

# DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

# Brief

NR. 546 | 09. KW | 03.03.2023 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

## Sehr geehrte Damen und Herren,

es hätte so schon werden können. 54 Stimmen fehlten. Jedes große Unternehmen braucht ein Forschungslabor. **Jedes fortschrittliche Land braucht Leuchttürme. Mit einer grün-rot-roten Regierung hätte Berlin das sein können.** 30 km/h im ganzen Stadtgebiet. Verbot von Verbrennern generell. Freiheit für Kampf- und Lastenradler auf allen Wegen. Wegspringpflicht für Fußgänger. Ausweichpflicht für Autos. Wohnungsbauförderung durch schnelle Enteignung und generelles Mietanpassungsverbot. Sanierungspflichten, Sperrung wichtiger Durchgangsstraßen und Umwandlung in Treffpunkte mit **goldenen Sitzbänken für 50.000 Euro das Stück nach Wuppertaler Vorbild** schaffen die Kulturumgebung für Hund und Flasche. **Jetzt wird die Chance durch die neue GroKo mehrfach vertan.** Ausreichenden Wohnungsbau schafft man am besten durch Entvölkerung. Berlin hätte ein geothermales, solarbetriebenes Wind-Labor werden können. **Ehrlich, Berlin wäre ein so schönes kleines, abgegrenztes Alchemie-Labor intellektueller Grenzwissenschaft geworden.** Das Ausloten ideologischer Grenzen bleibt jetzt doch wieder der (Berliner) Bundespolitik überlassen. Mit CDU/SPD geht die Berlin-Huddelei weiter. Chancen hat auch die Berliner GroKo keine. **Aber ist es vielleicht das Konglomerat aus ideologischer Alchemie, Dysfunktionalität und irgendwie funktionierendem Leben, das Berlin so schön macht?**

Wir waren leider nicht auf dem **ZIA-Finance-Day**. Die Stimmung war wohl gedrückt. Anders sah es auf dem **Sachwerte Kolloquium** der AIF-Branche aus. Da ist die Welt noch in Ordnung. Rechtliche und organisatorische Probleme bestimmten die Diskussion. **Es dauerte geschlagene 6 Stunden**, bis der erste Referent erwähnte, **dass der Erfolg** von geschlossenen AIF, egal welcher formellen Prägung, **von einem funktionierenden Geschäftsmodell und dem zugrundeliegenden Asset abhängt.** Ich hatte im Tagesverlauf einige Male nach der Markteinschätzung der Matadore gefragt. „Alles Zyklus“, „wir sind kongruent finanziert“ und „kommt alles im Laufe des Jahres wieder“ waren im Einzelgespräch die Antworten. Kein Ton über das, was passiert, wenn die Banken merken, dass Bewertungen, Buchwerte, Anschlussfinanzierungen, Mietverträge sowie Ausschüttungs- und Exitplanungen in 3 oder 4 Jahren nicht mehr zusammenpassen können.

Denn **Homeoffice geht nicht mehr weg.** Die Unternehmen brauchen nur 3 Jahre, um zu sehen, was passiert, oder bis die Mietverträge auslaufen (*vgl. Allensbach S. 4*). **Das bestätigt die rasante Zunahme der Untervermietungsangebote auf 20 Jahres-Rekord** ebenso wie alle Unternehmens-Backgroundgespräche und die Untersuchungen von **Handelsblatt** und **Allensbach (Seite 3)**. 2003 war Deutschland übrigens der „kranke Mann Europas“. Ich bleibe dabei: 10% des Bestandes wird nicht mehr gebraucht und bei gleichzeitigem Höhepunkt der Fertigstellungen zu Marktreaktionen führen. Ich verspreche Ihnen auch, nach 5 Jahren New Work mit Konzentrationsverzweiflung wird die Hälfte der Betroffenen das lassen und mit wehenden Fahnen ins klassische Büro ziehen, von dem **JLL** heute sagt, dass es kaum noch gebraucht werde.

Ich muss nicht mehr alles verstehen. Alte **Karl May** Leser wissen, dass ein Spitzenpferd wie **Iltschi**, **Hatatitla** oder **Rih** darauf trainiert ist, auf ein Notfall-Stichwort hin nicht nur zu laufen, bis es müde wird, **sondern bis es tot umfällt. Das bringt mich zu den letzten Jahren der Wohnungswirtschaft.** Wenn die **Bundesbank**

oder **empirica** oder der **vdp** Recht hat oder **ich** Recht habe, sind in „mathematischen“ Wohnportfolios 15% bis 30% Bewertungsüberlegungen anzustellen. Zumindest müssten die Jahre 2020/2021 in den 22er Bilanzen zurückgedreht werden. **Als sehr einfachem Menschen reichen mir Eckwerte.** Als Publizist schaue ich mir immer den Marktführer an. Der ist transparent und gut gemanagt. Von dem ist anzunehmen, dass er seriös ist und dass er so groß ist, dass ihn eigentlich nichts umwerfen kann.

**DAS IST IN DEUTSCHLAND VONOVIA. Da macht der Blick in die Eckwerte klar, dass ich wahrscheinlich nur zu blöd bin, Zahlen zu verstehen.** Seit 10 Jahren ist das „Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties positiv. Von **2019 bis 2021 waren es ca. 15 Mrd. Euro Aufwertung** bei einer Bewertung von knapp 98 Mrd. Euro. Knapp 3,5 Mrd. Euro kommen als Miete herein. Da kommt man dann auf die 28-fache Jahresmiete. Früher wurde bei heutigen Zinssätzen eher um die 11 bis 16-fache Jahresmiete gehandelt. In Vonovia sind auch Altbestände der **Deutschen Annington** und der **GSW**, die vor 18 Jahren zu 570 Euro pro qm und zum Ende des 2008er Hype für 1.200 Euro über die Theke gingen. Ich monierte damals 900 Euro Bewertung bei **Deutsche Wohnen**. Heute ist die Durchschnittsbewertung über 2.400 Euro. Über 44 Mrd. Schulden sind zu bedienen. Aktuell lag die letzte Finanzierung bei 5%. Bis 2021 waren es teilweise 0,6%. Das EBITDA lag 2021 bei 2,27 Mrd. Euro. Bei einem Cash Flow von 1,83 Mrd. Euro, von denen lobenswerterweise knapp 2,2 Mrd. Euro für Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen ausgegeben wurden.

Wahrscheinlich muss Vonovia rund 4 bis 5 Mrd. Euro jedes Jahr umschulden. Da **Lagarde** nicht als „**Madame Inflation**“ in die Geschichte eingehen will, die Inflation aber erst einmal bleibt und das Wohnungsimago zu kippen droht, werden da wohl eher 6 bis 7% aufgerufen werden. Was passiert, wenn Vonovia nur Prüfer und Bewerter findet, die ansatzweise in Betracht ziehen, dass der Barwert eines bislang sowieso negativen Cash Flow ein wenig die geänderte Finanzierungssituation berücksichtigen müsste. Über „Miete hoch“ und „Ausgaben für den Bestand runter“ brauchen wir gar nicht zu diskutieren. Natürlich stehen Verkäufe an, aber das müssten logischerweise Objekte sein, die zumindest die Bewertung bringen. Das wird eher nicht das Blechgeschirr sein, sondern das Tafelsilber. Was an der Börse passiert, wenn ein Blue Chip in die Diskussion kommt, zeigt **Credit Swiss**. Mit Halbierung hat Vonovia schon einiges mitgemacht. Aber was machen Kleinanleger, wenn noch eine zweistellige Bewertungskorrektur in der Bilanz auftaucht? Und keine Ahnung habe ich, was passieren muss, um bei angepassten Werten die LTV's zu halten. Brechen dann Dämme? Ach so, Vonovia war für mich seit Buch-Beginn die am besten gemanagte und unfallierbarste Gesellschaft Deutschlands. Das bleibt auch so. Bei 12 Euro (heute 22,78) werden wohl die internationalen PE's einsteigen. 800.000 Wähler werden es danken. Vermutlich verliert aber der Staat vorher die Nerven. **100 Mrd. „Sondervermögen“ für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft nur zur Vergangenheitsbewältigung, nicht für den Neubau, könnten dann leicht aufgerufen werden.**



Last but not least etwas Positives: Die **ADI** feiert 25-jähriges Jubiläum. (Seite 9)

Werner Rohmert

## Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b> von Werner Rohmert	1
<b>JLL:</b> Höchster Stand bei Büro-Untervermietungsflächen seit 20 Jahren (WR)	3
<b>Allensbach</b> sieht nachhaltige Veränderung der Arbeitswelt (WR)	4
<b>Catella-Umfrage:</b> Die Hälfte der Investoren erwartet keine Marktbelegung mehr in 2023 (WR/ CW)	5
<b>Savills:</b> Regulatorische Fristen erhöhen die Gefahr von Stranded Assets (WR/ CW)	6
<b>RICS-Befragung:</b> 91% sehen Deutschland in der Abschwungphase (WR/ CW)	7
<b>ADI</b> feiert 25-jähriges Jubiläum (WR)	9
<b>JLL:</b> Handelsmieten an europäischen Top-Standorten halten sich (CW)	10
<b>RECan:</b> Rekordinvestitionsvolumen auf kanadischem Immobilienmarkt (CW)	11
<b>FPRE:</b> Schweizer Markt fällt wie Deutscher (WR)	15
<b>JLL:</b> Deutscher Life-Science Markt nur Mittelmaß (CW)	17
<b>Schriftenreihe:</b> Geschichte der Immobilienwirtschaft (GV)	18
<b>MIPIM Awards 2023</b> (GE)	20
<b>Remax:</b> Jeder Dritte Deutsche denkt an Umzug (CW)	22
<b>ImmoScout24:</b> Wohnbarometer (MG/WR)	22
<b>SIGNA</b> baut die neue Gänsemarktpassage (SR)	24
Effektive <b>Wärmepumpen-Kaskadenschaltung</b> (JH)	25
<b>Impressum</b>	26

### Interview

mit **Martin Stoß**, Geschäftsführer USA, **BVT Holding US-Immobilien - Bollwerk in stürmischen Zeiten** 12

### Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

**IW Köln** entlarvt Falschmeldungen zur Indexmiete 16

### Autoren der heutigen Ausgabe:

**Dr. Gudrun Escher**, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief Ruhr“; **Marion Götz**; **Jürgen Hoffmann**; **Sabine Richter**; **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **Dr. Günter Vornholz**, Institut für Immobilienökonomie; **Constanze Wrede**, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“.

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

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

## HÖCHSTER STAND BEI BÜRO-UNTERVERMIETUNGSFLÄCHEN SEIT 20 JAHREN

Homeoffice-Recherchen werden bestätigt

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

Vor wenigen Tagen bestätigten Allensbach und Handelsblatt eine grundlegende Veränderung der Arbeitswelt (siehe Folgeartikel). Der „gesunde Menschenverstand“ arbeitete aber schon länger daran – bei uns seit 1997. Die strategischen und personellen Mühen der Konzerne arbeiten aber langsam. Aus Corona auf ein direktes New Normal zu schließen wäre fahrlässig gewesen. Jetzt liegen belastbare Erkenntnisse vor. Während die Gesundheitsbeter der Szene immer noch auf die Überschätzung des Homeoffice hinweisen, reagiert jetzt nach 3-jähriger Findungsphase und dem Corona-Katalysator der Markt. In allen Backgroundgesprächen hören wir von „Abmietungen“ der Unternehmen. Die neuesten Zahlen zum Untervermietungsangebot stützen die Überlegungen.

Für „Der Immobilienbrief“ zeigt das aber vor allem die Reaktion der institutionellen Großmieter auf, die anders als Mittelständler, rigider agieren (vgl. hierzu die Allensbach-/Publity-Studie im Folgeartikel). Das Handelsblatt kam in seiner Konzernbefragung „Wie Dax-Konzerne auf die neue Arbeitswelt reagieren“ (14.2.23) vor 2 Wochen zum selben Ergebnis. Die Untervermietungszahlen bestätigen die Homeoffice-Hinweise von „Der Immobilienbrief“. Natürlich werden auch manche 40%-Einsparversprechen nicht so heiß gegessen wie gesprochen, aber de facto bleiben wir bei unserer „5 - Finger - gesunder- Menschenverstand-Überschlagsrechnung“ aus dem Corona-Hoch 2020 und auch aus Überlegungen der 90er Jahre: **10% des Bürobestandes werden quantitativ nicht mehr gebraucht.**

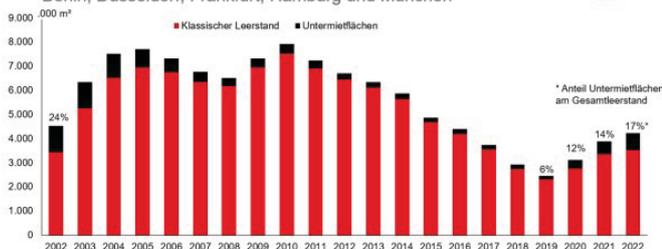
Rund 17% des Gesamtleerstandes bzw. Flächenangebotes waren in den 5 Bürohochburgen zum Jahreswechsel Untermietflächen. Das sind 3 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr. Einen so hohen Anteil habe es zuletzt vor 20 Jahren nach dem Platzen der Dotcom-Blase gegeben, so Stephan Leimbach, Head of Office Leasing JLL Germany. Nach den jetzt wohl überall durchgeführten Verhandlungen zu zukünftigen Homeoffice-Regelungen mit der Belegschaft warten die Unternehmen mit dem Leerzug nicht mehr auf den Vertragsauslauf, sondern schreiben freie Flächen zur Untermiete aus. Und diesmal dürfte es sich nicht um Vorratsflächen für Expansion handeln, sondern schlicht um nicht mehr benötigte Flächen.

Gleichzeitig erreichen die Fertigstellungen aber einen zyklischen Höhepunkt. Darüber hinaus sollen sich die Märkte spalten, meinen die Makler. Aber insgesamt bleibe alles stabil und die Mieten werden steigen. **Wer das glaubt, muss auf andere Kindheitserlebnisse zurückreifen können als der Autor.** Wie die letzten 30 Jahre eindrucksvoll bestätigen, reichen allein zyklische Effekte aus, es auf dem Büromarkt knallen zu lassen. **Und welche 10% der Flächen es sein werden, die nicht mehr gebraucht werden, ist noch zu diskutieren.**

Wie auch in der letzten großen Untervermietungsflautephase ist Frankfurt mit seiner hohen Volatilität und mit einem Untervermietungsangebot von 25% des gesamten verfügbaren Angebots eindeutiger Untervermietungsspitzenreiter. München folgt mit 16%, Berlin und Hamburg mit jeweils 15% und Düsseldorf mit 10%. Vor allem in besonders

Zum einen hatte „Der Immobilienbrief“ bereits im letzten Editorial darauf hingewiesen, dass es keinen Beweis gebe, dass die gehypten modernen Büroflächen auch das ideale Umfeld für effizientes, normales Arbeiten in ruhiger Umgebung sind. **Megatrends sind oft kurzlebig. Zum anderen erweisen sich ökonomische Gedankengänge** bei immer höher werdenden Mietdifferenzen, doch auf den Geldbeutel zu schauen, **oft als ausgesprochen langlebig.**

Untervermietungen von Büroflächen nehmen zu  
Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München



zentralen Frankfurter Lagen wie dem Bankenviertel (29%) und dem Teilmarkt City (32%) sei die Untervermietungsquote hoch, allerdings seien die Leerstandsquoten hier mit 4,6% bzw. 3,3% auch mit am niedrigsten.

Die Krux an der Untervermietung für den Mieter ist oftmals die mangelnde Flexibilität hinsichtlich der Vertragslaufzeiten und der Fläche. Gestaltungswünsche kann der Vermieter nicht immer umsetzen, eigenständige Umgestaltungen muss der Mieter i.d.R. zum Mietvertragsende zurückbauen. Zweimal umbauen macht die Untervermietung aber fast immer unwirtschaftlich.

Dementsprechend müsse der Vermieter in aller Regel deutliche Preisabschläge hinnehmen. Andererseits reduziert er seine Mietkosten und spart gegenüber Leerstand auch noch die hohen Leerstandskosten. Die steigenden Untermietflächen haben Leimbach zufolge aber bislang keine

## Personalien

**München:** **Bernhard Luber** (46) wird ab Juli neuer Vertriebsleiter Immobilien der **BayernLB** für Süddeutschland, Österreich und Schweiz und löst damit **Gustav Kirschner** ab, der nach über 30 Jahren in den Ruhestand geht.

**Wiesbaden:** Die d.i.i. **Deutsche Invest Immobilien AG** verstärkt sowohl den Aufsichtsrat der Holding als auch die operative Investmentgesellschaft mit **Felix Hufeld**. Der ehemalige **BaFin**-Chef wird das Unternehmen künftig an der Seite von **Dr. Herbert Meyer**, **Stefan Sanktjohanser** und **Dr. Friedrich Schmitz** beraten und überwachen.

**München:** **Bülent Alemdag** (46) trägt seit Anfang Februar die Gesamtverantwortung für das Investmentgeschäft der **Realogis Gruppe**. Alemdag ist seit 2005 als Geschäftsführer der **Realogis Immobilien Düsseldorf GmbH** tätig und verantwortet bereits seit Jahren Investmentgeschäfte in diversen deutschen Teilmärkten.

**Luxemburg:** **Stephan Schilken** (48) ist neuer Geschäftsführer der **IntReal Luxembourg S.A.** und verantwortet fortan das Risikomanagement und Auslagerungscontrolling. Zuletzt war der Dipl.-Kaufm., Certified Financial Analyst und Financial Risk Manager Board Member und Geschäftsführer bei **IQEQ Fund Management**.

**Berlin:** **Lars Schriewer**, CEO des Wohninvestors **ACCENTRO Real Estate AG**, wurde am 27. Februar in den Bundeswirtschaftssenat berufen.

preisreduzierende Wirkung auf den Markt gehabt. Die Angebotsmieten von klassischen Flächen blieben wegen der beschriebenen Nachteile der Untervermietung unbeeindruckt. Auch auf die Durchschnittsmieten hätten günstigere Untervermietungen kaum Einfluss, weil es insgesamt noch zu wenige seien. Der Anstieg der Untermietflächen sei somit kein Indikator für eine Büromarktkrise.

**Das klassische Büro selbst sei in der Krise, so Leimbach. Es werde kaum noch gebraucht.** Was aber gebraucht werde, seien Büros als attraktive soziale Orte, die Menschen anziehen und inspirieren. Solche Orte zu konzipieren und zu bauen sei eine große Chance dieser Zeit. „**Der Immobilienbrief**“ ist durch die langjährige Erfahrung hinsichtlich der Mietentwicklung und Nachfrage generell weniger optimistisch. Zum einen ist die einfache Arbeitszelle schon oft totgesagt worden. Zum anderen hat sie sich aber immer wieder als effizienteste Arbeitsumgebung für „normale Arbeit“ und Kommunikation herausgestellt - von Imageeffekten ganz zu schweigen. Wie in jedem Zyklus vorher machen die Makler den Eigentümern, denen sie die Gebäude noch wenige Jahre zuvor als modern verkauft hatten, Vorhaltungen zu notwendigen hochpreisigen Umbauten. **Solche Orte zu konzipieren und zu bauen sei eine große Chance dieser Zeit, meint Leimbach.** „Naja“, meint dazu der Autor mit Blick auf die ihm bekannten menschlichen Verhaltensweisen.

## ALLENSBACH SIEHT NACHHALTIGE VERÄNDERUNG DER ARBEITSWELT

### Büroflächenreduktion kommt sicher

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

Zwar sei inzwischen die Mehrheit der Bürobeschäftigten wieder an den Arbeitsplatz zurückgekehrt, jedoch habe die Pandemie die Arbeitswelt in den Büroberufen tiefgreifend verändert. Das recherchiert das Institut für Demoskopie Allensbach. Insgesamt seien 31% aller Erwerbstätigen zumindest vorübergehend ins Homeoffice gewechselt. 6,4 Mio. Erwerbstätige bzw. 14% arbeiteten nach wie vor ganz oder teilweise im Homeoffice. Keine Homeoffice-Erfahrung hätten nur noch Berufe, für die Homeoffice gar nicht in Betracht käme.

Die Auffassung, die Arbeitswelt in den Büroberufen habe sich nachhaltig verändert, teilten die befragten Spitzenkräfte aus Wirtschaft, Politik und Verwaltung, die im Rahmen des **Allensbacher Elite-Panels** im Auftrag der **publity AG** befragt worden sind. 92% der Spitzenkräfte halten die zunächst durch die Pandemie erzwungenen und übrigens vom Autor in **PLATOW** bzw. in „Der Immobilienbrief“ bereits in den 90er Jahren vorhergesagten Entwicklungen für nachhaltig.

Über ein Drittel, 34%, erwarten sogar eine zunehmende Bedeutung von Homeoffice und anderen Formen des mobilen Arbeitens. 51% gehen davon aus, dass der heutige Anteil an mobilem Arbeiten erhalten bleibe. Lediglich 15% sehen eine wieder abnehmende Bedeutung des mobilen Arbeitens. Nur 6% sehen darin ein nur vorübergehendes Phänomen. Den Unterschied zwischen politischer Theorie und Praxis ▶

### Unternehmens-Erfahrungen mit Homeoffice



zeigt auf, dass 55% der befragten Politiker eine Ausweitung des Homeofficeanteils erwarten, jedoch sehen das nur 28% der entscheidenden Spitzenkräfte der Wirtschaft. Berücksichtige man, dass die Veränderungen kurzfristig durch die Pandemie erzwungen worden seien, so falle die Bilanz der Spitzenkräfte bemerkenswert positiv aus, resümiert Allensbach. 76% der Spitzenkräfte bewerten die Erfahrungen ihres Unternehmens positiv. Lediglich 5% sind eindeutig negativ. 16% berichten von gemischten Erfahrungen. Einigkeit mit 97% Zustimmung besteht darin, dass es künftig für die Gewinnung von Fachkräften wichtig oder sogar sehr wichtig sei, die Möglichkeit von Homeoffice bzw. von mobilem Arbeiten anzubieten.

Die Bedeutung des Homeoffices für den Büroflächenbedarf ist in der Branche nach wie vor umstritten. Die Strategien finden sich jetzt erst langsam, wie „Der Immobilienbrief“ berichtete. 27% der Unternehmen haben ihre Büroflächen bereits reduziert. Weitere 22% planen eine Reduktion. 10% haben bereits reduziert und planen weitere Reduktionen. Bei 40% der Unternehmen stehe eine Reduktion von Büroflächen allerdings nicht zur Debatte. Dies gelte vor allem für Unternehmen mit weniger als 1.000 Beschäftigten. Größere Unternehmen haben dabei in beträchtlichem Umfang bereits reduziert oder planen eine Reduktion. Während von den Unternehmen mit weniger als 1.000 Beschäftigten

knapp 40% Büroflächen reduziert haben oder dies planen, gilt dies für zwei Drittel der Unternehmen mit mehr als 1.000 Beschäftigten. Nicht nur der Bedarf an Büroflächen werde sich ändern, sondern auch die Gestaltung der Büroräume und Arbeitsbereiche, meinen 92% der Befragten. Büroflächen müssten vor allem mehr Flexibilität ermöglichen, Kommunikation fördern und Anreize für Arbeitsplatzpräsenz setzen.

## 50% DER INVESTOREN GEHT NICHT VON MARKTBELEBUNG IN 2023 AUS

### Dekarbonisierungsstrategien bevorzugt

Im Februar befragte Catella Research 250 Immobilieninvestoren, wann wieder eine spürbare Marktdynamik zu erwarten sei. Das könnte, wie auch „Der Immobilienbrief“ befürchtet, noch etwas dauern. So gehen für Q2 2023 lediglich rd. 5% von einer Belebung aus. Für Q3 zeigen sich rd. 21,5% und für Q4 rd. 24% optimistischer. Rund die Hälfte der Befragten allerdings befürchten damit, dass das Marktgeschehen erst im 1. Halbjahr 2024 (rd. 29%) oder sogar noch später (20%) wieder an Dynamik gewinnt. (WR/CW) ►



**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)
- ✓ Entnahmelooption: **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**  
Kirschhackerstraße 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.

## Personalien

**Nürnberg:** **Marco Altomari** (38) ist neuer Geschäftsführer der **PROJECT Immobilien Wohnen und Gewerbe**. Er verantwortet die Bereiche Vertrieb, Marketing und Kundenbetreuung und folgt auf **Juliane Mann**, die PROJECT nach über 11 Jahren verlässt.

Altomari war bereits zwischen Anfang 2018 und Oktober 2019 als Regionalleiter Süd für PROJECT Immobilien tätig.

**Mannheim:** **Stefan Fuchs** ist seit dem 1. März neuer COO der **Alpha Real Estate** und verantwortet fortan die Akquisition sowie das Asset- und Property Management. Fuchs verfügt über 18 Jahre Erfahrung bei **Patrizia**, wo er zuletzt als Head of Asset Management Residential DACH tätig war.

**Limburg:** **Ralf Mauz** (55) ist seit Jahresanfang neben **Marcel Fuhr**, **Jörn Burghardt** und **Herwart W. Reip** Geschäftsführer der **GPEP**. Mauz startete im Juni 2020 als Leiter Finanzen und Rechnungswesen bei der GPEP.

**Frankfurt:** **Javier Meseguer** ist seit dem 1.1. 2023 Chief Revenue Officer (CRO) bei **Drooms**.

**Frankfurt:** **Pierre Nolte**, Head of Office Agency bei **Cushman & Wakefield** in Frankfurt, geht ab September nach Berlin und übernimmt dort die Führung des Bürovermietungsteams.

**Frankfurt:** **Yunus Erciyas** ist neuer Head of Industrial & Logistics bei **Colliers** Frankfurt und tritt damit die Nachfolge von **Nina Ewald** an, die das Unternehmen auf eigenen

Für „Der Immobilienbrief“ bleibt hier aber offen, was unter Dynamik zu verstehen ist. Während für Makler steigende Transaktionen zu 25% niedrigeren Bewertungen von zunehmender Dynamik zeugen, dürfte das für Bestandshalter und insbesondere Projektentwickler oft das unternehmerische Ende bedeuten. Die dürften unter „Belebung“ eher die Erholung der Preise verstehen. Woher hier allerdings Optimismus schon für dieses oder nächstes Jahr kommen sollte, bleibt für „Der Immobilienbrief“ allerdings schleierhaft bzw. auf den unwahrscheinlichen Fall einer schnellen Zinssenkung begrenzt. Wenn die EZB-Falken Ernst machen, wovon „Der Immobilienbrief“ ausgeht, dürfte die Rutschbahn noch eher weiter nach unten gehen, da die heute realisierten Preise bei weitem noch nicht den heutigen Zinseffekt eingepreist haben.

Zuversichtlicher zeigen die befragten Investoren bei der Auflage neuer Immobilien Anlageprodukte, was lt. **Catella** Chef-Researcher **Prof. Thomas Beyerle** auf eine Dynamik im Rahmen der Asset Allocation und auf die starke Einbeziehung von Strategien zur Dekarbonisierung hinweise. Auf die Frage nach der Art der geplanten oder präferierten Anlageprodukte geben nur noch rd. 6,6% der Befragten an, in Artikel 6 Fonds investieren zu wollen, mit 46% bzw. 29% stehen Artikel 8 und 8+ im Vertriebsfokus. Da es bei den sog. Artikel 9 Fonds faktisch auf reine Neubauten hinauslaufe, seien diese in der ursprünglichen Priorisierung auf aktuell rd. 11,8% deutlich zurückgefallen.

## REGULATORISCHE FRISTEN ERHÖHEN GEFAHR VON STRANDED ASSETS

### Aktuelle Verbots- und Enteignungsdrohungen sind übertrieben

Wie in der Immobilienwirtschaft üblich, stößt die Maklerzunft Drohungen zur energetischen Zukunft und zur möglichen Gefahr zu „stranden“ bzw. unvermietbar zu werden, aus. Vermietungsverbote und sogar Enteignungen werden kolportiert. So richtig fehlt „Der Immobilienbrief“ aber der juristische Glaube. Der politische Duck gefährde über ökonomische, geopolitische und geldpolitische Effekte hinaus den Wert europäischer Immobilienportfolios, erwartet **Savills**. Die sehen ein wachsendes Risiko für Stranded Assets. Neben steigenden Nutzer- und Investorenanforderungen drohe Wertverlust bei Büroobjekten mit schlechter energetischer Ausstattung. (WR)

Die Vorhersage ist allein auf Grund der erhöhten Nebenkosten sicherlich kein intellektuelles Hexenwerk. So habe die **Europäische Kommission** bereits Beschwerden gegen Belgien, Deutschland und Österreich wegen mangelnder Umsetzung der „Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ (EPBD) in nationales Recht ausgesprochen. Energetisches Schlusslicht ist lt. **Savills** aber Großbritannien, wo sage und schreibe drei Viertel bzw. 74% der Bürogebäude die erforderlichen Standards nicht erfüllten. In den Niederlanden seien es 40%. In Italien und Irland drohen sogar 32% bzw. 23% der Bürogebäude mit EPC-Bewertungen bis 2030 zu „stranden“ bzw. unvermietbar zu werden. Aktuell scheinen die Ausgaben für die Modernisierung von Bürogebäuden in Europa aber eher zu sinken.

In Verbindung mit „Fit for 55“ finden sich oft Drohungen zu Vermietungsverböten und sogar Enteignungsgefahren. Der Juristenblick des Branchenmediums „immobilien intern“ sieht das aber im Entwurf zur Überarbeitung der „Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ nicht. Von einer Enteignung von Wohneigentum, Nutzungs- oder Vermietungs- bzw. Verkaufsverböten sei an keiner Stelle die Rede. Es gebe auch keine Passage in

dem Dokument zu finden, wonach Gebäude bei einer ausbleibenden Sanierung ab einer Frist nicht mehr bewohnt werden dürfen. Es heiße lediglich, die Mitgliedstaaten legten fest, welche Sanktionen zu verhängen seien. „Die Sanktionen müssen wirksam, verhältnismäßig und abschreckend sein.“ Daraus auf Enteignung oder ein künftiges Nutzungsverbot zu schließen sei Panikmache.

## 91% DER RICS-BEFRAGTEN SEHEN DEUTSCHLAND IM ABSCHWUNG

**Sowohl Investoren- als auch Mieterstimmung sinkt weltweit**

Die Stimmung am weltweiten Immobilienmarkt verschlechtert sich bei Investoren und jetzt auch bei Nutzern immer weiter. Die Ergebnisse des RICS Global Commercial Property Monitor (GCPM) decken sich mit unseren Erwartungen. Nach allen Erfahrungen können die Entwicklungen des Umfeldes mit bedeutenden Änderungen im Nutzerverhalten bei gleichzeitig absehbarem Höhepunkt der Fertigstellungen nicht ohne Folgen für die Nutzernachfrage sein. Die RICS-Umfrageergebnisse für Q4 2022 zeigen, dass sich die Nutzerstimmung im Occupier Sentiment Index (OSI) trotzdem weniger stark verschlechterte als die Investorenstimmung im Investorenindex Investment Sentiment Index (ISI). Der Gesamtindex Global Commercial Property Sentiment Index (CPSI) sank entsprechend deutlich. (WR/CW)

**Susanne Eickermann-Riepe**, Vorstandsvorsitzende der RICS Deutschland, nimmt kein Blatt vor den Mund. Sie sieht die Transformation am Immobilienmarkt in vollem Gange. Investoren hielten sich zurück und Mieter wögen ab. Es fehlten ausreichende Impulse oder auch ein massiver Ruck, der die Abwartenden zum Handeln anregte. Es würde Zeit, die vielen Bekenntnisse hin zu einer nachhaltigen Immobilienwirtschaft in die Tat umzusetzen und neue Realitäten zu akzeptieren. Nur dann würden sich neue Wachstumsfelder eröffnen und den negativen Trend zum Beginn dieses neuen Jahres brechen, so Eickermann-Riepe. **Das lässt sich wohl so interpretieren, als hätte die Immobilienwirtschaft die Zeichen der Zeit noch nicht erkannt.**

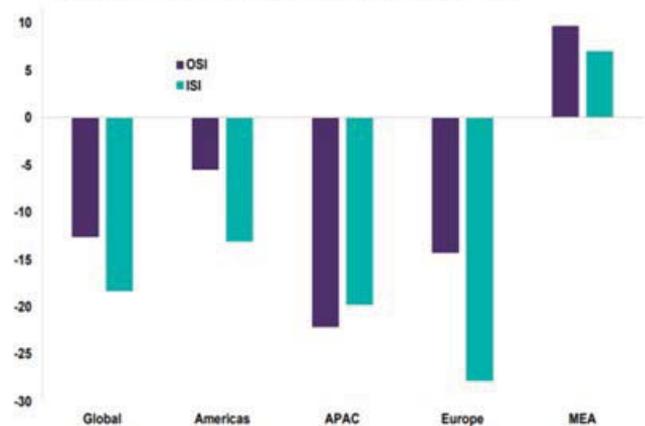
Der Gesamtindex CPSI zeigt deutliche regionale Unterschiede auf. Stabil hält sich der CPSI im Mittleren Os-

ten und Afrika. In der Region Amerika fiel er durch den Negativdruck aus den USA deutlich ab. In Europa sank die

**RICS: Global Commercial Property Sentiment Index (CPSI)**

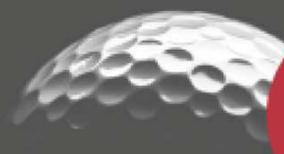


**RICS: Occupier an Investor Sentiment Index**



Stimmung in allen großen Märkten mit der gleichen Rate wie in USA. Der Investorenindex gab dabei stärker nach als der Mieterindex. Am schlechtesten ist die Stimmung in Deutschland mit einem CPSI-Wert von -33 (Q3: -28). **Auf der Skala ist Null neutral. Die positivste Phase sah die Stimmung bei etwa +20. Die Negativbandbreite reicht bis -60 nach der Finanzkrise und -40 im Corona-Einbruch. Das letzte Stimmungstief ist also in Sichtweite.** Die Niederlande und Großbritannien liegen bei -23 (Q3: -23 bzw. -16), die Schweiz bei -21 (Q3: -24), Spanien bei -19 (Q3: -5), Frankreich bei -17 (Q3: -9) und Italien bei -9 (Q3: -4).

Die negative Stimmung fiel auch in Deutschland mit -7 auf aktuell -42 stärker bei den Investoren als bei den Mietern von -4 auf -25. Seit Beginn der Zinsorgie liegt die Investorenstimmung zum dritten Mal in Folge im negativen Bereich und zum dritten Mal seit Q2 2014 unter dem Wert der Mieterstimmung. Bereits im Vorquartal sahen 87% der Be-



fragten den Zyklus in einer Abschwungphase. Jetzt sind es 91%. Am stärksten zeigt sich der Nachfragerückgang bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Als Immobilieninvestitionsstandort wird Deutschland weiterhin als sehr teuer (10%) und teuer (71%) bewertet (Q3: 20% bzw. 64%). Die bereits feststellbaren Preisänderungen wirken sich aus. Die Einschätzung der Befragten zur Mietentwicklung bleibt in Deutschland aus „Der Immobilienbrief“-Sicht überraschend positiv. Allein bei Einzelhandelsimmobilien fallen sie.

Europaweit sehen die RICS-Befragten ein sich weiterhin verschlechterndes Marktumfeld. Besonders die höheren Zinsen beeinträchtigen die Investitionsnachfrage und die Kapitalwerterwartungen. Demnach erwarten die Umfrageteilnehmer in den meisten europäischen Ländern, dass die Kapitalwerte in den nächsten 12 Monaten zurückgehen werden. Auch hier zeigt sich Deutschland mit einem Nettosaldo von -60% besonders pessimistisch, es folgen Schweden, die Niederlande, Dänemark, Polen und Großbritannien. Im Gegensatz dazu werden für einige wenige Märkte Wertzuwächse erwartet. Besonders in Zypern rechnet man mit einem Wertzuwachs in diesem Jahr.

Die Befragten gehen zudem weiterhin von einer Verschärfung der Kreditbedingungen europaweit aus. Hier verzeichnete der Nettosaldo in Q4 mit -82% den schwächsten Wert, der jemals seit der Erhebung 2013 für diesen Indikator gemessen wurde. Parallel zu dieser Verschlechterung der Kreditkonditionen ging auch die Investitionsnachfrage auf den Nettosaldo von -39% auf gesamteuropäischer Ebene in Q4 zurück (Q3: -20%).

Europaweit ist auch die Gesamtnachfrage der Mieter rückläufig, während das Angebot an Mietflächen zunimmt. Es wird erwartet, dass diese Dynamik einen Abwärtsdruck auf die Mieten ausüben wird, insbesondere bei erstklassigen und sekundären Einzelhandelsimmobilien und sekundären Büroimmobilien. Steigen hingegen dürften in den nächsten 12 Monaten die Mieten von erstklassigen Industrieflächen, Datenzentren, Mehrfamilienhäusern, Studentenwohnheimen, Altenpflegeeinrichtungen und erstklassigen Büroimmobilien. Auf Landesebene sind die Befragten in Deutschland am zurückhaltensten mit der Einschätzung für das Mietwachstum, in Zypern am zuversichtlichsten. ■



Foto: Thomas Stachelhaus, © RAG Montan Immobilien  
Das **Kreativ.Quartier Lohberg** in Dinslaken: Wohnen, Freizeit und Gewerbe auf einem ehemaligen Zechenstandort.



## FLÄCHEN ENTWICKELN, ZUKUNFT GESTALTEN.

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

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

Gebündelte Kompetenz hat einen Namen:



**RAG Montan Immobilien GmbH**  
Im Welterbe 1-8 · 45141 Essen  
[www.rag-montan-immobilien.de](http://www.rag-montan-immobilien.de)

## Personalien

**München/ Sydney:** **George Koumoukelis** ist neuer Capital Transaction Manager der **Real I.S. Australia Pty Ltd.** Er löst damit **Johannes van Reesema** ab und wird sich künftig um das gesamte Transaktionsgeschehen der australischen Tochtergesellschaft kümmern.

**Berlin:** Seit dem 1. März verstärken **Sascha Klaus (Berlin Hyp)**, **Stefanie Lütteke (Drees & Sommer)** und **Silvia Schmitt-Walgenbach (CA Immo)** das Executive Committee des **Urban Land Institutes (ULI)** Deutschland. Sie folgen auf **Klaus Dederichs (Drees & Sommer)**, **Frank Nickel (Nivatus)** und **Dr. Bernd Wieberneit (FOM Invest)**, die turnusmäßig aus dem Verbandsorgan ausscheiden.

**Hamburg:** **Frank Oberländer (45)** ist neuer CCO der **Cureus GmbH**. Der Dipl.-Ingenieur ist bereits seit März 2021 als Prokurist und Leiter Bau- und Projektmanagement für das Unternehmen tätig.

**Hamburg/Rendsburg:** **Michael Gutena (52)** ist neuer Geschäftsführer der **Richard Ditting GmbH & Co. KG**. In der Geschäftsführung wird er neben **Nikolaus Ditting, Frank Gersch, Jens Gerecke** und **Mario Kalmuczak** künftig den Bereich Technik verantworten. Mittelfristig wird Gutena Frank Gersch ersetzen, der sich 2024 in den Ruhestand verabschiedet.

**München:** **Nicolas Werner (31)** ist neben **Florian Stork** neuer Geschäftsführer der **Realogis Immobilien München GmbH**. Werner ist seit mehr als 10 Jahren im Unternehmen, seit 2019 als Leiter Vermietung.

## ADI AKADEMIE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT WIRD 25

25 branchenprägende Jahre mit Prof. Dr. Hanspeter Gondring

Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief",  
Immobilienfachjournalist "Der Platow Brief", Vorsitzender *imm*presseclub e.V.

*Lieber Hanspeter.*

vorab HERZLICHEN GLÜCKWUNSCH zum ADI-Geburtstag. Deine ADI Akademie der Immobilienwirtschaft feiert in diesem Jahr ihr 25-jähriges Jubiläum. Das bedeutet ein Vierteljahrhundert Weiterbildung in der Immobilienwirtschaft auf höchstem akademischem Niveau, Praxisnähe und Forschung in einem geliebten Netzwerk.

Davon kenne und begleite ich Dich sicherlich 20 Jahre. Das waren wechselhafte Jahre. Uns ist der realistische Blick auch über den immobilienwirtschaftlichen Tellerrand hinaus gemeinsam. Deine wissenschaftliche Tätigkeit und Deine früheren Erfahrungen als „Sparkassenpräsident“ prädestinieren Dich. Das konnten die Leser von „Der Immobilienbrief“ schon letztes Jahr an Deinem scharfen Blick auf die Volkswirtschaft ablesen. Aber wir wissen beide, die Branchentrümmerei des „die Rezession geht an uns vorbei“ geht weiter. Lange Flautejahre einer Anpassungskrise beginnen aber nicht mit einem Sturm, sondern mit Windstille.

Lieber Hanspeter, Du hast eine Generation der Immobilienwirtschaft mitgeprägt. Deine Alumni sind ein kleines „Who is Who“. Ich habe ja auch einige Male versucht, Deine Studenten auf die Bedeutung einer guten Pressearbeit speziell in guten Zeiten hinzuweisen und methodisch zu unterstützen. Ehrlich, das gehört zu meinen ganz wenigen Tätigkeiten, die nicht nur „umsonst“, sondern auch „vergeblich“ waren. Die dümmliche Branchen-PR-Huddelei in schwierigen Zeiten und die Auslagerung von „Pressearbeit“ auf Externe gehen weiter. Ein Unternehmen wird durch den Unternehmer repräsentiert und nicht durch ausgelagerte Tonträger. Das hast Du eigentlich vorgelebt. Aber davon abgesehen, hast Du eine immobilienakademische Generation geprägt, die nicht nur gelernt hat, sondern durch Dich auch Denken gelernt hat. Das Einstellen auf neu, konträre Situationen wird dadurch einfacher. Wir werden sehen, ob Deine Schüler das auch in den „guten Zeiten“ verinnerlicht und jetzt umsetzen können. Ich wünsche also Dir, Deiner Familie, Deinen Professoren/-innen und Mitarbeitern/-innen, Deinen Studierenden und insbesondere Deiner ADI erfolgreiche weitere 25 Jahre.

Bleib gesund!

*Werner*

**Zurück zu den ADI-Fakten:** Der Studienbetrieb startete am 1. März 1998 in Stuttgart. Seither ermöglicht der bestehende Kooperationsvertrag mit der heutigen „Duale Hochschule Baden-Württemberg“ (DHBW) Stuttgart und die Genehmigung durch das Ministerium für Wissenschaft und Kunst in Baden-Württemberg den staatlich verliehenen Abschluss „Diplom-Immobilienökonom/in ADI“. Die wissenschaftliche Unterstützung der ADI erfolgt durch den Studiengang Immobilienwirtschaft unter der Leitung von **Prof. Dr. Hanspeter Gondring** FRICS an der DHBW Stuttgart – State University Baden Wuerttemberg - mit jährlich knapp 200 Studierenden im Studienfach Betriebswirtschaftslehre mit Vertiefung Immobilienwirtschaft. In den vielen Jahren hat sich die ADI zu einer bundesweit führenden Institution mit Standorten in Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart weiterentwickelt und bietet heute ein breites Portfolio an Weiterbildungsangeboten an. Die Durchführung von über 80 Studienjahrgängen mit über 2.000 Absolventen, hunderte von Unternehmensprogrammen und knapp 4.000 Seminarteil-

nehmenden sind Beleg für die hohe Marktakzeptanz und die Qualität der Studiengänge und der Seminarangebote. Viele der Absolventen und Absolventinnen haben eine bemerkenswerte Laufbahn absolviert und besetzen heute Spitzenpositionen in der Branche.

„Qualität, Kontinuität und der eigene Anspruch, immer noch besser zu werden für unsere Studierenden und Seminarteilnehmenden sind die wichtigsten Attribute für diesen Erfolg“, so Hanspeter Gondring, Gründer und geschäftsführender Gesellschafter der ADI. Er ergänzt seine Ausführungen mit den Worten: „Es ist nie die Leistung eines Einzelnen. Das nehme ich zum Anlass, den vielen hundert Menschen, die im Hintergrund in den 25 Jahren sich engagiert haben, zu danken. Das sind die vielen Dozierenden aus Wissenschaft und Praxis, das sind unsere Beiräte, das sind unserer Alumni, Freunde und Förderer, die allesamt den Erfolg der ADI ausmachen.“

Das 25-jährige Jubiläum wird die ADI, in fünf bundesweiten Feierlichkeiten eingebettet, in einer Geburtstagsralley begehen. Der Höhepunkt ist die Feier zum Studienstart des „Diplom-Immobilienökonoms“ am Hauptsitz in Stuttgart. ■

## HANDELSMIETEN AN EUROPAS TOP-STANDORTEN HALTEN SICH

**Fast die Hälfte der teuersten 15 Handelslagen liegen in Deutschland**

**Nach der Corona-Welle, zu deren größten Verlierern der hochwertige Einzelhandel gehörte, hätten die Spitzenmieten lt. JLL-Vermietungschefin Josefine Ulrich in den deutschen Handelsmetropolen lediglich leichte Korrekturen hinnehmen müssen. Im europäischen Vergleich gehörten deutsche Standorte aber definitiv zur engsten Verfolgergruppe hinter den unangefochtenen Preisführern Paris und London. (CW)**

Während die Mieten in Athen, Düsseldorf, Hamburg, Madrid und Amsterdam stagnierten, konnten sie in Mailand und Rom um 3,9% bzw. 5,9% zulegen. An den deutschen Top-Standorten Berlin (-6%), Frankfurt (-3%), Stuttgart (-4%), Köln (-2,1%) gaben sie nach. **So richtig fehlt „Der Immobilienbrief“ hier allerdings der Glaube und der Bezugspunkt.** Dazu waren die kolportierten Umsatzeinbrüche und Verhandlungen während der Krise und wohl auch noch 2021 zu groß. Interessant wäre der Vergleich eher mit 2019. Oder aber die hier untersuchten Spitzenmieten beziehen sich auf die reinen Imagestandorte, an denen Konzerne die Mieten für ihre Präsenz bezahlen. ►

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

### Standortdaten

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

### Ratings & Scorings

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

### Hedonische Bewertungsmodelle für Wohnimmobilien

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

### DCF-Bewertungsmodell für Renditeimmobilien

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

### Bewertungsmodell für Projektentwicklungen

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

### Hedonische Mietpreismodelle

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

### API-Integration

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

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

**FP  
RE**

Fahrländer Partner  
Raumentwicklung  
Barckhausstraße 1  
60325 Frankfurt am Main

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

## Deals

**München:** **Martin Stoß** (57) wurde von der **BVT Unternehmensgruppe** die Leitung des



Martin Stoß

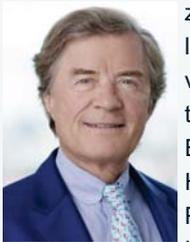
©bvt

Geschäfts-  
bereichs Immo-  
bilien USA  
übertragen.  
Bereits An-  
fang 2021  
wechselte

Stoß als Seni-  
or Vice President und Prokurist  
zur BVT. Im August 2021 wurde  
er dann als weiterer Geschäfts-  
führer neben **Christian Dürr** für  
die Sparte US-Immobilien beru-  
fen und befasste sich in dieser  
Position insbesondere mit der  
Entwicklung neuer institutioneller  
Produkte, die über Luxemburg  
strukturiert werden.

*(Ein Interview mit Martin Stoß über  
seine neue Position, die BVT und  
den US-Multi-Family Markt finden  
Sie auf Seite 12.)*

Mit rund 35 Jahren Betriebszu-  
gehörigkeit zählt **Christian Dürr**



Christian Dürr

©bvt

zu den am  
längsten akti-  
ven Mitarbei-  
tern der BVT.  
Er trat im  
Herbst 1983 als  
Prokurist in die

Unternehmens-  
gruppe ein und wurde 1985 zum  
Geschäftsführer berufen. Nach  
einem kurzen Intermezzo bei  
**Behne Immobilien GmbH** ver-  
antwortete er nach seiner Rück-  
kehr ab 1997 den Geschäftsbe-  
reich Immobilien USA und präg-  
te dessen erfolgreiche Entwick-  
lung bis heute entscheidend mit.

Auch nach seinem Rückzug aus  
dem aktiven Tagesgeschäft als  
CEO bleibt Dürr der BVT als  
Berater und Mitglied strategi-  
scher interner Gremien nach wie  
vor eng verbunden.

Paris führt mit einer monatlichen Spitzenmiete von 1.625 Euro/qm vor London mit 1.444 Euro das Ranking der teuersten Einzelhandelsstandorte an. Mit großem Abstand folgt auf Platz 3 München mit 340 Euro vor der italienischen Modemetropole Mailand mit 333 Euro und Rom mit 300 Euro. Es folgen Berlin mit 290 Euro, Athen und Frankfurt mit je 280 Euro, Düsseldorf mit 275 Euro, Hamburg mit 265 Euro, Stuttgart und Madrid mit ca. 250 Euro, Barcelona, Köln (230 Euro) und Amsterdam (217 Euro).

## Die 15 teuersten Einkaufsstädte Europas im Q4 2022



Nicht in den Top 15 vertreten, aber mit einem konstanten Wachstum machen derzeit die Hauptstädte Oslo, Istanbul, Prag und Brüssel sowie das Modezentrum Antwerpen auf sich aufmerksam. Luxusmarken hätten zudem Lagen wie die Züricher Bahnhofstraße, die Genfer Rue du Rhône, Dublins Grafton Street sowie die Bibloteksgatan in Stockholm im Blick, so JLL. Ein wichtiger Treiber für Konzepte und Umsätze in den absoluten Toplagen sei der Tourismus, so Ulrich. Hier profitiere Deutschland von seiner dezentralen Struktur und dem individuellen Charakter der Großstädte.

## REKORDINVESTITIONSVOLUMEN AUF DEM KANADISCHEN IMMOBILIENMARKT

### Problemlage ähnlich wie in Deutschland

Das Investitionsvolumen auf dem kanadischen Immobilienmarkt hat 2022 laut RECan Global Group mit 63 Mrd. kanadischen Dollar (CAD), bzw. umgerechnet etwa 44 Mrd. Euro, ein neues Rekordhoch erreicht. Die bevorzugteste Anlageklasse waren unbebaute Grundstücke für die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien (22,3 Mrd. CAD), gefolgt von Logistik/Leichtindustrie (16,1 Mrd. CAD), Mehrfamilienhäusern (10,3 Mrd. CAD) und Büros (6,8 Mrd. CAD). Für das erste Halbjahr 2023 erwartet die RECan Global Group ein Investitionsvolumen von weniger als 20 Mrd. CAD. Bei einem wieder ansteigenden Transaktionsgeschehen im 2. HJ sei ein Volumen von mehr als 30 Mrd. CAD zu erwarten. Insbesondere die Bereiche Leichtindustrie/Logistik und Mehrfamilienhäuser würden das Transaktionsgeschehen im Jahr 2023 dominieren. (CW)

Die durchschnittlichen kanadische Kapitalisierungsraten bzw. Ankaufsrenditen lagen in Q4 bei rund 5,8% für Büros in innerstädtischen Lagen, rd. 7,0% in Vorstadtlagen, 6% für Einzelhandel und 4% im Geschosswohnungsbau. Trotz eines vergleichsweise hohen **Büro-Leerstandes von durchschnittlich 16,5%** zogen die Büromieten seit Jahresanfang leicht an. Die Rückkehr ins Büro nach Corona und der anhaltende Zuwachs an neuen Arbeitsplätzen werde die Leerstandsraten in den kommenden Monaten leicht reduzieren. Gleichzeitig würden veraltete Immobilien in andere Nutzungsarten umgewandelt. Das entziehe die Flächen aus dem Büromarkt.

Die Mieten im Logistiksektor seien im Jahr 2022 um durchschnittlich 30% gestiegen. Bei hoher Nachfrage in Verbindung mit niedriger Leerstandsquote von teilweise

unter 1% in Ontario, Quebec und Atlantikprovinzen erwartet **RECan** 2023 einen weiteren Anstieg der Logistikmieten.

Auf dem kanadischen Wohnungsmarkt lag die durchschnittliche Leerstandsquote im Jahr 2022 bei 1,9%. Die durchschnittlichen Bestandsmieten stiegen im Jahresverlauf um 8,0% und bei Neuvermietungen um 41%. Haupttreiber der Nachfrage seien das Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung und die Rückkehr der internationalen Studenten an die Universitäten nach Corona. Darüber hinaus erschwerten die gestiegenen Finanzierungskosten den Erwerb von Einfamilienhäusern.

## US-IMMOBILIEN: BOLLWERK IN STÜRMISCHEN ZEITEN

Interview mit **Martin Stoß**, Geschäftsführer USA, BVT Holding

**Martin Stoß ist Anfang 2021 als Senior Vice President und Prokurist bei der Münchner BVT Holding, dem Spezialisten für Investitionen in Wohnimmobilien-Projektentwicklungen im US-Multi-Family Markt, eingestiegen. Im August 2021 wurde Stoß als Geschäftsführer der BVT Holding Verwaltungs GmbH berufen und verstärkte neben**



Martin Stoß ©bvt

**Christian Dürr die US-Spitze der BVT, die er mit dem Ausscheiden von Herrn Dürr Ende Januar nun allein übernommen hat. Die BVT ist seit über 45 Jahren erfolgreich in den USA tätig.**

**Der Immobilienbrief:** Herr Stoß, Sie übernehmen das Ruder nun in geopolitisch stürmischen Zeiten. Die wirtschaftlichen Konsequenzen des Ukraine-Krieges dürfte auch die BVT spüren. Welches Resümee ziehen Sie über das Jahr 2022?

**Martin Stoß:** 2022 war in der Tat ein aufregendes und anspruchsvolles Jahr. Aber trotz all der Herausforderungen sind wir mit dem Platzierungsergebnis von über 174 Mio. Euro Eigenkapital sehr zufrieden. Das hervorragende Platzierungsergebnis von 2021 mit rund 230 Mio. Euro hätten wir sogar fast übertreffen können, wäre eine institutionelle Zeichnung nicht in das erste Quartal 2023 verschoben worden.

In unserer Kernkompetenz, dem US-Geschäft, konnten wir 2022 mit dem Publikumsfonds BVT Residential USA 17 und den zwei nach luxemburgischem Recht konzipierten Spezialfonds BVT Residential 16 und 18 rund 110 Millionen US-Dollar, also rund 100 Millionen Euro platzieren. **Das sind deutliche 40% mehr als im Vorjahr.** Das zeigt, dass der gut funktionierende US-Multi-Family Markt nach wie vor bei Anlegern hoch im Kurs steht.

**Der Immobilienbrief:** Funktioniert denn der Markt wirklich? Inflation, Baukostensteigerungen und explodierende Zinsen sind doch auch in den USA ein Thema. ►



UNSER PORTFOLIO?

**STETS**

**ERWEITERBAR.**

**LIQUIDE, LEISTUNGSSTARK UND ENTSCHEIDUNGSSCHNELL.**

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

## Deals

### Dortmund: Union Investment

erwirbt für den Spezialfonds „Urban Campus Nr.1“ die Campus-Immobilie „Westfalen-Center Dortmund“ von der **AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland**. Der Campus umfasst ein Büroobjekt und ein Hotel mit rund 30.415 qm Mietfläche und 442 Stellplätze.

Das Westfalen-Center Dortmund ist bereits das 8. Objekt im Fonds, für die **Investa Real Estate** die Bestands- und Mieterverwaltung übernimmt.

### Canberra: Real I.S. verkauft für

290 Mio. AUD das 43.300 qm große Headquarter der australischen Finanzbehörde **Australian Taxation Office** an **Charter Hall**. Die 2007 errichtete Büroimmobilie ist vollständig an das **Commonwealth of Australia** vermietet. Real I.S. wurde bei der Transaktion von **Knight Frank** sowie **Cushman & Wakefield** beraten.

### Leipzig: Die Vision Group

erwirbt gemeinsam mit **KKR** ein 12.200 qm großes Wohnportfolio bestehend aus 4 Mehrfamilien- sowie 6 Wohn- und Geschäftshäusern in Leipzig. Die z.T. unter Denkmalschutz stehenden Altbauten wurden zwischen 1883 und 1912 errichtet und befinden sich in gefragten Lagen wie bspw. Plagwitz, Reudnitz und Stötteritz.

### Köln: HANSAINVEST Real

**Assets** verlängert den Mietvertrag über 4.844 qm mit **PwC Deutschland** am Konrad-Adenauer-Ufer 5 -11 um 10 Jahre. PwC gehört zu den Hauptmietern des 14.962 qm großen vollvermieteten Objekts.

**Martin Stoß:** Absolut, da gibt es auch nichts zu beschönigen. Die hohe Inflation in den USA resultiert nicht nur aus den gestiegenen Energiepreisen, sondern ist vor allem durch heimischen Konsum nachfragegetrieben. Die Löhne sind in den letzten 3 Jahren im Schnitt um 16,3% gestiegen, allein letztes Jahr um 6,2%. Dazu kamen noch die großzügigen Coronahilfen, die vom Staat gezahlt worden sind. Insgesamt stieg das Sparvolumen so zwischen März 2020 bis August 2021 um sage und schreibe rund 2.350 Milliarden USD an. Dieses Geld wird ausgegeben und treibt die Preise. Die **FED** versucht nun die Inflation auf die erstrebte 2%-Marke zurückzubringen. Wir sehen jetzt, dass die Zins- und Anleiheankaufpolitik der FED schon wirklich greift. Die Inflation ist bereits von ihrem Peak im Juni 2022 mit 9,1% auf 6,5% im Dezember 2022 gesunken. Die FED und die US-Landesbanken sehen die Inflation Anfang 2024 wieder bei 2,5%. Das ist ein sehr gutes Signal, auch für die Zinsen. Diese dürften lt. **Chatham Forward Curve** und der herrschenden Expertenmeinung auch wieder von den aktuell 4,5 bis 4,75% auf mittelfristig 2,5 – 2,75% absinken.

**Der Immobilienbrief:** Und welche konkreten Auswirkungen haben diese volkswirtschaftlichen Entwicklungen nun auf den amerikanischen Multi-Family Hausmarkt und damit auf Ihr Geschäftsmodell?

**Martin Stoß:** Genau wie in Deutschland sind die Entwicklungen bei Käufern und Mietern gegenläufig. Die Mieternachfrage steigt, die Käufernachfrage sinkt. Die Zinspolitik ändert nun einmal nichts an der Demographie, die den Mietmarkt begünstigt. Gleichzeitig drängen die durch die hohen Zinsen vom Erwerb abgehaltenen traditionellen Eigenheim-Käufergruppen jetzt in die Mietmärkte. Die Bevölkerung in den USA wächst weiter. Durch die Altersverteilung der Baby Boomjahre verkaufen derzeit viele Best-Ager ihr Eigenheim und ziehen in eine Class-A-Apartmentanlage, Jüngere können sich aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten derzeit oft kein Eigenheim leisten und mieten ebenfalls stattdessen. Das alles zusammen stützt die langfristige Mietnachfrage. Die rund 1,3 Millionen Einheiten, die pro Jahr neu gebaut werden, decken aber gerade einmal das Bevölkerungswachstum ab. Schätzungen gehen von sechs Millionen fehlenden Wohnungen im Jahr 2030 aus. Da gilt es viel zu bauen!

Pauschaler Bedarf alleine schützt aber nicht vor Fehlern. Um die zu vermeiden, bedarf es langer Erfahrung, regionaler Präsenz und hoch qualifiziertem Researchs. Wichtig ist es, nicht am Markt vorbeizubauen. Die BVT Residential USA Fonds investieren deshalb vorwiegend in die Großräume Boston, Washington, Atlanta und Orlando sowie den Sunbelt, wo seit über 20 Jahren ein deutlicher Zuzug zu beobachten ist. Trotz stark gestiegener Mietpreise in den letzten Jahren bietet das Mietniveau in den Sunbelt-Staaten weiterhin Luft nach oben.

Mieter können aufgrund der Wohnungsknappheit derzeit generell nicht sehr preissensibel sein. Das zeigen auch unsere eigenen Zahlen: Über das Jahr 2022 erzielten wir in den Vermietungsobjekten Mietsteigerungen von rund 10%. Bei „Alta at Health Village“ kam es sogar zu einer Steigerung von rund 20% über der ursprünglichen Prognoserechnung.

Anders sieht es zunächst auf dem Investmentmarkt aus. Der befindet sich in der Anpassungsphase an das veränderte Zinsniveau. Im Oktober 2022 lag die Anzahl der Transaktionen rd. 1/3 unter den Mittelwerten der Vorjahre. Die Nachfrage nach neuen, hochwertigen Class-A-Apartmentanlagen mit stabilen Cashflows in sehr guten Lagen ist jedoch bei Investoren nach wie vor ungebrochen. **2021 und 2022 konnten im Rahmen der Residential-USA-Serie Immobilien mit einem Gesamtwert von rund einer dreiviertel Milliarde US-Dollar realisiert werden.**

Das hohe Interesse zeigt auch unser aktueller Verkauf der Projektentwicklung „Alta at Health Village“ in Orlando, Florida, für den wir vom **immobilienmanager** in der Kate-

gorie Investment auf der schon exklusiven Shortlist für den **immobilienmanager Award 2023** nominiert worden sind. Nach planmäßiger Fertigstellung und Vermietung in nur 3 Jahren konnten wir die 285 Class-A-Apartments umfassende Anlage für 107 Millionen US-Dollar an eine US Real Estate Investmentgesellschaft veräußern. Der erzielte Verkaufspreis lag deutliche 12 Millionen US-Dollar bzw. gut 12% über der prospektierten Mid-Case-Verkaufsprognose von 95 Mio. US-Dollar. Die Projektrendite für den investierten Publikums-AIF BVT Residential USA 11 erhöhte sich von ursprünglich kalkulierten 10,7% p. a. im Mid-Case auf 16,27% p. a. des durchschnittlich gebundenen Eigenkapitals vor Steuern. Das entspricht einer Erhöhung der Projektrendite von über 50%. Ein schöner Erfolg, wie wir meinen.

**Der Immobilienbrief:** Und wenn es wider Erwarten doch zu Mietpreisabschlägen käme?

**Martin Stoß:** Kurzfristige Dellen in dem ansteigenden Trend stellen für uns kein Problem dar. Für uns ist die langfristige Entwicklung des Mietmarktes ausschlaggebend. Das ist der entscheidende Hintergrund für den späteren Verkauf an institutionelle Kapitalanleger im Anschluss an Fertigstellung und Vermietung der Projekte.

**Der Immobilienbrief:** Herr Stoß, Sie sprachen soeben die erhöhten Finanzierungskosten an, die es einigen Bevölkerungsgruppen unmöglich macht, jetzt Eigentum zu erwerben. Die gestiegenen Zinsen treiben auch die Kosten für nicht so eigenkapitalstarke Investoren in die Höhe. In Deutschland führt das aktuell zu teilweise erheblichen Preisrückgängen, sollten sich Verkäufer und Käufer überhaupt auf ein neues

Preisniveau einigen können. Das wird doch in den USA nicht viel anders aussehen?

**Martin Stoß:** Wir beobachten in der aktuellen Situation in der Tat moderat rückläufige Multiplikatoren, die im Class-A-Apartmentsegment aber deutlich unter denen von Einzelhandel und Office liegen. Bezogen auf unsere Projektentwicklungen liegen die Multiplikatoren aber immer noch über unseren konservativ prognostizierten Verkaufsszenarien. Gleichzeitig gleichen die besser als prognostiziert gestiegenen Mieten den moderaten Rückgang der Multiplikatoren aus. Im Ergebnis der Multiplikation der beiden Faktoren erwarten wir stabile Verkaufspreise. Gleichzeitig können wir nicht unter Verkaufsdruck geraten. Das haben wir im Anschluss an die Finanzkrise bewiesen. Wir stehen einer Anpassungsphase mit Käuferzurückhaltung nicht hilflos gegenüber. Statt eines frühen Verkaufs können wir auch eine weitere Wertschöpfungsphase für unsere Anleger im Hause behalten. Auch das haben wir bewiesen. Wir können u. a. die Vermietung der fertigen Apartments in Eigenregie als zweite Verteidigungslinie der Projektentwicklung nutzen. Das gibt uns die Zeit, auf wirtschaftliche Sondersituationen wie diese aktuelle zu reagieren. Hier verfügt die BVT im Vergleich zu heutigen Akteuren, die den US-Markt gerade für sich entdecken, über einen weitreichenden Wettbewerbsvorteil, all dies nach der Finanzkrise bereits unter Beweis gestellt zu haben.

**Der Immobilienbrief:** Gibt es auch aktuelle Beispiele?

**Martin Stoß:** Ja. Wir haben den anstehenden Verkauf der Bayview Clearwater Projektentwicklung in Florida aus dem Fonds BVT Residential USA 11 auf das 4. Quartal 2023 ver-

## TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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

**E**MPIRA

**mipim**

MIPIM 14. - 17.  
März 2023  
Stand  
R7.G13

REAL EXPERTS.  
REAL VALUES.

schoben, da wir den höchstmöglichen Verkaufspreis für unsere Anleger erzielen möchten. Der ursprünglich geplante Verkaufszeitpunkt würde nach aktuellen Zinsprognosen in den USA wahrscheinlich auf den vorläufigen Höhepunkt der Zinsentwicklung fallen. Das aktuelle Wertgutachten zeigt zwar deutliche Reserven gegenüber der ursprünglichen Prognose auf, jedoch wollen wir auf ein besseres Timing nicht verzichten, auch wenn wir dafür den Verkauf ein paar Monate in die Zukunft schieben müssen. Für die 283 Apartments der Anlage liegen uns bereits schon über 1.000 Mietanfragen vor. **Das hatten wir in über 15 Jahren unserer Residential Reihe noch nie zuvor.**

**Der Immobilienbrief:** Das hört sich besser an als nach Medienberichten erwartet. Lassen Sie uns aber noch für die kommende Ausgabe über die Aspekte der Baukostensteigerungen, der Einkaufsperspektiven und über Ihre Konstruktionen für institutionelle Anleger sprechen. Vielen Dank für Ihre Zeit, wir freuen uns auf Ihre weiteren Ausführungen. ■

## IMMOBILIENMARKT IN DER SCHWEIZ FÄLLT WIE IN DEUTSCHLAND

### Jahresbilanz aber noch positiv

**Im Q4 2022 fielen auch in der Schweiz die Preise sowohl für Mehrfamilienhäuser als auch für Büroimmobilien. Zum Vorquartal sei über alle Regionen hinweg ein Rückgang beobachtbar, berichtet FPRE Fahrländer Partner Raumentwicklung, Zürich. Die Wertänderung gegenüber 2021 sei aber weiterhin positiv. Die Marktwerte von gemischt genutzten Renditeimmobilien gingen in der Schweiz im Q4 allein im Vergleich zum Vorquartal um 3,5% zurück. Bezogen auf die Jahresmittelwerte legten die Preise insgesamt aber noch um 5,0% zu. Mehrfamilienhäuser wiesen zum Vorquartal um 2,8% tiefere Marktwerte auf. Der Wertrückgang traf alle Regionen, insbesondere die Südschweiz mit -3,5% und die Region Zürich mit -3,1%. (WR)**

Die Marktwerte von Büroimmobilien sind in der Schweiz mit -4,6% im Vergleich zum Vorquartal mit den gleichen Begrün-



**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)  **Real I.S.**

## Deals

**Wolfhagen:** Die **DIC Asset AG** vermietet die letzten 5.500 qm verfügbaren Logistik- und Büroflächen der Logistikimmobilie in der Otto-Hahn-Straße an die **NEWA-Vertriebs GmbH**. Damit ist das rund 33.300 qm große Logistikzentrum und das Portfolio des offenen Immobilien-Spezial-AIF „RLI Logistics Fund – Germany I“ voll vermietet.

**München/ Stockholm:** **Catella Real Estate AG** verkauft für den Fonds „**Sarasin Sustainable Properties – European Cities**“ die 4.650 qm große Büroimmobilie „Elefanten 17“ im zentralen Stockholmer Büro- und Geschäftsviertel an **DEAS Asset Management** i.A. von **Nordea Life & Pensions Sweden**. Das im Jahr 2002 errichtete Objekt ist vollvermietet.

**Düsseldorf:** Die **Sassenscheidt Gruppe** übernimmt von **Henkel** das 7.649 qm große Grundstück an der Ecke Bonner Str./Niederrheider Str. in Düsseldorf-Holthausen. Sassenscheidt lässt hier mit dem „ONE17“ ab 2024 einen rund 20.000 qm großen Bürokomplex in Holzhybridbauweise mit Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen entstehen. Als Finanzierungspartner ist ein durch die **HanseMercur Grundvermögen AG** initiiertes Finanzierungsfonds beteiligt. Die **Kanzlei Walch Rittberg Nagel** beriet Sassenscheidt.

**Gelsenkirchen:** Die **LOXX Logistics GmbH** mietet rund 4.600 qm Hallen- und 300 qm Bürofläche in der Emscher Str. 62. **Ruhr Real** unterstützte.

dungen wie in Deutschland, insbesondere steigender Zinsen, gefallen. Seit der ersten Zinserhöhung im Sommer 2022 seien die Transaktionspreise an Toplagen um rd. 5%, an guten Lagen um rd. 10% und an eher peripheren Lagen um 20% gesunken, berichtet **Stefan Fahrländer**, Partner bei FPRE. Sofern die Schweizerische Nationalbank im März 2023 einen weiteren Zinsschritt vornehme, dürften die Renditeerwartungen weiter steigen. Da der Zinseffekt aber stärker sei als der ausgleichende Mieteffekt durch gute Nachfrage, geht FPRE für 2023 von mehrheitlich sinkenden Preisen für Mehrfamilienhäuser aus.

## AUS UNSERER MEDIENKOOPERATION MIT „IMMOBILIEN INTERN“



Steuervorteile bei Ablösung eines Wohnrechts optimal nutzen! ■ Reservierungsgebühr für Makler auf dem Prüfstand ■ Aus der Praxis: Sondereigentum vs. Gemeinschaftseigentum bei Balkonsanierung einer WEG-Anlage ■ Webinar Mietrecht – was sich in 2023 ändert! ■ Beilage: Terminalsache Grundsteuererlass 2022 ■ Doch zuerst, liebe Leserin, lieber Leser, geht es um Desinformation bei Indexmietverträgen:

## IW Köln entlarvt Falschmeldungen zur Indexmiete

Jahrelang fristeten Indexmieten nur ein Schattendasein in der Öffentlichkeit, jetzt geistert das Thema, angefacht durch den Deutschen Mieterbund (DMB), durch alle Medien. Bei diesen Verträgen ist die Miete an den Verbraucherpreisindex gekoppelt (wir hatten dazu ausführlich in der Beilage zu 'immo' 13/22 berichtet → [ii 04/23-01](#)). Im Gegenzug verzichten Vermieter auf Mieterhöhungen, wie sie in Standardmietverträgen möglich sind. Für den DMB sind Indexmieten gleichwohl Teufelszeug. „Jeder 3. neue Mietvertrag ist an die Inflation gekoppelt. Das ist sozial- und wohnungspolitisch nicht zu verantworten. Der Justizminister muss jetzt endlich handeln und Indexmieten verbieten“, fordert der Chef-Lobbyist des DMB, Lukas Siebenkotten, in einer Pressemeldung vom 20.1.2023 und beruft sich dabei „auf Erfahrungen aus der Beratungspraxis“. Daraus lasse „sich schlussfolgern, dass rund 30 % der neu abgeschlossenen Mietverträge eine Indexierung enthalten. In Berlin sind es sogar bis zu 70 % der Mietverträge“. Dieser Trend habe „2022 massiv zugenommen, die Beratungszahlen dazu haben sich mindestens verdoppelt“.

Während FDP-Bundesjustizminister Dr. Marco Buschmann auf diesen Zug nicht aufspringen will, kann sich SPD-Bundesbauministerin Klara Geywitz für eine Deckelung erwärmen: „Indexmietverträge waren schon immer eine Wette auf die Preisentwicklung in der Zukunft“, äußerte die Ministerin gegenüber der WirtschaftsWoche. Auf der Verliererseite angekommen ist bereits der Hamburger Senat mit seiner Bundesratsinitiative zur Deckelung der Indexmiete auf 3,5%. Ende letzten Jahres gab es dafür keine Zustimmung im Bundesrat. ►

Doch stimmen die Zahlen, die der DMB in die Welt gesetzt hat? Neue Berechnungen des Instituts der Deutschen Wirtschaft Köln e. V. (IW) zeigen, dass gerade einmal „2,2 % der deutschen Mieter eine Indexmiete (§ 557b BGB) vereinbart haben. Die große Mehrheit von über 92 % hat einen Mietvertrag unterzeichnet, bei dem die allgemeinen Mieterhöhungsregelungen gelten“. Im Neubau spielten Indexmieten zwar eine etwas größere Rolle, seien aber noch immer deutlich in der Minderheit: Hier haben laut IW „7 % der Mieter einen solchen Vertrag unterzeichnet“. Die Auswertung basiert auf einer Befragung von 5.303 Mietern im Herbst 2022. Das Fazit des IW-Immobilienexperten Dr. Ralph Henger lautet: „Mit der hohen Inflation mehrten sich Meldungen, die suggerierten, die Indexmiete sei ein flächendeckendes Phänomen, dem ist definitiv nicht so.“ Gleichzeitig rechnet der Experte nicht damit, dass die Form marktbeherrschend werden wird – zu groß seien die Risiken und die Nachteile gegenüber einem Standardmietvertrag, für Mieter wie auch für Vermieter – und nennt ein Beispiel: Wollen Vermieter energetisch modernisieren, dürften sie die Miete nicht über eine Modernisierungsumlage anheben. Sie sollten deshalb darauf achten, Indexmieten nur für Neubauten oder frisch modernisierte Wohnungen anzu-

bieten – oder die Indexmiete zeitlich zu befristen, was heute schon zulässig ist.

**'immo'-Fazit:** Wir sind gespannt, ob sich Klara Geywitz diese Erkenntnisse zunutze macht oder weiter ihre Vorurteile pflegt. Ansonsten bleibt wieder einmal die Erkenntnis frei nach Winston Churchill: „Ich glaube nur der Statistik, die ich selbst gefälscht habe.“

## DEUTSCHER LIFE-SCIENCE MARKT NUR MITTELMASS

Europaweit haben sich in den letzten Jahren zahlreiche Agglomerationen von Forschungsinstituten und -unternehmen gebildet, die sich mit den Strukturen und Verhalten lebender Organismen beschäftigen (Life Science). Die deutschen Standorte gehören im internationalen Vergleich lt. aktueller JLL-Studie „EMEA Life Sciences Cluster Outlook 2023“ allerdings nicht zu den Top-Standorten. (CW)

Zwar habe die Bedeutung Deutschlands als Forschungs- und Produktionsstandort in den vergangenen Jahren deutlich

# HypZert

## Immobiliengutachten in höchster Qualität

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



Unser Gütesiegel für  
Bewertungsgesellschaften

WIR GARANTIEREN

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

Durch HypZert ausgezeichnete Bewertungsgesellschaften:



## Deals

**Bad Cannstatt:** Die **LBBW Immobilien-Gruppe** schließt den stufenweisen Ankauf des rd. 4.000 qm großen ehemaligen **Kaufhof**-Arealen in Bad Cannstatt ab. Der Abbruch des oberirdischen Gebäudeteils fand bereits Ende 2022 statt. Noch dieses Jahr wird die LBBW Immobilien einen Realisierungswettbewerb ausrichten. Baubeginn des Projekts ist für Ende 2024, die Fertigstellung für Q2 2027 geplant

**Köln:** Die **MOMENI Gruppe** verlängert mit der **Deutschen Bank** den bestehenden Mietvertrag über rd. 14.300 qm im Büroensemble „Domquartier“ in der Kölner Innenstadt. In den kommenden Jahren wird MOMENI die Flächen an die veränderten Bedürfnisse eines nachhaltigen und flexiblen Bürokonzepts anpassen.

**Frankfurt:** Das **Max-Planck-Institut für Rechtsgeschichte und Rechtstheorie** mietet langfristig rd. 1.100 qm im Turmcarrée in der Bleichstr. 59. **blackolive** beriet.

**Kappeln:** **May & Co.** plant den Bau eines rd. 13.200 qm großen Fachmarktzentrum mit rd. 400 PKW- sowie 150 Fahrrad-Stellplätzen im schleswig-holsteinischen Kappeln an der Schlei. Das neue FMZ soll bis Ende 2023 auf dem knapp 30.000 qm großen Grundstück an der Wassermühlenstraße realisiert und mit DGNB Gold zertifiziert werden.

Zukünftige Mieter sind **EDEKA** mit rd. 4.900 qm, **hagebau** mit 6.800 qm, **dm** (760 qm) und das **Futterhaus** (740 qm).

zugenommen, dennoch habe der Life-Science-Standort Deutschland noch einiges aufzuholen, um zur europäischen Spitze aufzuschließen, ordnet **Alexander Nuyken**, Head of Life Sciences Markets **JLL EMEA**, ein. Nicht zuletzt der fehlende Platz für Forschung und Produktion könnte sich dabei aber als entscheidendes Nadelöhr erweisen.

Nur Berlin-Potsdam und München zählt JLL zum direkten Verfolgerfeld der führenden Cluster um London, Oxford und Cambridge. Die Bundeshauptstadt Berlin im Verbund mit der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam profitiert nach JLL-Analyse von der starken Start-up-Szene, die sowohl Fördermittel und Talente anzieht und so ein starkes wirtschaftliches Umfeld gebildet hat. Befeuert werde dies auch durch die zunehmende Konvergenz von Zellbiologie und Datenverarbeitung. Zugleich herrsche in der Berlin/Potsdam-Region aber Objekt- und Flächenknappheit, da nahezu alle Life-Science-Immobilien hier bereits belegt sind und nur wenig nachgebaut würde.

Die Rhein-Ruhr- und die Rhein-Neckar-Region ordnet die Studie dem etablierten Mittelfeld zu, während die Region Hamburg zu den sich entwickelnden Clustern gezählt wird. Das Rhein-Ruhr-Gebiet von Köln bis Dortmund ist ein europäisches Industriezentrum mit zahlreichen Universitäten, in dem Unternehmen vornehmlich Produktion angesiedelt haben. Der etablierte und dienstleistungsorientierte Fokus auf Forschung und Entwicklung führe lt. JLL dazu, dass der Cluster weniger Risikokapital erhalte, da die Unternehmen meist umsatz- oder margenorientiert seien. Die große geografische Ausdehnung des Clusters böte zwar eine Reihe sehr großer Wissenschaftsparks, von denen jedoch nicht viele kommerziell ausgerichtet seien. Angesichts des Ballungsraums, der Nähe des Clusters zu den Niederlanden, Belgien und Frankreich sowie der starken Verankerung, sei das Potenzial für die Entwicklung eines Ökosystems hier aber gegeben, so Nuyken. Wichtiger Impuls dafür wären verstärkte Investitionen aus dem Ausland. Trotz der gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen ist lt. JLL ein weiteres Wachstum des Markts für Life-Science-Produkte zu erwarten. Allerdings dürften Investments und langfristige Strategien stärker als in den beiden Rekordjahren 2020 und 2021 geprüft und abgewogen werden.

## GESCHICHTE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### Schriftenreihe des Instituts für Immobilienökonomie

Professor Dr. Günter Vornholz, Institut für Immobilienökonomie

**Der erste Band der Schriftenreihe des Instituts für Immobilienökonomie ist erschienen. Darin werden die Entwicklung von Immobilienwirtschaft und -märkte in Deutschland seit dem II. Weltkrieg analysiert. Die Entwicklung, aber auch die Bedeutung von Immobilienwirtschaft und Immobilienmärkten werden anhand verschiedener Indikatoren aufgezeigt, wobei diese in Deutschland eine sehr wechselhafte Entwicklung hatten. Um zu wissen, wo der Weg der Branche hinführen kann, ist ein Blick zurück sicher lohnend.**

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft in der deutschen Volkswirtschaft lässt sich sowohl qualitativ als auch quantitativ erfassen. Qualitativ ist vor allem eine hohe Nützlichkeit der Immobilien für die Menschen gegeben. So ist Wohnen ein Grundbedürfnis und auch Immobilien als Arbeits- und Produktionsorte sowie Einkaufsmöglichkeiten sind wichtig für die Menschen.

Aber auch quantitativ ist die Immobilienwirtschaft ein beachtlicher Wirtschaftszweig. Es gibt starke und komplexe Verflechtungen mit anderen Branchen und innerhalb der gesamten Volkswirtschaft. Heterogene Aussagen über die gesamtwirtschaftli-

che Bedeutung ergeben sich aufgrund der Vielschichtigkeit der Immobilienwirtschaft. Um die volkswirtschaftliche Bedeutung zu erfassen, werden verschiedene Marktabgrenzungen vorgenommen und Indikatoren aus unterschiedlichen volkswirtschaftlichen Bereichen und Statistiken herangezogen, wobei sich ein komplexes und teilweise ein differenziertes Bild darstellt.

Die langfristige Entwicklung von den Anfängen Deutschlands bis Mitte der 1980er Jahre waren die Immobilienmärkte nur in Grundzügen vorhanden. Vermietungs- und Investmentmärkte wie in den Großstädten heutiger Prägung waren nicht erkennbar. Seit der Wiedervereinigung lassen sich verschiedene Immobilienzyklen unterscheiden; die Entwicklung nach 1990 war volatil und zyklisch. Exogene Schocks aus verschiedenen Bereichen waren dafür verantwortlich, dass es eine derart unregelmäßige Entwicklung gab. Dies waren zunächst realwirtschaftlich verursachte Konjunkturaufschwünge. Zum einen gab es den ersten Zyklus, der mit der Wiedervereinigung begann und bis Mitte der 1990er Jahre anhielt. Die Wiedervereinigung sorgte für einen starken Anstieg der Nachfrage – auch auf den Immobilienmärkten. Mit einer Zeitverzögerung reagierte dann auch das Angebot, sodass es zu einem hohen Überangebot an Flä-

chen kam. Zum anderen folgte der zweite Zyklus, der durch den Dotcom-Boom bestimmt wurde. Ausgelöst durch technische Innovationen setzte ein Boom im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologien ein, der aber nicht lange anhielt. So waren die Effekte für die Branche nur zeitlich begrenzt.

In diesem Jahrtausend kamen die Impulse für den jeweiligen Beginn eines Zyklus von der Geldpolitik der Zentralbanken. Der Dotcom-Crash hatte weltweit einen Konjunkturreinbruch zur Folge, der durch die Politik der Notenbanken bekämpft wurde. Durch deren ultra-expansives Agieren bei der Liquidität und den Leitzinsen sanken zum einen die Zinsen für die Finanzierung von Immobilien und zum anderen wurden Immobilien als alternative Assets sehr attraktiv. Die Geldpolitik führte auch zu einem Immobilienboom, dem sich ein Crash anschloss. Danach löste wiederum eine extrem expansive Geldpolitik seit 2009 einen Aufschwung aus, der sich u. a. in sehr stark steigenden Immobilienpreisen zeigte.

Mit Beginn dieses Jahrzehnts waren wiederum exogene Schocks für eine Zeitenwende verantwortlich: beginnend mit der Pandemie folgten der Ukraine-Krieg und die hohen Inflationsraten. Die Krisen haben zunächst nur gerin-

## 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



## Deals

**Köln:** Die **MEAG** vermietet 1.805 qm im Cologne Oval Offices an ein Handelsunternehmen. **Colliers** beriet.

**Minden:** **LIP Invest** erwirbt in der Magdeburgstr. 19 ein Distributionszentrum für den Immobilien Spezial AIF „**LIP Real Estate Investment Fund – Logistics Germany IV**“. Verkäufer und Mieter des Zentrums bestehend aus 3 Logistikhallen mit rund 17.000 qm Hallen- sowie 500 qm Büro- und Sozialfläche ist die Spedition **Hölkemeier**.

**Wuppertal:** **Habona Invest** kauft für den von **IntReal** administrierten offenen Immobilien-Publikumsfonds eine im Jahre 2022 fertiggestellte 750 qm große Kindertagesstätte, die mit einer Laufzeit von noch fast 25 Jahren langfristig vermietet ist. Die **DRIA GmbH** vermittelt.

**Wien:** **BNP Paribas Real Estate Investment Management** erwirbt den 31.000 qm großen Logistikimmobilienkomplex an der Schemmerlstraße in Wien-Simmering von der **Go Asset Development GmbH** für den Eurozone Logistics Fund. Hauptmieter ist die **Amazon Transport Austria GmbH**. Als Makler agierte **CBRE**, die rechtliche Beratung erfolgte durch **CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte**.

**Rosenheim:** Die **BlmA** mietet für das Hauptzollamt Rosenheim rd. 3.600 qm in den Rosenheimer LOKHÖFEN von **S&P Commercial Development**. **Avison Young** beriet und vermittelte.

ge Auswirkungen für die Immobilienwirtschaft und die -märkte gehabt. Eine Zäsur hat aber die Geldpolitik gebracht: hier waren es die Zinsanhebungen, die vor allem aufgrund der Schnelligkeit des Anstiegs, zu einer Neuorientierung führten. Zwar erhöhte die EZB ihre Leitzinsen zur Jahresmitte 2022, aber schon im Vorfeld stiegen die langfristigen Bauzinsen zunächst leicht und dann mit wachsender Dynamik an. Es handelt sich jedoch dabei nicht um eine nachhaltige Transformation, also eine völlig neue Situation, sondern vielmehr um eine zyklische Bewegung. Die nur aufwärts gerichtete Entwicklung des letzten Jahrzehnts hat die Marktteilnehmer darüber hinweggetäuscht, dass es sich bei der Immobilienwirtschaft und den Immobilienmärkten um eine sehr zyklische Branche handelt. Nicht umsonst ist der Begriff „Immobilienzyklus“ in der Volkswirtschaftslehre sehr verbreitet. Die nicht unbegründete Erwartung ist, dass es zumindest mittelfristig wieder aufwärts gehen wird.

Band 1 der Schriftenreihe des **Instituts für Immobilienökonomie** über die Geschichte der Immobilienwirtschaft in Deutschland finden Sie zum kostenlosen Download unter dem Link: <https://www.institut-fuer-immobilienoekonomie.de/schriftenreihe/>

## WELCOME TO MIPIM AWARDS 2023

Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief Ruhr“

**Kann die Immobilienwirtschaft dazu beitragen die Welt zu verbessern? Diese und andere Fragen will die MIPIM 2023 stellen u.a. mit der Auswahl der Finalisten zu den MIPIM Awards 2023.**

Bevor noch die Liste der je vier Finalisten in diesmal nicht weniger als elf Kategorien bekannt wurde, veröffentlichte die Messeorganisation die Hauptkriterien, auf die sich die Jury unter Vorsitz von **François Trausch**, Global CEO & CIO der **Allianz Real Estate**, in diesem Durchlauf verständigt hat. Diese sind:

- Umfassende Nachhaltigkeit
- Integration des Projektes in seine Umgebung und in die Gesellschaft
- Qualität der Nutzbarkeit
- Ökonomischer Beitrag
- Originalität des Konzepts
- Architektonische Qualitäten

Für das letzte Kriterium dürften in der Jury die Architektin **Regine Leibinger** des deutschen Büros **Barkow Leibinger** gerade stehen und aus dem dänischen Architekturbüro **Bjarke Ingels Group BIG Kai-Uwe Bergmann**. Aus diesem weltweit tätigen Büro haben es zwei Projekte in die Endrunde geschafft (Fuse Valley Matosinhos, Portugal, und das Sluishuis Amsterdam). In den betreffenden Kategorien Neuentwicklung und Wohnen dürfte sich Kai-Uwe Bergmann dann der Stimme enthalten haben. Ebenso das Jurymitglied **Véronique Bedague**, CEO von **Nexity**, für die eigenen Projekte Confluence – B1 C1 Nord in Lyon (auch eine der Neuentwicklungen) sowie die **Deloitte University EMEA** in Bailly-Romainvilliers, Frankreich. Zu den weiteren üblichen Kategorien für fertig gestellte Projekte von Büros über Industrie/Logistik bis zu Mixed Use und Refurbishments kamen wieder Großprojekte und Megaprojekte hinzu, die noch in Planung sind, sowie als neue Kategorie „Beste alternative Projekte“. Dort nominiert sind neben **der Deloitte University von Nexity** der Masterplan für das globale Netzwerk der **Roche** Diagnosezentren, das Circularium in Brüssel als Umnutzung einer Automobilfabrik zu einem Zentrum für zirkuläre Unternehmenskonzepte und, dies besonders interessant, das ebenfalls belgische PPP-Projekt „Schulen für morgen“ für den Bau und die

## Deals

### Hamburg/ Bad Rothenfelde:

Die **IMMAC group** erwirbt im Rahmen einer Sale & Lease Back-Transaktion 3 Einrichtungen der **Hasselmann-Gruppe** in Bad Rothenfelde im Landkreis Osnabrück für die Emission zweier geschlossener Immobilienfonds. Das Immobilienportfolio von IMMAC umfasst damit in Niedersachsen mittlerweile 35 Pflegeimmobilien.

Bei den Objektankäufen handelt es sich um die „Seniorenresidenz Hasselmann“, eine Anlage des betreuten Wohnens mit 57 Einheiten nebst einiger Gewerbeflächen, die „Residenz am Salzbach“ mit 48 vollstationären Pflegeplätzen, sowie die „Klinik im Kurpark“, eine Spezialklinik für medizinische Rehabilitation mit 215 Patientenbetten.



Klinik am Kurpark © Jens-Hasselmann Gruppe

Die Hasselmann-Gruppe behält zukünftig als Pächterin die vollumfängliche Verantwortung für den Betrieb der Einrichtungen.

Mit dem Erwerb wird die Emission eines geschlossenen Publikums-AIF mit einer Mindestbeteiligung von 20.000 Euro sowie eines geschlossenen Spezial-AIF für semiprofessionelle und professionelle Anleger mit einer Mindestzeichnungssumme von 200.000 Euro verfolgt.

Die **Sehner Unternehmensberatung GmbH** begleitete den gesamten Anbahnungs- und Transaktionsprozess, **Savills** und der **Karl Hügerich GmbH** unterstützten IMMAC bei der technischen Due Diligence.

Unterhaltung von insgesamt 182 je unterschiedlichen Schulen, je nachdem als Neubauten oder Ergänzungen wie das Zottengem Collegium. Unternehmenspartner der flämisches Regierung für das Schulprojekt sind **AG Real Estate** und **BNP Paribas Fortis**.

Mit den o.g. Qualitätskriterien im Kopf fragt man sich, wie dazu die drei nominierten logistischen Großhallen passen, alles Neubauten und noch nicht einmal mit Gründächern ausgestattet wie das ebenfalls nominierte neue Produktionszentrum der Schweizer Uhrenmanufaktur **Audemars Piguet**. An anderer Stelle und nicht nur in der Kategorie der Refurbishments wurde sorgsamer mit Gebäudebestand oder Brownfields umgegangen, z.B. bei einem der nominierten Projekte aus Deutschland, den **Atelier Gardens** am Rande des Tempelhofer Feldes in Berlin, die die alten Union-Filmstudios

für neue gewerbliche und kulturelle Nutzungen bereitstellen (Urban Regeneration, Entwurf **MVRDV**, Entwickler **Fabrix**). Spektakulärer das Pariser Mixed Use-Projekt „Morland mixite capitale“. Dort umbauten **CALQ Architecture** und das Berliner



Atelier Gardens in Berlin

Quelle: MIPIM Awards Finalists 2023

Büro von **Chipperfield Architects** die ehemalige Stadtpräfektur Baujahr 1960 zu einem spannenden Ensemble aus alt und neu mit beschaulichem Arkadenhof. Das Besondere: Das Projekt hatte sich durchgesetzt bei dem Wettbewerb „Paris neu erfinden“ für 23 ausgewählte Standorte in der Stadt. Hier am Seinequai Morland wurde so viel von der bestehenden Bausubstanz erhalten wie technisch möglich. Ähnlichen Ehrgeiz bewies **Norman Foster** beim Umbau mit Aufstockung des Hochhauses 425 Park Avenue in New York. Der Vorgängerbau von 1957 nach Entwurf des Büros **Kahn & Jacobs** wurde lediglich teiltrückgebaut, um in einem aufwändigen Verfahren zwei weitere Bauabschnitte bis zur Höhe von 262 m aufsetzen zu können.

Aus deutscher Sicht sticht das Düsseldorfer Architekturbüro **Ingenhoven** heraus mit gleich drei Nominierungen: In der Kategorie Hotel, Tourismus, Freizeit mit dem Hotel Lanserhof auf Sylt (Entwickler **LHS Grund 5 GmbH**) und dem Shangri-La Shougang Park in Beijing

(Entwickler **Lisoni Casal Ribeiro**) sowie das „Betonsilo“ als Umbau der historischen Getreidesilos für den Plangemü-



Lanserhof auf Sylt

Quelle: MIPIM Awards Finalists 2023

le Campus im heimatlichen Düsseldorfer Hafen, das unter den Refurbishments rangiert. Konkurrenten in dieser Kategorie sind der Bürobau KB32 in Kopenhagen (Entwickler **Genesta**), die Umnutzung einer Fabrikhalle in Boulogne-Billancourt (Investor **CDC Investissement Immobilier & Assurances du Credit Mutuel**) sowie die berühmten „Procuratie Vecchie“, die in Venedig die Nordflanke des Markusplatzes neben dem Uhrturm begrenzen. Die Restaurierung im Auftrag von **Generali Real Estate** übernahm wie beim „Morland“ in Paris das Architekturbüro von David Chipperfield, das in Deutschland mit den vielfach preisgekrönten Wiederaufbauarbeiten auf der Berliner Museumsinsel bekannt geworden ist.

Weiterhin ist aus Deutschland neben den o.g. Atelier Gardens in Berlin das Projekt der **Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH** „Four“ in Frankfurt nominiert, dessen Planung auf 2016 zurückgeht und für das inzwischen erste Vermietungen abgeschlossen wurden, Entwurf **UN Studio**. In der Kategorie „Neue Megaentwicklungen“ tritt diese Büroturm-Familie in Konkurrenz u.a. zu dem „Bosque Metropolitano“, einem Wald mitten in Madrid. ►

## Deals

**Bochum/ Schwerin:** Die **Alchemy Step Hotel Group** kauft das **stays Hotel** in Bochum und das **nh Hotel** in Schwerin. Im Rahmen einer Partnerschaft mit **Marriott** werden die Hotels künftig unter den Marken „Courtyard by Marriott“ bzw. „Moxy Hotels“ betrieben. ASHG plant in den kommenden Jahren bis zu 250 Mio. Euro EK in Hotels in Deutschland und angrenzenden EU-Ländern zu investieren und hat dazu die globale Investmentgesellschaft **AllianceBernstein** als strategischen Finanzierungspartner gewonnen.

**Alsdorf:** **AIF Capital** kauft von der **Ten Brinke Group** den 11.800 qm großen Bauplatz an der Ecke Linnicher Str./Am Rosenkränzchen in Alsdorf für die Anspar FLEX Fonds 2 und 3. Neben dem Hauptgebäude komplettieren ein Gartencenter und weitere Verkaufsflächen im Außenbereich die Liegenschaft, die ab September für mind. 15 Jahre an **Toom** vermietet ist. Auf dem Nachbargrundstück entsteht durch Ten Brinke ein **REWE**-Vollsortimenter. AIF Capital wurde steuerlich und rechtlich von **GSK Stockmann**, technisch von **alea real** beraten. Der Transaktionsprozess wurde von **PIER Investment Partner** begleitet.

**München:** **MünchenBau** kauft das rd. 2.400 qm große Grundstück Fliederstr. 6 in München-Germering. Das Areal ist das Nachbargrundstück zum Grundstück Lupinenweg/Kurfürstenstraße, auf dem der Bauträger im Jahr 2010 den „Lupinengarten“ mit 73 Eigentumswohnungen errichtet hat.

Ähnliche Großentwicklungen mit langem Vorlauf wie das Four, die näherer Betrachtung wert sein dürften, sind die abgeschlossenen Mixed-Use-Projekte Msheireb Downtown in Doha, Entwurf **Fatima Mohamed Fawzy** für **Msheireb Properties** in dieser einst von **Norman Foster** geplanten neuen klimaneutralen Wüstenstadt sowie der Galataport Istanbul (Masterplan **Dror + Gensler**, Entwickler **Dogus Group** und **BLG Capital**), wo ein neuer Anleger für Kreuzfahrtschiffe mit Einkaufsmeile, Restaurants, Büros und dem Museumsneubau für das Istanbul Modern kombiniert wurde. Hier wie vermutlich auch andernorts wurde die ursprüngliche charmante und menschenfreundliche Durchlässigkeit des Quartiers jüngst unter Sicherheitsaspekten verbarrikadiert.

In Summe wurden 14 von insgesamt 44 Nominierungen für Projekte außerhalb Europas vergeben, darunter eines für die Megaentwicklung La Baie des Rois in Libreville, Gabun.

Neben der Stimmabgabe auf der Messe selbst ist ein online-Voting seit dem 28.02.23 möglich. Alle registrierten Teilnehmer und Teilnehmerinnen der MIPIM 2023 erhalten dafür einen Code. Je Kategorie kann nur 1 Stimme abgegeben werden.

## JEDER DRITTE DEUTSCHE DENKT ÜBER UMZUG, JEDER FÜNFTTE ÜBER AUSWANDERUNG NACH

Gründe sind vielfältig, Home-Office macht es möglich

Eine Remax Studie unter 16.000 Personen in 22 europäischen Ländern und Israel zeigt, dass sich die Umzugswahrscheinlichkeit in den vergangenen 12 Monaten für rund die Hälfte der Europäer (44,9%) erhöht hat. In Deutschland geben 34,6% der Befragten an, dass ein Umzug wahrscheinlicher sei als vor einem Jahr. (CW)

Hauptgründe dafür sind eine Veränderung in der persönlichen Situation (33,5%) oder beim Lebensstil (25,7%) sowie der Wunsch nach mehr Platz (25,4%). Höhere Lebenshaltungskosten spielen für 15,9% eine Rolle, das Thema Arbeitsplatz für 10,1% und die Pandemienachwehen für 6,9%. Zudem denkt aktuell rund jeder fünfte Deutsche (21,2%) über das Auswandern nach. Um den Lebensstil zu verbessern, würden die meisten Deutschland Richtung Spanien (3%), Dänemark (2,6%) Kroatien und Italien (je 2,5%) sowie Asien (2,1%) verlassen. Als Beweggründe für die Auswanderung sieht **Remax** den Umgang der Regierung mit der Coronakrise, die Energiekrise, den Ukraine-Krieg und die Option ortsunabhängigen Arbeitens in der aktuellen Home-Office-Bewegung.

## IMMOScout24 WOHNBAROMETER

In welchen Großstädten findet man die besten Immobilienangebote

„Alles halb so wild“, könnte man bei Lesen der aktuellen Studien denken. Sicherlich fällt die Recherche von ImmobilienScout24 in diese Kategorie. Dabei eröffnet diese Studie sogar noch den Blick in die Gegenwart und nicht wie klassisches Research in die Vergangenheit. Da bleibt also die Frage nach der methodischen Aussage, die derzeit den ganzen Markt betrifft. Da die Umsätze derzeit abgebrochen sind, ziehen sich Bewerber auf die für notwendige Abschreibungen fehlenden, relevanten Umsätze zurück. Solange die Angebotspreise nicht heruntergehen und keine niedrigpreisigeren Transaktionen bekannt werden und eingepreist werden müssen, bleiben die Angebotspreise natürlich oben. Wer geht schon freiwillig herunter. Eine aktuelle Auswertung von ImmoScout24 zeigt, in welchen deutschen Großstädten die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen am deutlichsten zurückgegangen sind. Dennoch dürfte die Studie eher geeignet sein,

## Deals

**München:** GbR verkauft für 7,55 Mio. Euro die rd. 1.900 qm große, gemischt genutzte Liegenschaft mit Hotel in der Schillerstraße 18 in Ludwigsvorstadt an privat. **Engel & Völkers Hotel Consulting** und **Engel & Völkers Commercial München** berieten und vermittelten.

**Mannheim:** AVENTOS erwirbt für private Investoren in Mannheim-Friedrichsfeld ein 63.000 qm großes Produktionsareal vom japanischen **Kyocera Konzern**. In mehreren Phasen soll hier der ca. 35.000 qm große Gewerbepark „VAREAL“ entwickelt werden. Die **Kanzlei Greenberg Traurig** und die **Baumüller AG** berieten und vermittelten.

**Düsseldorf:** Die **ZECH Bau SE** errichtet die beiden 41.500 qm großen Büroneubauten „Twin Cubes“ in Düsseldorf für die **Deutsche Rückversicherung AG** und die **ÖRAG Rechtsschutzversicherungs-AG**. Das Gesamtprojekt „Twin Cubes“ besteht aus zwei Teilprojekten mit jeweils 5 bzw. 6 Obergeschossen, einem Verbindungsbauwerk sowie einem zusammenhängenden UG. Die Auftraggeber sind gleichzeitig die zukünftigen Hauptmieter. Objektplaner der „Twin Cubes“ ist die **caspar.schmitzmorkramer GmbH**, Tragwerksplaner die **Schüller-Plan Ingenieurgesellschaft** und TGA-Planer die **ZWP Ingenieur-AG**. **Drees & Sommer, AKP Baumanagement GmbH** und **Kapellmann** sowie die **Partner Rechtsanwälte mbB** waren beratend tätig.

**menschliches Verhalten zu beschreiben als den Markt. Und woher eine schnelle Erholung der Preise auf sowieso schon unrealistisch hohem Angebotsniveau kommen soll, bleibt schleierhaft. (MG/WR)**

Für Deutschlands sieben Metropolen zeigt das **ImmoScout24 WohnBarometer** für das 4. Quartal 2022 im Jahresvergleich Preiskorrekturen um durchschnittlich 5% bei Neubau-Eigentumswohnungen. Eine aktuelle Auswertung zeigt, dass Kaufinteressenten in deutschen Großstädten, die nicht zu den sieben großen Metropolen zählen, oftmals verstärkt von Preiskorrekturen profitieren können.

ImmoScout24 stellt für Kaufinteressierte die 10 Großstädte mit den deutlichsten Preissenkungen im Bereich der Eigentumswohnungen zusammen: „Wer jetzt eine Immobilie zum Kauf sucht, trifft auf ein großes Angebot und hat einen gewissen Verhandlungsspielraum. Grund dafür ist die seit Mitte 2022 gedämpfte Nachfrage, die zu Preiskorrekturen im 4. Quartal führte. Käufer, die über ausreichend Eigenkapital verfügen, profitieren jetzt von den gesunkenen Angebotspreisen und sollten nicht zu lange warten“, erklärt Dr. **Gesa Crockford**, Geschäftsführerin von ImmoScout24. **„Wir gehen davon aus, dass die Preissenkungen nicht von allzu langfristiger Dauer sind. Es gibt bereits erste Anzeichen, dass die Nachfrage bereits wieder anzieht.“**

Für Eigentumswohnungen im Bereich der Bestandsimmobilien führt Thüringen mit den Städten Erfurt und Jena die Top 10 an. Die Thüringer Landeshauptstadt verzeichnet im Jahresvergleich eine Preiskorrektur von rund 12%, dichtgefolgt von Jena mit rund 11%. In Braunschweig sowie in Erlangen sinken die Angebotspreise innerhalb eines Jahres um ca. 10%. Komplettiert wird das Ranking von Wolfsburg, Pforzheim und Augsburg mit einem Minus von rund 8% sowie Münster, Bonn und Regensburg, die eine Preiskorrektur von 6 bis 7% aufweisen. Im Vergleich dazu sind die Angebotspreise im Jahresvergleich in München um knapp 5% gesunken, während sie in Berlin noch um rund 3% gewachsen sind.

Gleichzeitig zeigt ein Blick auf die Preisentwicklung seit 2017, dass die Angebotspreise in diesen Großstädten trotz der aktuellen Preiskorrektur innerhalb der letzten fünf Jahre zwischen 40 und 57% zugelegt haben. Den größten Preiszuwachs von 2017 bis 2022 unter den betrachteten Großstädten verzeichnen Wolfsburg (+57%), Braunschweig (+56%), Bonn (+55%) und Münster (+55%).

In der Liste der 10 Großstädte mit den größten Preiskorrekturen im Bereich Neubau-Eigentumswohnungen liegt Hessens Landeshauptstadt Mainz mit einem Minus von 10% ganz vorne. Auf Platz zwei und drei folgen Regensburg und Münster mit rund minus 9%. Knapp dahinter landen Karlsruhe, Erlangen und Offenbach am Main, die Preissenkungen von ca. 8% zeigen. In den nördlich gelegenen Städten Rostock und Lübeck sowie in Brandenburgs Landeshauptstadt Potsdam sinken die Angebotspreise im Jahresvergleich um jeweils rund 7%. In den Metropolen Berlin und München sind die Angebotspreise im gleichen Zeitraum um 3 bis 4% zurückgegangen.

Auch im Bereich der Neubauwohnungen verdeutlicht der Fünf-Jahresvergleich, dass Immobilien eine lohnende Investition bleiben: Die größte Wachstumsrate von 2017 bis 2022 unter den betrachteten Großstädten zeigt Lübeck mit einem deutlichen Plus von 65%. Karlsruhe und Potsdam können mit einem Preisanstieg von 56% glänzen. **Aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ könnte sich bei diesen Schlüssen durchaus die Frage nach der Verantwortung eines Research in wechselnden Zeiten stellen. Und die Wirkung einer Verdoppelung oder Verdreifachung von Kapitalkosten auf die Preise von Immobilien sollte sich auch nach Berlin herumgesprochen haben.■**

## Deals

**Graz:** In einem Joint Ventures entwickelt die **ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe** gemeinsam mit der **KS Group** 197 Mietwohnungen und 7 Gewerbeeinheiten mit insgesamt 20.000 qm Mietfläche im Grazer Stadtbezirk Gries. Der Baubeginn erfolgt in Q3 2023, die Fertigstellung ist für Ende Q1 2026 geplant.

**Düsseldorf:** Die **Blades Germany GmbH** mietet rund 1.400 qm im denkmalgeschützten Palais "Cecilienallee 4" in Düsseldorf-Golzheim von der **CENTRUM Gruppe**. **Aengevelt** vermittelte.

**Bergkamen:** Die **CoRE Solutions GmbH** schließt mit dem **Bayer-Konzern** einen Build-and-Lease-Kontrakt über die Entwicklung und den Bau einer rd. 15.000 qm großen Logistikimmobilie in Bergkamen ab. Für die Entwicklung und Realisierung wurde die **DHL Real Estate Solutions** beauftragt.

**Starnberg:** **Hausbau Fischer** erwirbt eine 3.500 qm große Wohnanlage mit 74 Wohneinheiten in der Rosenstraße in Gilching von einem Würzburger Family Office. **Engel & Völkers Commercial München** war beratend und vermittelnd tätig.

**Duisburg:** **Aengevelt** vermittelt für einen siebenstelligen Eurobetrag den Verkauf einer Liegenschaft im direkten Umfeld des Duisburger Logports an einen bundesweit tätigen Self-storage-Anbieter. Die Gewerbeliegenschaft umfasst ein 15.000 qm großes Grundstück, rd. 1.500 qm vermietete Logistikfläche, einen Garagenhof und rd. 150 Pkw-Stellplätze.

## SIGNA BAUT DIE NEUE GÄNSEMARKTPASSAGE

### Statt Einkaufsquartier lebendige Mischnutzung

Sabine Richter

**In Hamburgs Innenstadt sind gleich drei spektakuläre Großprojekte auf historischem Boden am Start. Über das Deutschlandhaus berichteten wir kürzlich.**

Über 40 Jahre lang war die Gänsemarkt-Passage mit ihrem tannengrünen Eingang ein bekannter Anlaufpunkt in Hamburg. Mit ihrem attraktiven und vielseitigen Angebot, Mode, Cafés, Wohnaccessoires und dem beliebten Blockhouse – lange Zeit der umsatzstärkste Standort in Hamburg – war sie geradezu eine Institution für die Hamburger. 60 Mio. D-Mark hatte die **Hamburg-Mannheimer-Versicherung** in die damals topmoderne Einkaufsadresse in bester City-Lage investiert. Der Gänsemarkt mitten in der Hamburger Neustadt ist ein zentraler Platz inmitten von wichtigen Verwaltungsgebäuden und eine zentrale Shopping-Adresse: fünf Einkaufspassagen münden in diesen Platz. Dennoch lief irgendwann das Geschäft in der am 18. Oktober 1979 eröffneten (und im Jahr 2000 revitalisierten) Passage nicht mehr. Teilweise standen Läden leer, immer weniger Besucher kamen. Im Januar 2019 kaufte die Immobiliengruppe **Signa Real Estate** die Passage und kündigte deren Ende an.

**Ende April ist die Passage abgerissen:** Derzeit wird die Passage mit Hochdruck abgerissen, schon Ende April soll alles komplett abgeschlossen sein. Alles laufe nach Plan, so Signa. Derzeit steht nur noch die Fassade. Parallel zu den letzten Abbrucharbeiten soll Ende Februar bereits mit dem Aushub der Baugrube begonnen werden. Laut Signa ist geprüft worden, ob man das bisherige Gebäude, oder Teile davon, erhalten könne. Aber die neuen Anforderungen mit Wohnen, anderem Zuschnitt und Mietern hätten nicht dazu gepasst. Zusammen mit der Stadt habe man sich aber dann für den Neubau entschieden, so Signa-Sprecher **Sebastian Schmidt**.



Gänsemarkt-Passage in Hamburg

Quelle: Signa

Nun entsteht auf dem 3.500 qm großen Grundstück unter dem Projektnamen „Am Gänsemarkt“ bis Ende 2025 ein gemischt genutztes Quartier, in das Signa 250 Mio. Euro investieren will. Das Ensemble wird auf 17.000 qm Flächen für Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Büros und Kleingewerbe bieten. Die 22 Mietwohnungen, davon 6 Sozialwohnungen, entstehen in den oberen Etagen und werden 2 bis 5 Zimmer haben, die beiden obersten Wohnungen bekommen Dachterrassen. Angaben zu Miethöhen macht Signa noch nicht, die Mieten würden sich am Markt orientieren, so Schmidt. In den beiden Höfen und Durchgängen sollen kleinteilige Laden- und Gastronomieflächen angesiedelt werden. Bei den gewerblichen Mietern setzt Signa auf kleine Handwerksbetriebe wie einen Schuhmacher und eine Goldschmiedin. Das siebengeschossige Ensemble aus drei Baukörpern wird durch Innenhöfe mit Tageslicht versorgt werden. Das Parkplatzangebot ist mit 55 Stellplätzen im Untergeschoss nicht eben üppig, dafür sind 305 Fahrradstellplätze vorgesehen. Der Entwurf für das Projekt stammt vom Hamburger Büro **Biwermau Architekten**. Insgesamt acht Büros hatten am Work-

## Dies und Das

**Zug:** Die **Empira Group**, ein führender Investment-Manager für institutionelle Immobilienanlagen, bietet Kunden künftig über die **Empira Financial Services AG** umfassende Finanzierungs-services an. Dazu nutzt Empira Financial Services seine bewährten Kapazitäten und Strukturen um Kunden bei der Suche und dem Arrangieren von Finanzierungen zu helfen. Die Quellen können entweder eigene Fremdkapitalprodukte oder maßgeschneiderte Strukturen von externen Finanzierungspartnern aus ganz Europa sein.

**Berlin:** Die **Berlin Hyp** emittierte eine fünfjährige Anleihe mit einem Volumen von 750 Mio. Euro zu 3,375%. Die Anleihe ist der erste Pfandbrief seit Oktober 2014, der ohne Beteiligung der **EZB** im Rahmen des Covered Bond Purchase Programme 3 begeben wurde. Insgesamt partizipierten 53 Investoren am Pfandbrief, größte Investorengruppe waren Banken mit 72%.

**Berlin:** **PANDION** stellt die Bestandsgebäude auf dem neu erworbenen 4.800 qm Grundstück Prinzessinnenstr. 21- 24 in Berlin Kreuzberg für temporäre soziokulturelle Nutzungen zur Verfügung. Mit einem Open Call lädt das Unternehmen noch bis zum 31.03.2023 dazu ein, kiezorientierte Vorschläge, wie z.B. Ausstellungen, Theaterprojekte, Lesungen, Installationen, Märkte, Pop-up-Stores, Event usw. einzureichen. Ein Kuratorium prüft die Vorschläge auf Umsetzbarkeit in Bezug auf die Gebäude und die Nachbarschaft. Die Nutzungsdauer ist befristet und endet am 31.12.2023.

shopverfahren teilgenommen, die Jury hatte sich einstimmig für den Entwurf von Bivermau entschieden.

**Nutzungsmix bringt Leben in die Innenstadt:** Als „großstädtisch“ bezeichnet Oberbaudirektor **Franz-Josef Höing** das Ensemble. „Schöne, offene Höfe verbinden die Colonnaden mit dem Gänsemarkt und der Büschstraße und ein vielfältiger Mix an Nutzungen – das Wohnen eingeschlossen – kann eine neue Lebendigkeit an diesem wichtigen Ort der Hamburger Innenstadt entstehen lassen“, so Höing in der Pressemitteilung über den Entwurf. Es gebe bereits Anfragen für Büros, Läden und Wohnungen, so Signa, obwohl die Vermarktung noch nicht begonnen habe. Allerdings hat der der Bezirk Mitte den im Sommer eingereichten Bauantrag noch nicht genehmigt. Bisher liegt nur ein Bauvorentscheid vor. „Wir sind intensiv in Kontakt mit den Behörden und rechnen in Kürze mit der Teilbaugenehmigung für die Baugrube“, so Schmidt.

Die meisten Alt-Mieter der Passage haben eine neue Bleibe gefunden. **Block House** plant einen Nachfolger im nahen Deutschlandhaus, das, ebenfalls eine spektakuläre Großbaustelle mit historischem Bezug, gerade wieder neu errichtet wird. Die **Sofacompany** ist nun in der Großen Elbstraße zu Hause, in der Nachbarschaft vieler anderer Möbelgeschäfte. Der Shop der **Teebar Justea** hat bereits neu in der Hudtwalckerstraße eröffnet. Die **Parfümerie Pieper** verweist auf ihr Geschäft in der Hamburger Hof Parfümerie am Neuen Wall, **Butlers** auf die Filiale am Alstertor 9.

**Procom startet „Nikolai Hamburg“ in der Altstadt:** Neben dem Deutschlandhaus und dem Gänsemarkt ist eine weitere Großbaustelle mit historischem Bezug am Start: Die **Procom Invest** bereitet unter dem Projektnamen „Nikolai Hamburg“ die Neubebauung der Nikolai-Insel in der Hamburger Altstadt unweit des Rathauses vor. Die Abrissarbeiten auf dem Areal des früheren, 13 Stockwerke hohen, Hauptsitzes und Gründungsstandorts der **Commerzbank** werden bis Ende des Jahres dauern. Der Baubeginn für die beiden neuen Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von über 40.000 qm direkt am Nikolaifleet ist für Anfang 2024 geplant. Am Standort des Hochhauses entsteht ein zehngeschossiger Backsteinbau „für neue Arbeitswelten“, so der Entwickler. Das Erdgeschoss nimmt eine Arkade mit Ladenflächen ein, hier können Passanten direkt zum Wasser flanieren. In den oberen Etagen des zweiten Neubaus werden 100 Wohnungen geschaffen, 30 davon öffentlich gefördert. Zur Wasserseite sind Büros, in den unteren Geschossen Handel und Gastronomie vorgesehen. In einer Tiefgarage sollen 140 Parkplätze, auf dem Projektareal insgesamt 760 Fahrrad-Stellplätze zur Verfügung stehen. Der mit dem „IdeenPreis Wohnbau Hamburg“ des **architektur cent-rums** ausgezeichnete Entwurf der Gebäude stammt vom Büro **Bruno Fioretti Marqu-ez**. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 350 Mio. Euro, die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2027 geplant.

## WÄRMEPUMPEN-KASKADENSCHALTUNG IST EFFIZIENT

Jürgen Hoffmann

**Durch eine Kaskadenschaltung von mehreren Wärmepumpen lässt sich die Effizienz der Anlage um durchschnittlich rund 10% steigern. Das ist ein Ergebnis eines Vorzeigeprojekts in Lünen bei Dortmund.**

Der **genossenschaftliche Bauverein zu Lünen** plant in den nächsten zwei Jahrzehnten die komplette Dekarbonisierung seines Gebäudebestands mit insgesamt 5.500 Wohnungen. „2045 wollen wir CO2-neutral sein“, sagt **Carsten Unterberg**, Geschäftsführer des Bauvereins. Das Quartiersprojekt im Lünener Ortsteil Brambauer - neun Ge-

## 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.*

bäuderiegel mit 54 Wohnungen - soll dafür als Musterbeispiel dienen. Grundsätzlich werden die bisherigen Gas- und Ölheizungen gegen Wärmepumpensysteme getauscht. Je nach Bedarf werden zudem die bis zu 50 Jahre alten Gebäudehüllen energetisch saniert und auf den Dächern Photovoltaikanlagen installiert, deren Strom ausschließlich den Bewohnern zugutekommt und einen teilautarken Betrieb der Haustechnik von der Flur- und Kellerbeleuchtung bis zur **Stiebel Eltron**-Wärmepumpenanlage ermöglicht. Unterberg ist überzeugt, dass die Wärmewende mit Luft- oder Erdwärmepumpen gelingen wird: „Die Elektrifizierung ist die Alternative zu Gas und Öl.“ Schon vor 11 Jahre hatte der Bauverein zu Lünen beim Bau seines Verwaltungsgebäudes eine Sole-Wasser-Wärmepumpe des Holzmindener Herstellers installiert.

Wichtig beim Umstieg auf den neuen Wärmeerzeuger vor allem für große Gebäude ist laut **Dr. Kai Schiefelbein**, Geschäftsführer von Stiebel Eltron, „eine umfassende Bestandsaufnahme, zu der die Gebäudehülle, Sichtung von Wohnungen, Heizflächen, Kellerräumen und Rohrleitungssystemen gehört, um die Gebäudeheizlast zu ermitteln und über die Dimensionierung der Wärmepumpe zu entscheiden“. In Lünen hat das eine Ingenieurgesellschaft übernommen. Sie errechnete jeweils pro Gebäuderiegel des Quartiers die individuelle Heizlast. Für einen der Riegel ergab das beispielsweise eine Heizlast von 39 kW bei einer Norm-Außentemperatur von -9 Grad Celsius. Nach Berücksichtigung der Warmwasserbereitung und eventueller Sperrzeiten des Energieversorgungsunternehmens wurde eine Auslegungsheizlast von insgesamt 51 kW ermittelt. Auf dieser Basis entschied man sich, für diesen Gebäuderiegel eine im Freien aufgestellte, invertiergelegte Kaskadenanlage aus drei Luft-Wasser-Wärmepumpen zu installieren. „Die erreichen einen Deckungsanteil an der Heizung und Warmwasserbereitung von annähernd 99%“, erläutert Schiefelbein. „Und müssen nur bei außergewöhnlich niedrigen Außentemperaturen durch einen zusätzlichen elektrischen Heizstab unterstützt werden.“ Der Clou: Alle Geräte verfügen über eine Leistungsregelung. Im regulären Betrieb läuft zunächst nur die Wärmepumpe, die zu dem Zeitpunkt die geringsten Betriebsstunden aufweist. Ist eine bestimmte Heizleistung erreicht, wird die Drehzahl des ersten Gerätes reduziert und die zweite zugeschaltet. Nach demselben Muster funktioniert die Mitarbeit der dritten Wärmepumpe. Zwei Vorteile der Kaskadenschaltung: Es wird Energie gespart und der Geräuschpegel reduziert. Gleichzeitig sei gewährleistet, so Schiefelbein, dass beim Ausfall einer Pumpe, die anderen beiden weiterlaufen. „Zudem wird durch die exakt zu justierende Kaskadenschaltung eine einseitige Belastung einzelner Pumpen vermieden und eine höhere Lebensdauer des Gesamtsystems erreicht.“



**Vielleicht sehen wir  
uns in Cannes?**

MIPIM - The world's leading property market

📅 14 to 17 March 2023

📍 Palais des Festivals, Cannes, France