteliers und Gastronomen sind nun mal 24/7er, in guter Gesellschaft von Millionen Mitbürgern in diversen anderen Branchen. Einziger Unterschied, wir schlagen (noch) keinen Wochenendaufschlag drauf, ist aber überfällig, so wie ein Energiezuschlag. Mal Handeln oder wieder nur reden?

Was viel im Umgang untereinander fehlt, sind: Respekt, Achtung, Anerkennung. Augenhöhe und eine 360° positive mentale Einstellung. Dazu Gehälter, nicht unter € 3.000,00 brutto über alles, für gelernte Fachkräfte. Das zu schreiben hat einen Hintergrund. Die richtigen Menschen am richtigen Fleck könnten die Produktivität um 30 % steigern – ergo, die Kosten senken. Die passenden „Typen“ am Gast wären ad hoc imstande den Umsatz pro Gast um 40 % zu steigern: Kosten runter, Umsatz rauf. **Professor de Bono** sagte einmal: „Mich sorgen nicht Kriege, Krisen, Kriminalität, Flüchtlingsschwemme oder Inflation, sondern unkreatives Denken und Handeln“. Weniger reden, mehr kreativ denken und handeln. Gegen einen hohen GOP und höheren ROI hat doch niemand was, oder? □

**Keine Umwege.**

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

[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

**Kurz berichtet****Drees & Sommer vergrößert sich im Kölner Westgate**

**Drees & Sommer SE** erweitert seine Präsenz im Westgate. In dem Büro- und Geschäftshaus am Habsburgerring 2 nimmt das Unternehmen zu seinen bisherigen Flächen weitere 370 qm hinzu. Damit umfasst die von Drees & Sommer gemietete Bürofläche am Rudolfplatz nun 2.686 qm. Das Westgate wird vermietet von **MEAG** und verfügt über 20.100 qm Gesamtmietfläche.

**Magic Pack Deutschland GmbH mietet im Nettetal**

Noch vor Fertigstellung des Erweiterungsbaus einer Logistikimmobilie durch die **IPE GmbH** in der Bürdestraße 17 hat die **Magic Pack Deutschland GmbH** ca. 6.130 qm Lager- und ca. 350 qm Verwaltungsfläche gemietet.

**Apleona übernimmt Technischem FM in Bonn**

**Apleona** hat sich bei einer EU-weiten Ausschreibung der **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** (BImA) für das Technische Facility Management von acht Immobilien in Bonn durchgesetzt. Insgesamt hat das Portfolio eine Bruttogrundfläche von fast 110.000 qm. Größter Nutzer der diversen Liegenschaften sind die **Vereinten Nationen**.

**CT Real Estate Partners Germany kauft Fürstenhöfe in Düsseldorf**

Die Fürstenhöfe im Stadtteil Friedrichstadt haben einen neuen Eigentümer: Das in München ansässige Immobilienunternehmen **CT Real Estate Partners Germany** hat das Wohnquartier im Fürstenwall 183–189 erworben. Insgesamt umfasst das über 4.400 qm große Grundstück 10 Gebäudeteile mit rund 6.300 qm Mietfläche über 66 Wohnungen.

***Büromarkt Köln: Die Mieten steigen***

Der Büromarkt Köln hat sich im vergangenen Jahr stabil entwickelt. Der Flächenumsatz von 315.000 qm lag auf Vorjahresniveau, heißt es im aktuellen Marktbericht der Immobilienexperten von **Greif & Contzen**. Dabei sei die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr um 10% auf 2,8 % gesunken, wobei die Mieten stiegen. Bis zum Jahresende kletterte die ungewichtete Durchschnittsmiete von 15,30 Euro/qm auf 16,70 Euro/qm, die Spitzenmiete von 27 Euro/qm auf 28,50 Euro/qm und die Höchstmiete von 28,50 Euro/qm auf 36 Euro/qm. Die Flächennachfrage dominierten 2022 mit rund 43% vor allem öffentliche Einrichtungen, Verbände und Vereine, darunter die Stadt Köln, Bundeinrichtungen und der Verkehrsverbund **VRS**.

Mit Blick auf die gestiegenen Zinsen und Baukosten sowie Materialengpässen haben sich die Rahmenbedingungen für Bauprojekte 2022 verschlechtert und das Flächenangebot verringert. Nachgefragt und in der Pipeline sind vor allem hochwertige Immobilien mit niedrigen Nebenkosten durch Energiesparmaßnahmen sowie revitalisierte und modernisierte Bestandsgebäude.

Im vergangenen Jahr profitierten Teilmärkte wie Köln-Mülheim besonders von der anhaltend guten Nachfrage bei knappem Flächenangebot. In den Bürolagen von Mülheim und Deutz führte insbesondere das Angebot an hochwertigen Neubauten zu einer guten Flächenabnahme und steigenden Mieten, heißt es in dem Bericht weiter.

Für 2023 erwarten die Experten, dass sich der prognostizierte Konjunkturrückgang mit steigendem Leerstand und gedämpfter Flächennachfrage auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt bemerkbar machen wird. Insgesamt könnte – was auch der aktuelle Konjunkturbericht der **IHK Köln** zeigt – der konjunkturelle Dämpfer indes nicht ganz so stark ausfallen wie befürchtet.

**Angebot sinkt**

Der aktuelle Höchststand an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Region kommt dem Kölner Büroimmobilienmarkt zu Gute. Bei den Mieten sehen die Experten eine weitere Aufwärtsbewegung, da die Baukosten anhaltend hoch sind und das Angebot immer noch gering. Dies treffe vor allem auf die Spitzen- und Höchstmieten in Neubau- und Revitalisierungsprojekten sowie bei neuwertigen Bestandsobjekten zu.

Insgesamt zeigen aktuelle ökonomische Analysen jedoch, dass die Unternehmen anpassungsfähiger sind als zunächst erwartet. Der Abwärtstrend schwächte sich ab, in Köln hat sich die Geschäftslage der Unternehmen nach eigener Auskunft in den letzten Monaten verbessert und mit Blick auf die nahe Zukunft fallen die Erwartungen nicht mehr ganz so schlecht aus wie noch im Herbst 2022. So lange die Energiepreise nicht wieder steigen, das Konsumklima sich mit zunehmenden Vertrauen der Verbraucher weiter verbessert und auch die Inflation eine sinkende Tendenz zeigt, bleibe der Markt stabil, heißt es weiter. □



Foto: Greif &amp; Contzen