

# DER IMMOBILIEN

FAKTEN ▪ MEINUNGEN ▪ TENDENZEN

# Brief

NR. 550 | 17. KW | 28.04.2023 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

## Sehr geehrte Damen und Herren,

wie kann man in 30 Jahren die Welt neu erschaffen? Am 30.4.1993 erfolgte die Freigabe des „www“ durch das Kernforschungszentrum CERN und den Erfinder Tim Berners-Lee. Das öffnete das Internet für Jedermann. Ab ca. 1995 erreichte „das Internet“ auch mich. Amazon, google oder iPhone gab es noch nicht oder nur in US-Garagen. Ich fing an zu denken, wie z. B. solchen Schwachsinn: Wenn jeder Schreibtisch in jeder Küche, auf jedem Boot, in jedem Hotel, an jedem Ort der Welt zu jeder Zeit zu einem vollwertigen Arbeitsplatz in jedem Markt werde, müsse das die Immobilienwelt verändern. Der Kollegen-Mittwoch werde die Wochenende ersetzen. Lagedefinitionen würden sich verändern. Wohnen würde zum neuen Hype werden. Wohnfläche werde Büros ersetzen. Der Internet-Handel werde 20 bis 30% ausmachen. Virtuelle Rundgänge in 3D würden den stationären Einkauf ersetzen. Personalisierung von Produkten könne die Massenfertigung ergänzen. Der Kühlschrank werde intelligenter als der Durchschnitts-Haushaltsvorstand und selbst einkaufen. Geliefert werde in Außen- oder Kühlboxen oder ins Büro. Logistik werde einen Hype erleben. Videokonferenzen könnten Reisen ersetzen. Dafür würden Hotels Kommunikationsplätze stellen und Büros ersetzen. Überall seien Devices, mit denen man auf seine Daten zugreifen könne. Das Büro werde kabellos und papierlos. Alles funktioniere über Funk. Der Computer sei nur eine intelligente Kreuzung aus Rechenschieber und Karteikasten. Das Internet werde die Gesetze von Zeit und Raum für die Immobilienwirtschaft neu schreiben.

Was für einen Blödsinn schrieb ich so vor über 25 Jahren! Der ECE-Vorstand wusste, dass das Internet lediglich ein Teil des Versandhandels neben Neckermann, Quelle oder Otto mit zusammen maximal 5% werden würde. Der „ECE-Knochen“ sei die Zukunft. Wohnungen gingen massenweise für die „10-fache“ über die Theke. Büroflächen pro Mitarbeiter explodierten. Homeoffice sei etwas für Faulenzer. Büros seien die beste Kapitalanlage. Büroflächen wurden gleichzeitig immer billiger. Und wie, bitte, soll man auf einem metertiefen 12-Zoll-Bildschirm virtuelle Welten erleben? Google kam. Amazon kam. Das iPhone wurde zum Gamechanger. Aber 15 bis 20 Jahre dachte die Branche in Backsteinen weiter, um sich dann von dem rasanten Wandel durch E-Commerce überraschen zu lassen. Dann kam Corona. Dann kam Homeoffice. Dann kam Logistik. Dann kam New Work.

Jetzt sind wir wieder in der intellektuellen „Backstein-Phase“. Der Markt kommt bald zurück. Die Preise finden schnell ein Gleichgewicht. Die Bewertungen brauchen nur um 5% geändert zu werden. Wahrscheinlich sinken die Zinsen auch wieder. Klar ist aber, dass allein die Finanzmathematik eine Bewertungs-Niveautransformation des Bestandes um 20 bis 30% bedeutet. Der Zusammenhang ist funktional. Darauf setzt sich eine 2. Niveautransformation der Bewertungen durch die Dekarbonisierung. Der betrifft 80% des heutigen Bestandes. Darüber lagert sich dann noch der konjunkturelle Zyklus in kurzen Kurven. Und darüber kommt der lange Zyklus der vielen „D's“ durch Demographie, Deglobalisierung, Dekarbonisierung, Digitalisierung, Defense-Ausgaben, Deindustrialisierung, Demontage von Infrastruktur und Bildung sowie Defizit-Politik, die nahezu alle die relative Wettbewerbsposition Deutschlands schwächen und die Inflationsgefahr erhöhen.

Zum Thema der Dekarbonisierungs-Politik habe ich Ihnen heute einmal die Fakten in Anlehnung an H.-W. Sinn / ifo

zusammengefasst (ab Seite 22). **ES GEHT SO NICHT! Wir leben eine zerstörerische Utopie.** China allein hat mehr CO2-Ausstoß als alle „grünen Länder“ incl. USA zusammen. Wir wollen drei Viertel unserer heutigen Primärenergieversorgung in 22 Jahren abschalten und regenerativ erzeugen. Die einzige klimaneutrale, grundlastfähige Energie opfern wir 50 Jahren grüner Ideologie. Nur um den HEUTIGEN Stromverbrauch über Wind und Sonne und über das Jahr sicherzustellen, brauchen wir eine **Verzehntausendfachung** unserer heutigen Speicher. Das intelligente Netz kann es natürlich richten. Mit überschlagsweise 200 Millionen Mercedes EQS – für jeden Haushalt 5 schöne S-Klassen – könnten wir den heutigen Stromverbrauch auch über das Jahr „intelligent“ puffern.

**In eigener Sache:** Ein Bewertungs-Verständnisproblem habe ich gelöst. Wohnungsportfolien werden auf Einzelobjekt-Ebene bewertet, nicht als Portfolio. In den 00er Jahren wunderten wir uns über Portfolio-Aufschläge statt Mengen-Abschlägen. Das bezahlte die Arbeit, Wohnungen zusammenzukaufen und für Anleger aufzubereiten, die schnell viel Geld wegpacken müssen. Heute ist es wieder umgekehrt. Das hört sich irgendwie an wie Fernsehmeldungen zu **Kilogramm-Heroin-Funden der Polizei, die auch immer im Millionen-Marktwert des Straßenverkaufs** gemessen werden. Mea Culpa. Das habe ich wohl alles noch nicht verstanden. Der aktuelle Vonovia/Apollo Milliarden-Deal würde mich mal im Detail interessieren. + + + **ACHTUNG: Wir würden uns noch über einige Anzeigen für unser doppeltes Schnapszahl-Jubiläumsspecial „Nr. 555 und 22 Jahre“ freuen. Bedenken Sie, an Marketing und Medien zu sparen, heißt, an sich selbst zu sparen. Danke!**

**Wachwechsel bei der FAZ:** Schon wieder ist ein ganzes Jahrzehnt vergangen. Mir kommt es jedenfalls so vor, als hätte Michael Psotta das Immobilienbuch der FAZ gerade erst gestern übernommen und sich langsam als stehende Größe der Immobilienwirtschaft etabliert, dem Politik und Branche eben nicht mehr das Märchenbuch öffnen können, das grüner Journalismus und lustigerweise auch Aktienberichtersteller so gerne dem Publikum vorlesen. Manche Branchen- oder Bewertungs-Illusionisten mögen jetzt ihre Chance wittern, dem breiten Publikum ein Wertsteigerungs-X vor dem Zins-U vorzumachen. Aber da sei Nachfolger Jan Hauser vor, dessen Nachfragen, Nachdenken und Abwägen ich viel Erfolg wünsche. Die letzten 3 Jahre im Immobilien-Ressort bilden schließlich im Zeitraffer ein Immobilienleben ab – vom Hype über die Corona-Resilienz hin zu einem sonst ein Jahrzehnt dauernden Konsolidierungs-Szenario. Zurück zu Dir, Michael: Über viele Jahre warst Du mit mir im Vorstand des **immpresseclub e. V.** unseres deutschen Immobilienjournalisten-„Verbandes“. Das war uns wichtig. Danke. Ende des Monats gehst Du „in Ruhestand“. Hoffentlich nicht. Aber der Wegfall der Verantwortung in jeder „verdammten Woche“ einen Immobilienteil zu schreiben - wie ich das jetzt auch in über 2.000 Ausgaben für „Der Platow Brief“ und „Der Immobilienbrief“ mache, wird Dein Leben ruhiger machen. Mit dem FAZ-Immobilienteil hast Du der Branche Deinen Stempel aufgedrückt. Lieber Michael Psotta, vielen Dank! Lieber Jan Hauser, viel Erfolg!



*Werner Rohmert*

Werner Rohmert

## Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b> von Werner Rohmert	1
<b>Retail-Vermietungsmarkt</b> hält sich im ersten Quartal auf neuem Niveau	3
Im <b>Retail-Investmentmarkt</b> zieht sich die Preisfindung in die Länge	3
<b>Pfandbriefbanken</b> sehen „Phase der Preiskorrektur“	5
<b>Sprengnetter:</b> Brechen schlechte Zeiten für Makler an?	8
<b>IS24:</b> Historischer Anstieg bei Wohnungsmieten in Metropolen	11
<b>Destatis:</b> Zahl der Baugenehmigungen seit Mai 2022 rückläufig	12
<b>IVD:</b> Immobilienumsätze brechen in Süddeutschland um die Hälfte ein	13
<b>bulwiengesa:</b> USA dreht zum Mietermarkt	18
<b>Geo-Map:</b> Grün- und Erholungsflächen in Deutschlands Top-Städten	18
<b>Hamburg:</b> Warum es immer noch kein Paloma-Viertel gibt	20
<b>Energiewende</b> ins Akzeptanz-Loch	22
<b>Impressum</b>	25

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

**JLL-Umfrage:** Asset Manager wollen Immobilienquoten nicht reduzieren 9

### Kommentar

**AI:** Ein Deus ex Machina? (Marcus Lütgering) 10

### Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

**Brüssel droht Hauseigentümern** mit dem Sanierungshammer! 14

### Rubrik Steuer & Recht

Erste Übersicht zum Gesetzwurf der Bundesregierung zur Änderung des Gebäude-Energiegesetzes („GE“) (Univ.-Professor Dr. Jur. habil **Karl-Georg Loritz**) 16

#### Autoren der heutigen Ausgabe:

**Marion Götza;** Prof. Dr. **Karl-Georg Loritz;** **Marcus Lütgering;** **Sabine Richter;** **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **Dr. Ruth Vierbuchen**, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“; **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.

**rohmert**medien

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

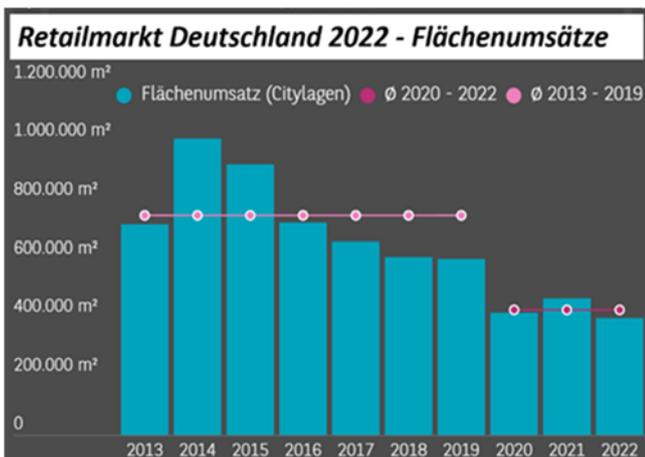
tagesaktuell. kostenlos. informativ.

## RETAIL-VERMIETUNGSMARKT HÄLT SICH IM ERSTEN QUARTAL AUF NEUEM NIVEAU

Große Vermietungen kommen zurück

Die Vermietungsdynamik bei Großvermietungen auf dem bundesweiten Retailmarkt in Innenstadtlagen war zum Jahresauftakt ungewöhnlich hoch, berichtet BNP Paribas Real Estate (BNPPRE). Gründe seien eine hohe Anzahl frei werdender Galeria-Objekte, weiterhin bestehende größere Leerstände durch die Corona-Krise und Restrukturierungsbestrebungen bei renommierten Filialisten gewesen.

Mit einem Retail-Flächenumsatz von insgesamt rund 150.000 qm in Citylagen deutscher Innenstädte erreichte lt. BNPPRE der Einzelhandelsvermietungsmarkt zum ersten Mal seit 5 Jahren (Q1 2018: gut 170.000 qm) die 150.000-qm-Marke zum Jahresauftakt. JLL sieht zwar nur gute 100.000 qm, das dürfte aber auf unterschiedlicher statistischer Basis beruhen. Der Trend der letzten 3 Jahre wird gleich gesehen. Die Mietfläche pro Deal lag zu Jahresbeginn im Schnitt bei 930 qm. Der Marktanteil der Abschlüsse mit mindestens 1.000 qm erreichte 67% (5-Jahresschnitt 550 qm bzw. 50%). Der Abstieg im Einzelhandel ist aber aus „Der Immobilienbrief“-Sicht seit 2014 mit Blick auf den Vermietungschart evident. Allerdings haben wir seit Mitte der



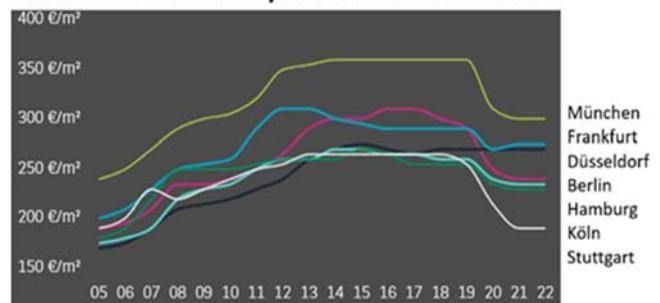
90er Jahre mit Etablierung des Internets fast 20 Jahre auf die unvermeidbar logische Entwicklung vergeblich gewartet. Inwieweit der Vermietungsmarkt jetzt wirklich den Boden gefunden hat, wie es im Chart seit 2020 aussieht, steht jedoch in den Sternen. Allein in diesem Jahr würden nach einer am Montag veröffentlichten Prognose des Handelsverbandes Deutschland (HDE) rund 9.000 weitere Geschäfte aufgeben. Damit habe sich dann die Zahl der Geschäfte in Deutschland seit 2015 von 373.000 auf 311.000 Geschäfte vermindert. Daher müssten eigentlich in allen Innenstädten und bei der Politik die Alarmglocken läu-

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

ten. Ohne erfolgreichen Einzelhandel hätten die Stadtzentren kaum Zukunftsaussichten, prognostiziert HDE-Präsident Alexander von Preen.

Fashion-Filialisten sind lt. BNPPRE für über 80% des sehr hohen Flächenumsatzes im Großflächensegment verantwortlich. Der Anteil an der Gesamtvermietung liege bei 37%, so JLL. Die Spitzenmieten blieben auf dem Niveau des

### Retailmarkt 2022 – Spitzenmieten A-Städte



Jahreswechsels, berichtet JLL weiter. München führe mit 340 Euro pro qm vor Berlin (290 Euro), Frankfurt (280 Euro), Düsseldorf (275 Euro) und Hamburg (265 Euro). Dahinter folgen Stuttgart (250 Euro) Köln (230 Euro), Hannover (170 Euro), Nürnberg (140 Euro) und Leipzig (110 Euro). Das korrespondiert nicht ganz mit dem Chart von BNPPRE, aber das kennen wir aus der Maklerszene. Dirk Wichner von JLL erwartet ein sich weiter ausdifferenzierendes Bild mit stabilen Spitzenmieten. Das sage aber nichts über die weitere Entwicklung der Durchschnittsmieten aus. Es gebe inzwischen Flächen, die selbst ohne Miete, also nur für die Nebenkosten, keinen Interessenten mehr fänden. BNPPRE ergänzt, dass die Nachfrage vor allem auch durch Sondereffekte auf der Angebotsseite mit attraktiven Einzelhandelsflächen in Top-Lagen stimuliert worden sei. □

## IM RETAIL-INVESTMENTMARKT ZIEHT SICH PREISFINDUNG IN DIE LÄNGE

Savills: „Nicht auf die Zykluswende hoffen“

Ruth Vierbuchen,  
Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Retail Investments erreichten mit 1,5 Mrd. Euro rund 30% Marktanteil der gesamten gewerblichen Investments von 7,8 Mrd. Euro (JLL). Während der Gesamt-

## Personalien

**München:** Die **DEUTSCHE FINANCE GROUP** bestellte mit Wirkung zum 1. April 2023 **Bobana Prosic** und **Christian Keymer** in die Geschäftsführung der **Deutsche Finance Asset Management GmbH**. Prosic und Keymer sind bereits langjährig in leitenden Managementpositionen bei der **DEUTSCHE FINANCE GROUP** tätig. Die Deutsche Finance Asset Management GmbH wurde zuletzt von **Symon Hardy Godl** geführt, der zukünftig die Position Group Asset Management Officer in der **Deutsche Finance Holding AG** verantwortet.

**Erlangen:** **Steffen Oppenheim** hat zum 1. März 2023 die Leitung des Bereichs Fondsmangement Spezialfonds der **ZBI Gruppe** übernommen. Er war zuletzt als Senior Fund Manager für die **BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany** tätig.

**Frankfurt:** **Christopher Krämer**, bislang Director National Investment, leitet seit März 2023 das Regional Office Investment-Team von **BNP Paribas Real Estate** in Frankfurt. Er folgt auf **Bertram Koch**, der seine Tätigkeit als Abteilungsleiter nach knapp 15 Jahren abgibt.

**Berlin:** Die **Primestar Gruppe** ernannt **Ronald Nilsson** zum neuen Chief Commercial Officer sowie zum Geschäftsführer der **Primestar Hospitality, Hotel und Operator GmbH**. Zuletzt war er Geschäftsführer der **IFA/Lopesan Gruppe** in Deutschland & Österreich.

markt um über 70% abstürzte gingen Handelsimmobilien nur um etwa ein Drittel zurück. Für **Christoph Scharf**, Geschäftsführer und Head of Retail Services bei **BNP Paribas Real Estate (BNPPRE)** ist diese Marktentwicklung ein deutliches Indiz für das über alle Asset-Klassen hinweg schwierige Investmentmarktumfeld für Verkäufer und Investoren.

Das Transaktionsvolumen von Handelsimmobilien sehen die Immobilienberater in der Bandbreite von 1,3 Mrd. Euro (**CBRE**), 1,5 Mrd. Euro (**BNPPRE, Colliers**), 1,6 Mrd. Euro (**C&W**) und 1,7 Mrd. Euro (**JLL**). Der Verkauf einer Beteiligung von 49,9% am Edel-Warenhaus **KaDeWe** durch die **Signa-Gruppe** an die thailändische **Central Group** war der größte Deal. Lt. **Helge Scheunemann**, Head of Research bei **JLL Germany**, müssten sich angesichts der veränderter Finanzierungskonditionen die Verkäufer „an neue Realitäten“ gewöhnen. Nach Feststellung von **Alexander Kropf**, Head of Capital Markets Germany bei C&W, sind sich die Marktakteure denn auch darüber im Klaren, dass die Renditen weiter steigen resp. die Preise weiter sinken müssen, „damit es wieder mehr Transaktionen gibt“. Er geht davon aus, dass die Korrekturphase noch einige Monate anhalten wird, bis sich Verkäufer und Käufer in kleinen Schritten von beiden Seiten an ein als „nachhaltig bewertetes Preisniveau“ herangetastet haben. Laut **Savills-Chef Marcus Lemli** signalisieren einerseits etliche institutionelle Investoren, die noch Geld haben, ihr Kaufinteresse, andererseits deute sich an, „dass sie wesentlich weniger zusätzliches Geld für Immobilieninvestitionen einsammeln als in den letzten Jahren“. Eigentümern mit Verkaufsabsicht, die nicht den langen Atem haben, noch einige Jahre zu warten, empfiehlt er, **die Objekte jetzt an den Markt zu bringen „und nicht auf eine baldige Zykluswende“ zu hoffen.**

**Spitzenrenditen auf breiter Front gestiegen:** Der Immobilienberater **CBRE** ermittelte für Geschäftshäuser in den vergangenen zwölf Monaten einen Anstieg der Spitzenrenditen um 0,9 Prozentpunkte auf einen Durchschnittswert von 4,09%, wovon 0,2 Prozentpunkte auf das erste Quartal 2023 entfielen. Bei **Shopping-Centern**, die schon seit Jahren mit dem Strukturwandel im Einzelhandel konfrontiert sind, verzeichneten Objekte in A-Lagen im Vorjahresvergleich einen Anstieg um 0,3 Prozentpunkte auf 5,1% und in B-Lagen von 0,6 Prozentpunkten auf 6,5%. Seit Jahresende 2022 gab es laut CBRE hier keine Veränderung mehr. Obwohl sich die **Lebensmittelmärkte** auf Grund ihrer Versorgungsfunktion in den vergangenen Jahren gut geschlagen und Krisenresistenz bewiesen haben, erhöhten sich die Spitzenrenditen im ersten Quartal laut CBRE hier um weitere 0,2 Prozentpunkte auf 4,5%. Vor einem Jahr lag der Wert noch bei 3,5%. Die gleiche Spitzenrendite erreichen **Fachmärkte** und **Fachmarktzentren** nach einem Anstieg von 0,9 Prozentpunkten im Jahresvergleich und von 0,2 Prozentpunkten im ersten Quartal.

In diesem, von einer überschaubaren Zahl von Transaktionen charakterisiertem ersten Quartal bildeten **innerstädtische Geschäftshäuser / Warenhäuser** – angetrieben von dem KaDeWe-Deal – mit 844 Mio. Euro (+41%) laut CBRE die stärkste Anlageklasse. Mit knapp 40 Transaktionen wurden laut Colliers weniger als die Hälfte der Abschlüsse des ersten Quartals 2022 erreicht. Auf **Fachmärkte** und **Fachmarktzentren** entfielen laut CBRE 442 Mio. Euro, 62% weniger als im Vorjahresquartal. Im Segment **Shopping-Center** bildete die Anteilserhöhung der **Deutschen Euro Shop AG** an fünf deutschen Shopping-Centern den Schwerpunkt. Zu den Centern gehören das **Allee-Center Magdeburg**, das **Forum Wetzlar**, das **Phoenix-Center Hamburg**, das **Saarpark-Center Neunkirchen** und die **Stadt-Galerie Passau**. □

## PFANDBRIEFBANKEN SEHEN „PHASE DER PREISKORREKTUR“

Immobilienkreditvergabe mangels Nachfrage in 2022 deutlich rückläufig

„Wir erleben gerade die lange erwartete Phase der Preiskorrektur — über alle Objektklassen hinweg“ resümierte der Präsident des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e. V., Dr. Georg Reutter die Situation auf den Immobilienmärkten auf der vdp Jahrespressekonferenz am Montag. Trotz steigender Zinsen und Inflation bleibe die Situation eher ruhig. Reutter bestätigt basierend auf den Einschätzungen der derzeit fast 50 vdp-Mitglieder, darunter u.a. Deka, Deutsche Bank, DKB, DZ Hyp, ING sowie eine Vielzahl großer Sparkassen und Landesbanken die starke Zurückhaltung institutioneller Investoren und Projektentwickler. Ein abrupter Einbruch der Immobilienpreise sei aber aus heutiger Sicht nach wie vor nicht zu erwarten. Vdp Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt führte an, dass der Markt selbst bei einem Preisrückgang von „um 20%“ das Preisniveau von Ende 2020 ansteuern würde, und die meisten Investoren, die vor 2020 aktiv waren, damit immer noch „im Geld“ seien. Die fundamentalen Rah-

menbedingungen sprächen unverändert für die Attraktivität des deutschen Immobilienmarkts, so Dr. Reutter. In den USA und UK, beides dem deutschen Markt voranlaufende Märkte, gäbe es erste Anzeichen einer Bodensatzbildung, so dass auch hierzulande bald wieder etwas Dynamik im Markt aufkommen könnte. Für das laufende Jahr 2023 rechnet der vdp bei verhaltener Nachfrage aber trotzdem mit weiter leicht rückläufigen Preisen in allen Objektklassen. (CW)

Die im vdp zusammengeschlossenen Institute kamen mit dem herausfordernden Marktumfeld im Geschäftsjahr 2022 jedoch sehr gut zurecht. Mit einem Emissionsvolumen in Höhe von 82,3 Mrd. Euro (Vorjahr: 64,7 Mrd. Euro) verzeichnete der Pfandbriefmarkt im vergangenen Jahr den höchsten Absatz seit 2011. Als Wachstumstreiber erwies sich der Hypothekendarlehen, dessen Emissionsvolumen sich auf 68,1 Mrd. Euro ausweitete (+46,8%; 2021: 46,4 Mrd. Euro). Der gesamte Pfandbriefumlauf erreichte



Foto: Thomas Stachelhaus, © RAG Montan Immobilien

Das **Kreativ.Quartier Lohberg** in Dinslaken: Wohnen, Freizeit und Gewerbe auf einem ehemaligen Zechenstandort.



## FLÄCHEN ENTWICKELN, ZUKUNFT GESTALTEN.

Attraktiv, sicher, zukunftsfähig! Wir bieten attraktive Baugrundstücke in NRW und im Saarland sowie ein besonderes Dienstleistungsangebot:

- **Flächenentwicklung** – aus industriellen Brachen werden begehrte Standorte für Wohnen, Büros, Industrie oder Gewerbe.
- **Bodenmanagement** – wir entsorgen oder beschaffen den Rohstoff Boden.
- **Ökologischer Ausgleich** – über unsere Tochter, die Landschaftsagentur Plus, bieten wir Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Bauvorhaben.



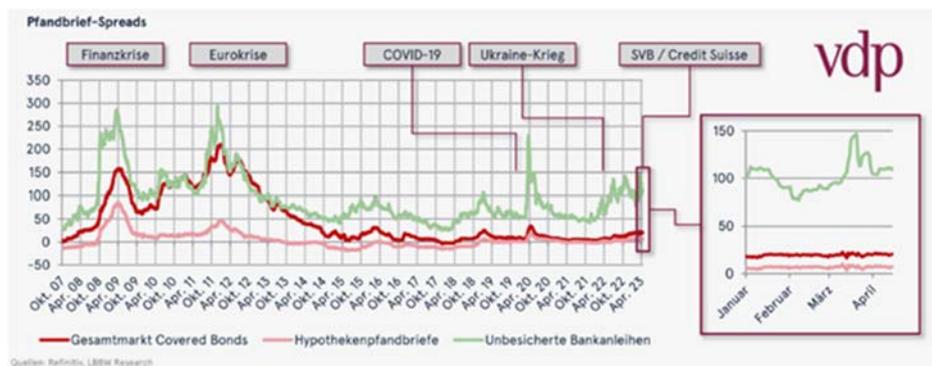
**RAG Montan Immobilien GmbH**  
Im Welterbe 1-8 · 45141 Essen  
[www.rag-montan-immobilien.de](http://www.rag-montan-immobilien.de)

**Personalien**

**Frankfurt: Colliers** schärft seine Organisation in Deutschland. Geschäftsführer **Cem Ergüney**, bislang Head of Office Letting NRW, übernimmt zum 1. Januar 2024 die Position von **Stephan Bräuning** und wird Head of Office Letting Germany. Für die Office Letting Teams in Düsseldorf und Köln wird es interne Nachfolgelösungen geben. Bräuning wird das Unternehmen Ende Januar 2024 nach mehr als 16 Jahren auf eigenen Wunsch verlassen. Ab dem 1. Mai 2023 wird **Christian Kadel**, derzeit Head of Capital Markets Germany, Head of International Capital Germany. Den Aufgabenbereich des Head of Capital Markets Germany übernimmt **Matthias Leube**, der damit seinen Wirkungskreis als CEO Germany erweitert. Unterstützt wird Leube durch zwei Positionen, die Colliers neu schafft. **Felix Kluge**, bislang Director Occupier Services, wird Head of Business Development Germany. Die neue Position des Head of Transaction Advisory Germany wird in Kürze besetzt. **Ulf Buhlemann** übernimmt zusätzliche Interims-Position als Head of Retail Investment Germany. Er folgt auf **Dirk Hoenig-Ohnsorg**, der nach vier Jahren Colliers verlässt. Colliers wird den Bereich Workplace Advisory & Project Management (WPA & PM) in Deutschland nicht weiterführen. Die Einstellung des Abteilungsbetriebes erfolgt zum 31. Juli 2023. Das Leistungsspektrum der Abteilung wird künftig ausschließlich über externe Dienstleister eingekauft.

am Jahresende 2022 ein Volumen von 393,5 Mrd. Euro (VJ.: 391,4 Mrd. Euro). Der Hypothekendarlehenpfandbrief steigerte sein Volumen auf den neuerlichen Rekordwert von 283,4 Mrd. Euro (VJ.: 266,1 Mrd. Euro). Auch im laufenden Jahr 2023 sind steigende Absatztätigkeiten zu verzeichnen: Bis Mitte April wurden bereits großvolumige Pfandbriefe im Volumen von 17,5 Mrd. Euro emittiert, das höchste Absatzvolumen in diesem Zeitraum seit 10 Jahren. „Der Pfandbriefmarkt präsentiert sich weiter krisenfest und in starker Verfassung. Die Investorennachfrage nach Pfandbriefen ist ungebrochen hoch“, betonte Tolckmitt. Der Rückzug der EZB aus dem Markt und deren rückläufige Nachfrage werde erwartungsgemäß durch Real-Money-Investoren ersetzt, eventuell auch überkompensiert. „Endlich normalisieren sich die Marktstrukturen wieder“, so Tolckmitt weiter.

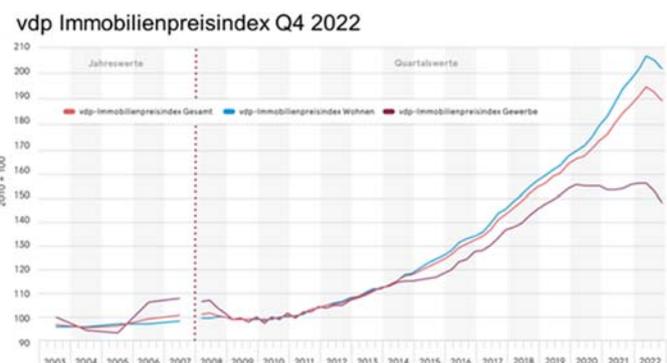
Im Gegensatz zu den Spreads unbesicherter Anleihen und Covered Bonds von Ländern wie Italien und Spanien präsentierten sich die Pfandbrief-Spreads erneut stabil:



Im volatilen Umfeld des Geschäftsjahres 2022 bewegten sich die Spread-Ausweitungen gerade einmal im einstelligen Basispunkte-Bereich.

Nicht ganz so rosig gestaltete sich 2022 aus Sicht der Banken das Geschäft mit den Immobilienfinanzierungen mangels Nachfrage. Nach einem Rekord-Q1 mit einem Volumen von 49,0 Mrd. Euro, in dem sich viele Akteure vorweislich auch Forward-Finanzierungen sicherten und einem noch guten Q2 gingen die Darlehenszusagen im 2. Halbjahr 2022 deutlich zurück. In Summe wurden 2022 mit 158,5 Mrd. Euro Immobilien-darlehen rund 20 Mrd. Euro weniger gewährt als im Vorjahr. Auf Wohnimmobilienfinanzierungen entfielen davon 98,2 Mrd. Euro (2021: 118,4 Mrd. Euro, -17,1%) und auf Gewerbeimmobilienfinanzierungen 60,3 Mrd. Euro, etwa 1. Mrd. Euro mehr als im corona-beutelten Jahr 2021. Büroimmobilien dominierten mit 32,5 Mrd. Euro (VJ.: 33,6 Mrd., -3,3%) erneut vor Handelsgebäuden mit 5,0 Mrd. Euro (VJ.: 13,6 Mrd. Euro, +10,3%). Der Immobilienfinanzierungsbestand der Pfandbriefbanken stieg im Jahr 2022 auf 994,2 Mrd. Euro an (VJ.: 957,5 Mrd. Euro), ein Zuwachs von 3,8%.

Der vdp-Immobilienindex, der auf einer von **vdpResearch** quartalsweise durchgeführten Auswertung echter Immobilien-transaktionsdaten von mehr als 700 Kreditinstituten basiert, gibt seit Mitte 2022 nach. Die Preise lagen dabei in Q4 um 2,0% unter den Q3 Werten, die wiederum 1% schwächer ausfielen als in Q2. **Wohnimmobilien**



gaben um -1,8% im Q4/Q3-Vergleich und um -0,7% im Q3/Q2 Vergleich nach, Büroimmobilien im Quartalsvergleich um -2,4% und -1,6% und Einzelhandelsimmobilien um -4,2% und -3,9%. Grob summiert ergäbe das einen Rückgang von -2,5% bei Wohnen, -4% bei Büro und deutliche -8,1% bei Handelsimmobilien seit Mitte 2022. Endgültige Zahlen für Q1 2023 lägen noch nicht abschließend vor, bei Wohnen sei aber ein deutlicher Preisrückgang von rund -5% zu erwarten. Hier sei 2023 aufgrund der nach wie vor hohen Einstiegspreise, der gestiegenen Zinsen und gesunkenen Real-Einkommen weiterhin mit einem Nachfragerückgang zu rechnen. Andererseits ließen die rückläufigen Baugenehmigungen auf einen Rückgang bei den Neubauten schließen, was die Angebotslücke und korrespondierend die Mieten weiter erhöhen dürfte.

Bei **Büro** geht der vdp von einem Rückgang des Flächenumsatzes bei konstantem Fertigstellungsvolumen aus. Neubautätigkeiten würden jetzt aber rückläufig. Der Leerstand werde sich leicht erhöhen. Zu spürbarem Leerstand dürfte es in Peripherie-Lagen und in nicht ESG-konformen Objekten kommen. Spitzenmieten dürften auf-

grund der Flächenknappheit in Top-Objekten weiter steigen. Die tatsächlichen Auswirkungen der Homeoffice-Bewegung sei zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht reliable bestimmbar, so Reutter. Bei **Einzelhandel** sind die vdp-Prognosen trüber. Strukturelle Faktoren wie u.a. der Online-Handel wirkten sich weiterhin belastend aus, so Reutter. Vor allem in kleineren und mittleren Städten dürfte der Leerstand weiter steigen. Weitere Miet- und Kapitalwertrückgänge seien zu erwarten.

Befragt nach der brodelnden Stimmung in der Bankenlandschaft, insbesondere in den USA beruhigte Dr. Reutter. Die Auswirkungen der **Silicon Valley Bank** Pleite und der Notübernahme der **Credit Suisse** durch die **UBS** auf die europäischen Kreditinstitute oder den deutschen Immobilienmarkt seien kaum auszumachen. Die Notenbanken und Regierungen in den USA und in der Schweiz hätten zügig und entschlossen reagiert und die Lage beruhigt. Vergleichbare Szenarien seien für die von der **EZB** beaufsichtigten Institute derzeit nicht vorstellbar. Reutter betonte, dass der erstrangige Hypothekarkredit und der Pfandbrief nichts mit den jüngsten Turbulenzen zu tun gehabt hätten und mutmaßlich auch nicht Auslöser etwaiger nächster Krisen sein werden. □

## Automatisierte Immobilienanalyse in Krisenzeiten

Die Unwägbarkeiten auf den Immobilienmärkten sind größer denn je. Professionelle Marktteilnehmer investieren jetzt in objektive Marktdaten und Prozessautomatisierung. FPRE bietet Ihnen in der Praxis bewährte Daten und Modelle für die Beantwortung Ihrer immobilienökonomischen Fragestellungen.

### Automatisierte Immobilienbewertung

- Vergleichswert / Ertragswert / Sachwert
- Discounted Cash Flow
- Projektentwicklung inklusive Baukosten

### Automatisierte Mietpreisermittlung

- Adressgenaue Marktmieten (Wohnen / Büro / EH)

### Standortdaten für alle Nutzungsarten

- Makro- und Mikrolagedossiers
- Lageratings

### Nutzerspezifische Datenpunkte

- Diskontierung / Renditen / Vervielfältiger

### Individuelle Digitalisierungsprojekte

- Methodik / Umsetzung

Unsere Services stehen Ihnen grundsätzlich webbasiert oder über API-Anbindungen zur Verfügung. Sprechen Sie mit uns über Ihre Digitalisierungsvorhaben oder vereinbaren Sie direkt eine Livepräsentation.

**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

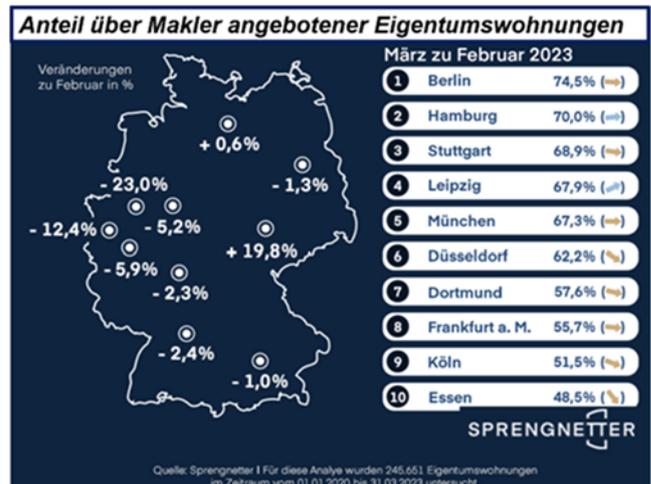
## BRECHEN SCHLECHTE ZEITEN FÜR MAKLER AN?

### März-Analyse: Maklerquote sinkt signifikant

Die Erfahrung des Teams von „Der Immobilienbrief“ aus sehr schwierigen Marktphasen der neuen Bundesländer zeigt die damaligen Makler-Probleme. „Können wir uns unter Umgehung des Maklers einigen oder ihn zumindest drücken?“ war eine gängige Frage. Gegen jede Logik „seinen“ Dienstleister an sich zu binden, galt auch noch die Regel, „wenn der Makler keine anständigen Mieten oder Preise erzielen kann, können wir ihm auch keine volle Provision zahlen“. Oft bot sich auch „Selbermachen“ an, da Makler damals oft nicht die Marktelite stellten oder der Ausschluss von Maklern ein Wettbewerbsvorteil um knappe Nachfrage war. Heute sieht das fast ähnlich aus. Die bundesdeutsche Maklerquote sei im März in 8 von 10 Großstädten gesunken, berichtet die aktuelle Sprengnetter-Analyse angebotener Eigentumswohnungen in Immobilienportalen. (WR)

Düsseldorf und Essen seien negative Spitzenreiter mit -23,0 und -12,4 Prozentpunkten. Köln und Dortmund schließen mit -5,9 und -5,2 Prozentpunkten an. Stuttgart und Frankfurt am Main folgen mit jeweils rund -2 Prozentpunkten. In München und Berlin beträgt der Rückgang etwa einen Prozentpunkt. Die Maklerquote betrage deutschlandweit aber noch immer

62,4%. Damit halten die bundesdeutschen Immobilienmakler den Großteil des Geschäfts in ihren Händen. Darüber hinaus relativierten die steigenden Angebotszahlen durchaus die Negativtendenz, erläutert Chefanalyst **Christian Sauerborn**.



Für diese Analyse wurden 245.651 Eigentumswohnungen in den Städten Berlin, Dortmund, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart im Zeitraum vom 01.01.2020 bis 28.02.2023 ausgelesen. □

## TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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



REAL EXPERTS.  
REAL VALUES.

Deals

**Hamburg:** Die Real I.S. AG konnte einen bestehenden Mietvertrag über rund 11.000 qm mit der **Funk Gruppe** im **Ansgarhofs** verlängern. Die Mixed-Use-Immobilie Ansgarhof umfasst rund 16.000 qm für Büro-, Einzelhandels-, Gastronomie- und Lagerflächen sowie über 200 Stellplätze für Pkw. Die Real I.S. hatte das Gebäude im Jahr 2010 für den Immobilienspezialfonds „BGV IV“ erworben.

**München:** Der Technologiepark München Nord an der Detmoldstraße 28 von **Aurelis Real Estate** ist vollvermietet. Die **Deutsche Post** mietet rund 1.500 qm Fläche, bestehend aus einer Halleneinheit mit separaten Büros. Bis Mitte 2023 soll an dem neuen Standort in Feldmoching-Hasenberg ein Post-Zustellstützpunkt entstehen. Zudem sicherte sich ein Dienstleister aus dem Bereich Engineering zwei der insgesamt sechs Halleneinheiten mit angeschlossenen Büros. Die Mietfläche beträgt knapp 3.000 qm. Der Einzug ist nach Abschluss der mieterspezifischen Einbauten im vierten Quartal 2023 geplant. Der Technologiepark München Nord entsteht auf einem rd. 9.500 qm großen Grundstück in unmittelbarer Nähe des Forschungs- und Innovationszentrums FIZ der **BMW Group** im Stadtteil Feldmoching-Hasenberg.

**Berlin:** Die **BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH** hat rund 4.500 qm Bürofläche in der Immobilie „Platinum“ angemietet. Eigentümer ist **Aroundtown**. **Avison Young** war beratend und vermittelnd tätig.

**AUS UNSERER MEDIENKOOPERATION MIT „DFPA“**

zuerst erschienen in DFPA 24.04.2023 17:05



**JLL-Umfrage: Asset Manager wollen Immobilienquoten nicht reduzieren**

**Die stagnierende Wirtschaft und die Unsicherheiten über die Zins-, Inflations- und somit die Preisentwicklung haben zu einem deutlichen Rückgang bei Immobilientransaktionen im vergangenen Jahr geführt. Auch das erste Quartal 2023 war von Zurückhaltung geprägt gewesen. Dabei hapert es nicht an der Kaufbereitschaft der Investoren, so der international tätige Immobilienberater JLL.**

Laut einer JLL-Umfrage unter 145 Asset Managern gaben 42 Prozent von ihnen an, in diesem Jahr mehr investieren zu wollen als 2022. Mit weniger Einkäufen plant nur jeder Fünfte. Auf der anderen Seite sind 16 Prozent der Umfrageteilnehmer bereit, im laufenden Jahr mehr Immobilien zu veräußern als im Vorjahr, fast die Hälfte der Asset-Manager will die Verkäufe dagegen reduzieren. „Es mangelt nicht an Investoren, die kaufen möchten, sondern an jenen, die verkaufen möchten - und nach wie vor liegen die Preisvorstellungen in vielen Fällen zu weit auseinander“, sagt Jan Eckert, Head of Capital Markets, JLL DACH.

Zwei Drittel der Befragten kalkulieren im Ankauf mit Preisreduzierungen von mehr als fünf Prozent im Vergleich zum Preisniveau des Vorjahres, ein Viertel immerhin noch mit Abschlägen bis zu fünf Prozent.

Auf die Frage, welche Anlageklasse derzeit das attraktivste Rendite-Risiko-Verhältnis bietet, stimmten 38 Prozent der Asset Manager und damit die meisten für Logistikkimmobilien. Nur knapp dahinter folgen Wohn- sowie Büroimmobilien in A-Lagen mit jeweils 36 Prozent. Im Vergleich zur Vorjahresbefragung haben Wohngebäude in B- und C-Lagen an Attraktivität verloren: Aktuell sind sie für 23 Prozent der Investoren von besonderer Bedeutung, im Vorjahr waren sie mit 45 Prozent Zustimmung noch Spitzenreiter. Am Ende des Rankings finden sich innerstädtische Geschäftshäuser mit elf Prozent und Shoppingcenter mit sechs Prozent.

An der Bedeutung der Assetklasse Immobilien wird insgesamt nicht gerüttelt. Die Mehrzahl (60 Prozent) will die aktuelle Immobilienquote unverändert lassen, während acht Prozent der Unternehmen eine Reduzierung ihrer Immobilienquote planen.

Fast alle Investoren rechnen laut der Umfrage damit, dass das Zinsniveau in diesem Jahr auf einem hohen Level bleiben wird. Eine Zinssenkung können sich nur sechs Prozent von ihnen vorstellen. Auch mittelfristig rechnet die Mehrheit nicht mit niedrigeren Zinsen: Bis Ende 2025 erwarten dies lediglich 40 Prozent der Investoren. 2Allerdings glauben auch nur noch 13 Prozent daran, dass die Zinsen über das Jahr 2023 hinaus weiter steigen werden. Es wird für die Immobilienmärkte vor allem darauf ankommen, dass sich die Finanzierungsbedingungen auf einem Niveau stabilisieren, damit verlässliche Ankaufskalkulationen möglich sind“, unterstreicht Eckert.

JLL hat die Investorenumfrage im Zeitraum von Mitte Januar bis Mitte Februar 2023 durchgeführt. Angeschrieben wurden 550 Unternehmen. Bei den 145 Antwortgebern handelt es sich zum allergrößten Teil um deutsche Asset-Manager, die mehrheitlich ein Immobilienvermögen von über einer Milliarde Euro in Deutschland verwalten. (DFPA/JF1) ▶

**Anmerkung von „Der Immobilienbrief“:** Die Alternative zur Makler-Positivanalyse ist aber, dass es je nach Bewertungsmethode optisch natürlich mehr Sinn macht, Immobilien zu halten, statt Verluste zu realisieren. Außerdem haben die Einkaufsmanager auch gar nichts anderes zu tun. Als Fragen bleiben für „Der Immobilienbrief“ offen, ob die Kaufbegeisterung bleibt, wenn sich die institutionellen Anleger ihre etwaigen Verluste der Einkäufe der letzten Jahre klar machen. Natürlich bieten sinkende Preise auch Einkaufschancen. Dass die Preise weiter sinken werden, ist jedoch Konsens. Eine doppelte Niveautionformation durch verminderte Ertragswerte bei geänderter Zinslandschaft und durch Sanierungsrisiken, die darüber liegende Konjunkturkurve und ein völlig geändertes Anlageuniversum lassen keine Zweifel an der Notwendigkeit einer Neubewertung. □

## AI: EIN DEUS EX MACHINA?

Wer entscheidet künftig über Investments in der Immobilienwirtschaft?

Ein Kommentar von Marcus Lütgering

Mit dem AI-Act will die EU im Blick auf die KI-Regulierungen weltweit Vorbild werden. Die USA verfolgen ihrerseits eigene Ziele und versuchen, das europäische Verfahren in ihrem Sinn zu beeinflussen. **Überhaupt: Lässt sich KI denn überhaupt (noch) regulieren? Ist die Technologie nicht schon längst allen Regulierungsbemühungen enteilt? Unaufhaltsam neue Wirklichkeiten in einem virtuellen Universum der besonderen Art schaffend?**

AI birgt auf jeden Fall das Risiko einer unabhängig von menschlichem Zutun sich aus sich selbst speisenden Entwicklung, die sich über kurz oder lang nicht mehr unter Kontrolle bringen lässt. Selbst der KI-Investor und Tesla-Gründer **Elon Musk** meint dieser Tage, der KI-Entwicklung eine



**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 Krißfelder Straße, Frankfurt a. M.

## Deals

**Bochum:** STAYEREY hat mit der **Kreer Development GmbH** einen Mietvertrag für ein Neubauprojekt im Stadtteil Ehrenfeld in der Bessemerstraße 100 abgeschlossen. Direkt im Anschluss wurde das Objekt von der **Catella Residential Investment Management** via Forward Deal erworben. Das Haus mit 90 Apartments wird voraussichtlich Anfang / Mitte 2025 fertiggestellt und eröffnet.

**Garching:** Die **BEOS AG** hat insgesamt 5.750 qm Gewerbefläche an zwei Unternehmen vermietet. Im Gewerbe-campus „GIESSEREI Garching“ werden die **in-tech GmbH** rd. 5.000 qm und die **SÜSS MicroTec SE** rd. 750 qm Fläche beziehen. Insgesamt wird der Gewerbe-campus auf dem Gelände einer ehemaligen Aluminium-Gießerei im Gewerbegebiet Hochbrück in der Zeppelinstraße 22 a–d sowie Lilienthalstraße 15 a–b drei Gebäude mit 22.300 qm flexibler Gewerbefläche umfassen.

**Frankfurt:** **CBRE** beriet die **PPS Immobilien Holding GmbH** beim Verkauf des Fritz-Schumacher-Gebäudes „Gänsemarkt 36“, Dienstsitz der Finanzbehörde, an die **Stadt Hamburg**. Als Kaufpreis wurde 119 Mio. Euro vereinbart. Das Baudenkmal umfasst rd. 21.000 qm und beheimatet neben der Finanzbehörde auch den Rechnungshof und einen Teil der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke. Nach Abschluss des Rückkaufs plant die Stadt Hamburg eine denkmalgerechte Sanierung des Objekts.

Ruhepause verordnen zu müssen, um die Folgen besser abschätzen zu können, um dann allerdings wenige Tage später eine eigene Entwicklung anzukündigen. Sollten die möglichen Konsequenzen der KI-Entwicklung noch nicht einmal von ihren Initiatoren und Investoren bedacht worden sein? Die unserer intellektuellen Entwicklung zum Beispiel, wenn KI uns immer mehr von unserer bisherigen geistigen Arbeit „entlastet“ und wir künftig nur noch Marginalien unserer Gehirnkapazität beansprucht werden. Verblödung der Spezies inklusive.

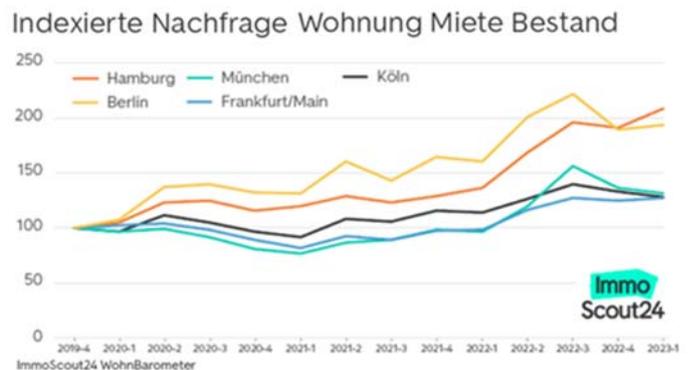
Skeptiker und Befürworter der KI stehen sich auf jeden Fall in zwei Lagern gegenüber. Ich als Technologie-Laie in der Mitte und als Immobilieninvestment-Profi plötzlich nolens volens zwischen allen Stühlen sitzend quasi - und zurückblickend auf eine vieldimensionale Erfahrung mit der Einführung immer neuer Software, die sich noch nie reibungslos in das tägliche Geschäft integrieren ließ. Welchem der Lager soll ich mich also zuneigen? Ist mir KI Hilfe bei meinen Geschäften? Oder muss ich damit rechnen, in nicht allzu ferner Zukunft Opfer einer unabdingbaren KI-Rationalisierung zu werden?

Wer nämlich entscheidet künftig über Investments in der Immobilienbranche? Der Mensch oder die Maschine? Oder ein noch nicht absehbares Compositum mixtum aus Mensch und Maschine? Ein Cyborg etwa? Fragen über Fragen. Antworten höchst spärlich. Vor allem: Verantwortung für das, was auf uns zukommt, möchte niemand übernehmen. Prognosen deswegen höchst vage. Wer prognostiziert auch schon gern die Entwicklung eines Deus ex Machina? Vor allem, wenn sich noch nicht voraussehen lässt, ob mit ihm Heil oder Unheil, Fluch oder Segen über uns hereinbrechen wird... □

## HISTORISCHER ANSTIEG BEI WOHNUNGSMIETEN IN METROPOLEN

**Nachfrage nach Mietwohnungen steigt weiter an**

**Die Nachfrage nach Bestands-Mietwohnungen stieg lt. ImmoScout24 WohnBarometer seit Q4 2019 deutschlandweit um 30% für Neubau-Mietwohnungen sogar um fast 50%. In den Metropolen wurde ein noch höherer Anstieg registriert. Die Nachfrage nach Bestands-Mietwohnungen in Berlin und Hamburg um 50%. Im Durchschnitt der sieben größten Metropolen legt die Nachfrage allein in Q1 gegenüber Q4 2022 um 4% zu. Wegen steigender Angebotsmieten und dem geringen Angebot an Mietwohnungen weichen Suchende weiterhin auf die Speckgürtel der Metropolen und den weiteren ländlichen Raum aus, wie eine aktuelle Auswertung von ImmoScout24 zeigt. (CW)**



Für Q1 2023 zeigt das **ImmoScout24** WohnBarometer einen weiteren Anstieg der Angebotspreise für Mietwohnungen in ganz Deutschland. Die Angebotsmieten für Bestands-Mietwohnungen stiegen dabei im Vergleich zum Vorquartal um moderate 0,6%, für Neubau-Mietwohnungen mit +1,2% um das Doppelte. Im Bundesdurchschnitt sind Bestands-Mietwohnungen in der Neuvermietung aktuell für 8,01 Euro/qm, Neubauwohnungen für 11,01 Euro/qm bei ImmoScout24 inseriert. ►

Besonders stark fällt der Preisanstieg dabei aufgrund der Angebotsknappheit in den sieben größten Metropolen aus. Stuttgart und Berlin verzeichnen im Bereich der Neubau-Mietwohnungen innerhalb des ersten Quartals deutliche Anstiege von rd. 8% bzw. 9%, Preisanstiege, die, so **Gesa Crockford**, GF von ImmoScout24, seit Beginn der ImmoScout24 Recherche im Jahr 2007 noch nie registriert worden seien. Die durchschnittlichen Angebotsmiete für Neubauwohnungen überschreitet in Berlin und Stuttgart damit zum ersten Mal die Schwelle von 17 Euro und liegt aktuell bei 17,64 Euro/qm bzw. 17,55 Euro/qm. In München stieg die Angebotsmiete in Q1 um 4,3% auf 22,30 Euro/qm, in Köln und Düsseldorf um 2,7% bzw. 2,8% auf je rund 14,00 Euro und in Frankfurt um 2,3% auf rd. 16 Euro. Bei Bestandswohnungen die älter als zwei Jahre sind zogen die Angebotsmieten in Berlin um 5,3% auf 12,56 Euro/qm an, in München um 2,6% auf 18,44 Euro/qm und in Stuttgart um 1,4% auf 13,10 Euro pro Quadratmeter an. □

## ZAHL DER BAUGENEHMIGUNGEN SEIT MAI 2022 RÜCKLÄUFIG

**Zahl der Genehmigungen bricht zum Jahresanfang um ein Viertel ein**

**In den ersten 2 Monaten des Jahres 2023 wurden lt. des Statistischen Bundesamtes (Destatis) 44.200 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt. Das sind 1.500 Genehmigungen oder rund ein Viertel (-23,4%) weniger als im Vorjahreszeitraum mit 57.700 Baugenehmigungen. (CW)**

Dabei sind die Genehmigungen nicht nur bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit -28,4% bzw. -52,4% stark rückläufig, sondern auch bei den Mehrfamilienhäusern (-23,0%), von denen nach Einschätzung des Deutschen Baugewerbes immer mehr Investoren angesichts drastisch gestiegener Bauzinsen und hoher Materialpreisen Abstand nehmen.

Seit Mai 2022 sinkt die Anzahl der erteilten Genehmigungen damit kontinuierlich, seit Oktober 2022 dabei um

## 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

**München:** Die **ABG Real Estate Group** hat in der Büroimmobilie ART155 insgesamt ca. 1.900 qm langfristig an ein deutsches Digitalunternehmen und das globale Hightech-Unternehmen **Hithium Energy Storage Technology** vermietet. Das Digitalunternehmen ist schon bisher mit rund 1.875 qm Flächen Mieter im ART155 und erweitert seine Büroflächen auf rund 3.375 qm. Hithium eröffnet im ART155 die Zentrale für seine Europageschäfte und mietet dafür rund 360 qm Flächen im 4. Obergeschoss des Gebäudes, die auch die exklusive Dachterrasse umfassen, sowie drei Automobilstellplätze im Untergeschoss.

**Berlin:** Der offene Immobilienspezialfonds **BERENBERG Real Estate Berlin**, der gemeinsam mit **Universal Investment** als Kapitalverwaltungsgesellschaft aufgelegt wurde, erwirbt die 4.500 qm große Büroimmobilie „Moabit Office“ in Mitte von **Highbrook Investors**.

**Wildeck:** **Garbe Industrial Real Estate** vermietet die erste ihrer beiden Logistikhallen im Landkreis Hersfeld-Rotenburg mit rd. 10.000 qm Fläche an das Bergbau- und Düngemittelunternehmen **K+S**.

Das insgesamt 17.000 qm große Objekt besteht aus 2 Hallen. Auf dem 31.700 qm großen Grundstück befinden sich Stellplätze für 61 Pkws und 3 Lkws.

**Oberhausen:** **RUHR REAL** vermittelt 1.410 qm Hallen- und 580 qm Bürofläche an die **Franz & Krause GmbH & Co.** in der Lessingstraße 18. Vermieter ist die **BS Grundbesitz Unternehmensgruppe**.

jeweils mehr als 10%. Zum Rückgang der Bauvorhaben dürften nach Einschätzung des Statistischen Bundesamts weiterhin vor allem hohe Kosten für Baumaterialien und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen beigetragen haben. Vertreter der Baubranche beklagen zudem über lange Wartezeiten auf Baugenehmigungen. **Felix Pakleppa**, Hauptgeschäftsführer des **Deutschen Baugewerbes**, warnt vor einer Abwärtsspirale am Bau. □

## IMMOBILIENUMSÄTZE BRECHEN IN SÜDDEUTSCHLAND UM DIE HÄLFTE EIN

### 2022 startete stark und ließ dann stark nach

Wurden 2021 lt. Analyse des IVD-Marktforschungsinstituts in den beiden südlichsten Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg mit 72,0 Mrd. Euro bzw. 49,2 Mrd. Euro noch neue Allzeitrekorde bei den Immobilienumsätzen aufgestellt, sank das Transaktionsvolumen 2022 auf 65,7 Mrd. Euro in Bayern und 44,8 Mrd. Euro in Baden-Württemberg. Trotz der deutlichen Rückgänge um 6,3 Mrd. Euro bzw. 4,2 Mrd. Euro markiert das Jahr 2022 für Bayern das zweitbeste und für Baden-Württemberg das drittbeste je erzielte Ergebnis. (CW)

Im ersten Quartal 2022, als die Welt noch in Ordnung war, wurden in Bayern und Baden-Württemberg noch starke 19,4 Mrd. Euro bzw. 13,4 Mrd. Euro in Immobilien investiert. Ab Q2 2022 spiegelte sich die veränderte Marktlage in einer erheblichen Zurückhaltung der Investoren sowie spürbaren Rückgängen im Umsatzvolumen dann wider. Seit dieser Trendwende sanken die Umsätze pro Quartal in den beiden Bundes-



ländern stetig und lagen in Q1 2023 schließlich bei nur noch 11,0 Mrd. Euro in Bayern bzw. 7,8 Mrd. Euro in Baden-Württemberg. Gegenüber dem Vorjahresquartal bedeutet das einen signifikanten Rückgang von -43,3% bzw. -41,8%. Das zeige, dass die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten, die verschärften Richtlinien für die Kreditvergabe, die anhaltend hohe Inflation sowie die Verunsicherungen infolge des Ukraine-Kriegs die Märkte auch im Frühjahr 2023 noch belasten, so **Prof. Stephan Kippes**, Leiter des **IVD-Marktforschungsinstituts**. Derzeit befände man sich weiterhin in einer Preisfindungsphase; in zahlreichen Kaufmarktsegmenten konnten aber schon Preiskorrekturen nach unten festgestellt werden. In den kommenden Monaten rechnet Kippes mit weitere Anpassungen. □

AUS UNSERER MEDIENKOOPERATION MIT „IMMOBILIEN INTERN“

# immobilien intern

Die geldwerten **markt intern-**  
Informationen rund um die Immobilie

immo  
08  
2023

Der vertrauliche Informations- und Aktionsbrief ■ aktuell ■ kritisch ■ unabhängig ■ anzeigefrei ■ international

Ausgabe Nr. Immo 08/23 | Düsseldorf, 19. April 2023 | 33. Jahrgang | ISSN 1431-1275

17 Jahre Verluste heißt nicht automatisch Liebhaberei ■  
Webinar: Immobilien in der steuerlichen Gestaltungs-  
beratung ■ Aus der Praxis: Verlustzeiten gehören zum  
Geschäftsrisiko eines Verwalters ■ Schweigen des Mie-  
ters begründet keine vorbeugende Räumungsklage ■  
Balkon-Solaranlage nur mit Genehmigung der WEG ■  
Beilagen: Aufgabe des Vorbehaltsnießbrauchs und Hy-  
pothekenkonditionen ■ Doch zuerst, liebe Leserin, lie-  
ber Leser, geht es um neue Zwangsmaßnahmen der EU:

## Brüssel droht Hauseigen-tümern mit dem Sanierungs-hammer!

Ja, spinnen die denn in Brüssel? Während die Ampel-  
Koalition beim Thema Zwangsheizungsaustausch gerade

noch die Kurve bekommen hat, sattelt das EU-Parlament  
einen oben drauf. Die Brüsseler Abgeordneten stimmten  
am 14. März für strengere Regeln bei der Reform der  
„Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates  
über die Gesamtenergieeffizienz von -Gebäuden – Neufas-  
sung – COM(2021)0802 – C9-0469/2021 – 2021/0426  
(COD)“ (➔ [ii 08/23-01](#)). Konkret heißt das: Bis zum Jahr  
2030 sollen alle Wohnhäuser mindestens die Energieeffi-  
zienzklasse „E“ und bis 2033 mindestens die mittlere  
Energieeffizienzklasse „D“ erreichen. Zum Vergleich: Bei  
den in Klasse „G“ eingestuften Gebäuden handelt es sich  
um die 15 % der ineffizientesten Gebäude eines Landes,  
Klasse „A“ wäre das Optimum.

Aus Brüssel drohen vielen Hauseigentümern ein  
„Kostenhammer“, sollte sich im weiteren Gesetzgebungs-



WIE WIR IMMOBILIEN KAUFEN?

**SUPERSCHNELL.**

**VERSPROCHEN IST VERSPROCHEN.**

Wir bilden alle Prozesse rund um die Immobilien-  
welt inhouse ab und können dank unserer Finanz-  
stärke Grundstücke und Gewerbeimmobilien  
schnell und zuverlässig ankaufen. Vertrauensvoll  
und immer Seite an Seite mit dem Verkäufer. Die  
oft leerstehenden oder sanierungsbedürftigen  
Objekte revitalisieren unsere Experten-Teams an-  
schließend und auf den Arealen entwickeln wir  
moderne Quartiere.

**Win-win-win für alle Beteiligten.  
Worauf warten Sie noch?**

KLAR &  
TRANSPARENT



VERLÄSSLICH &  
FINANZSTARK



PERSÖNLICH &  
BERATEND



AURELIS.DE

aurelis

verfahren zur EU-Gebäuderichtlinie „die radikale Position des Europäischen Parlaments“ durchsetzen, warnt daher der Immobilienverband Deutschland (IVD). Laut IVD wären in Deutschland überproportional viele Ein- und Zweifamilienhäuser von der Sanierungspflicht betroffen. Rund 40 % der 16 Millionen Eigenheime befänden sich jetzt noch in den Energieklassen „G“ und „H“. Und auch der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) warnt die Politik. „Es ist völlig illusorisch zu glauben, es wäre personell und finanziell möglich, in dieser kurzen Zeit derart viele Gebäude zu sanieren“, wertet BFW-Präsident Dirk Salewski in einer Pressemeldung des Verbands.

Welche Zwangsmaßnahmen genau beim Isolieren der Gebäudehülle und beim Heizen drohen, lässt sich noch nicht abschätzen. Denn die Richtlinie muss noch mit dem Rat, also den Regierungen der EU-Mitgliedsstaaten, ab-

gestimmt werden. Anschließend haben die einzelnen Mitgliedsstaaten Ermessensspielräume bei der Umsetzung. Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) hat bereits Nachbesserungsbedarf angemeldet. „Wir müssen uns stattdessen zügig auf ein anderes Verfahren einigen, wie der Gebäudesektor seine Klimaziele besser erreichen kann“, sagte die SPD-Politikerin der Bild am Sonntag. Es gelte „immer vom Machbaren und nicht -allein vom Wünschbaren auszugehen“. Damit liegt es jetzt vor allem an den Mitgliedern des Rates der Europäischen Union und an unserer Bundesregierung, auf dem Teppich zu bleiben und für machbaren und finanzierbaren Klimaschutz zu sorgen.

**'immo'-Fazit:** Das EU-Parlament plustert sich mächtig auf, wird am Ende aber mit dieser Maximalforderung grandios scheitern. Wir warten gelassen ab, was aus diesem völlig überzogenen „Sanierungshammer“ wird. □



**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.**

**STEUERN & RECHT**



Univ.-Professor Dr. Jur. habil. Karl-Georg Loritz zu aktuellen Themen

**In Kürze:**

In der Niedrigzinsphase haben viele Erwerber als Kapitalanlagen Mietwohnungen gekauft und dabei deren unattraktive Seite in Deutschland ausgeblendet: Die extremen gesetzlichen Restriktionen für Vermieter infolge des sog. sozialen Mieterschutzes. Mietwohnungen sind oftmals nur bei real erzielbaren Wertsteigerungen als Kapitalanlagen interessant. Bekanntlich hat die Rechtsprechung bei den Mietvertragsbedingungen als Allgemeinen Geschäftsbedingungen seit Jahrzehnten die Freiheit der Vermieter extrem beschränkt. Die Miethöhen und -erhöhungen sind gesetzlich stark reglementiert.

Mit den im Hauptartikel vorgestellten Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes kommt eine neue, gravierende Form der Vermieter-Schädigung: Bei Wohnungen mit bestimmten Arten neuer Heizungen deckelt der Gesetzgeber die auf die Mieter umlegbaren Kosten. Damit trägt der Vermieter einen Teil der Heizkosten des Mieters. Ist das vielleicht nur der Einstieg, um die durch die Energieverteuerung massiv gestiegenen Nebenkostenbelastungen teilweise den Vermietern aufzubürden? Für mich ist das eine perfide Form eines weiteren Eingriffs in das Immobilieneigentum und wirtschaftlich eine weitere Teilentzignung!

Liebe Leserinnen und Leser,

als ob es nicht genügend Probleme gegeben hätte und gäbe, löst der grüne Wirtschaftsminister **Harbeck** bei den Hauseigentümern nunmehr die „Heizanlagenkrise“ aus. Bei vielen Gebäuden wird sie zu einem massiven Wertverfall führen. Nicht vermögende Hauseigentümer werden mitunter zum Verkauf ihres Hauses gezwungen werden. Das kann die Politik nicht übersehen haben.

Ich will hier einen ersten Überblick über zentrale Vorschriften des Referentenentwurfs zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes u.a. der Bundesministerien für Wirtschaft und Klimaschutz und für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen geben.

Viel Spaß beim Lesen zu wünschen, wäre purer Sarkasmus. Ich wünsche Ihnen besser große Nervenstärke.

Karl Georg Loritz

**GESETZENTWURF DER BUNDESREGIERUNG ZUR ÄNDERUNG DES GEBÄUDE-ENERGIEGESETZES („GE“)**

**Wichtige Neuerungen**

Ab dem 1.1.2024 muss – mit nur wenigen Ausnahmen - eine neu eingebaute Heizung zu mindestens 65% mit erneuerbaren Energien oder mit „unvermeidbarer Abwärme“ betrieben werden (§ 71 Abs. 1 GE). Ab 2045 sind alle Heizungen mit fossilen Brennstoffen verboten, die Zeitbombe für Häuser mit fossilen Brennstoffanlagen wie Erdgas- oder Öl tickt (§ 72 Abs. 4 GE). Die Reparatur defekter Erdgas- und Ölheizungen ist grundsätzlich nach dem 1.1.2024 noch zulässig aber nicht, wenn sie irreparabel defekt wird - das Gesetz spricht von „Heizungshavarie“. Dann darf nur einmalig und höchstens für drei Jahre die Anlage ausgetauscht und durch eine neue ersetzt werden, die keine „65% - Heizung“ ist (§ 71 i GE). Eine Ausnahme gibt es für Gebäude von Eigentümern, die alle das 80. Lebensjahr vollendet haben. Allerdings muss der neue Eigentümer eines solchen Gebäudes, also der Erbe/ Beschenkte oder Käufer, spätestens zwei Jahre nach dem Eigentümerwechsel eine neue Heizanlage einbauen.

Die Dimension ist enorm: 3/4 der ca. 20. Mio. Wohngebäude sind Einfamilien-, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften. Davon werden ca. 2/3 mit Öl oder Gas beheizt. Für Gebäude, die mit einer Zentral- und mit mindestens einer Gasetagenheizung versorgt werden, hat der Eigentümer drei Jahre ab dem Austausch der ersten Etagenheizung und dem Einbau einer neuen Heizungsanlage Zeit für die Umstellung auf eine 65%-Heizung. Entscheidet sich der Eigentümer innerhalb dieser drei Jahre für eine teilweise oder vollständige Umstellung auf eine solche neuartige Heizanlage, dann verlängert sich die Frist für alle Wohnungen in selbstständigen Einheiten um den Zeitpunkt bis zur Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage, längstens aber um zehn Jahre (§ 71 I GE). Sollen weiterhin Etagenheizungen betrieben werden, muss nach Ablauf der drei Jahre die neue Heizung eine „65%-Heizung“ sein.

Eine für die Vermieter massive finanzielle Belastung enthält § 71o GE. Im Fall einer neu eingebauten, vollständig oder anteilig mit einem biogenen Brennstoff oder mit grünem oder blauem Wasserstoff und/ oder darauf hergestellten Derivaten zur Erzeugung von Wärme und/ oder betriebenen Heizanlage, trägt der Mieter die Kosten des verbrauchten Brennstoffes nur bis zu einer vom Gesetzgeber festgelegten Höhe. Der Rest belastet den Vermieter. Es ist offensichtlich: Eine solche Renditeminderung senkt den Wert des Hauses. Beim Einbau neuer Heizanlagen, die Erdgas und 100% Wasserstoff nutzen können, gibt es Übergangsregelungen bis 1. Januar 2035, mit strengen Auflagen für Gasverteiler, Netzbetreiber und Gebäudeeigentümer. ▶

Wie nicht anders zu erwarten, enthält das Gesetz umfassende Nachweis- und Überwachungspflichten. Wer sich keine neue Heizung leisten kann, darf seinen defekten Heizkessel oder Brenner nicht etwa durch einen gebrauchten ersetzen. Für Wohnungseigentümer gibt es Sonderregelungen, die ich in einem weiteren Artikel vorstellen werde.

### Was geschieht bei nicht nachrüstbaren Gebäuden?

Nicht nur Denkmalschutzgebäude, bei denen die Außenfassade nicht isoliert werden darf, sondern auch viele andere Altbauten können mit vertretbarem Aufwand nicht so gedämmt werden, dass sie mit Wärmepumpen beheizbar sind. Zudem sind Wärmepumpen teuer und vor allem Luftwärmepumpen verbrauchen viel Strom. Dieser wird in Deutschland tendenziell noch teurer werden. Die Energiewende ist wohl bis auf weiteres unumkehrbar. Das alles scheint die maßgeblichen Politiker nicht zu interessieren.

Die Konsequenz für Bestandsimmobilien: Wenn Sanierung und Dämmung zu aufwendig sind, bleibt ab 2045 nur der Abriss oder Leerstand. Wer heute eine Bestandsimmobilie, insbesondere älteren Baujahrs, erwirbt, geht ein hohes Risiko ein. Muss nach dem 1.1.2024 die „havarierte“ Heizanlage ausgetauscht werden, so kommt es darauf an, ob das Gebäude überhaupt so isoliert werden kann, dass es mit einer 65%-Heizanlage ausreichend erwärmt werden kann. Die das Erreichen der 65% erlaubte „unvermeidbare Abwärme“ gibt es längst nicht in allen Gemeinden.

Beim Bestandsimmobilienerwerb muss man also fragen: Ist im Fall einer „Heizungshavarie“ die energetische Umrüstung mit Isolierung technisch überhaupt möglich? Wieviel kostet sie? Verstärkt sich der infolge der Zinswende ausgelöste Preisverfall für Immobilien in vielen Regionen Deutschlands dadurch, dass die Käufer die Kosten für eine Heizungserneuerung mit all den teuren Isoliermaßnahmen einpreisen?

Dies gilt auch für zahlreiche Büroimmobilien. Ein erheblicher Teil der seit den 1990er Jahren gebauten „Glaspaläste“ dürfte energetisch nicht sanierbar sein. Hier bleibt nur ein „total refurbishment“ oder der manchmal billigere Abriss. Das trifft in eine Zeit der wegen der Zinserhöhungen erheblich gesunkenen Kaufpreiskosten, in der die Börsenkurse der meisten Immobilien-AGs abgestürzt sind.

Der Gesetzgeber vernichtet also im Wohn- und Büroimmobilienbereich hunderte von Milliarden an Werten. In Zeiten massiv höherer Kostenbelastungen durch diese Energiewende werden sich viele Menschen nicht einmal mehr verfallene Wohnhäuser zur Renovierung in Eigenarbeit leisten können. Wie unsozial und menschenverachtend ist eine Politik, in der bewusst der Wertverfall von Wohnimmobilien, die gerade weniger gut Verdienenden als Vorsor-

ge im Alter dringen benötigen, herbeiführt und bei vielen jungen Leuten den Traum von den eigenen vier Wänden zerstört!

### Die Frage nach der Verfassungsmäßigkeit

Vor allem bei Wohngebäuden, die nicht mit vertretbarem Aufwand so isoliert werden können, dass sie für eine 65%-Heizung geeignet sind, stellt sich die Frage nach einer Verletzung der Eigentumsgarantie (Art 14 GG). Liegt hier ein enteignender Eingriff vor? Der Eigentümer vertraute angesichts seiner aufgrund damaliger Gesetzeslage erteilten, bestandskräftigen Baugenehmigung darauf, die Öl- oder Gasheizung eines Tages auch erneuern zu dürfen. Diese Möglichkeit schneidet ihm der Gesetzgeber ab. Die dargestellten, vorgesehenen Übergangsregelungen „lesen“ sich als vertretbar, sind es in konkreten Fällen aber nicht: Wer ein für eine 65%-Heizung ungeeignetes Haus hat oder sich, etwa als Rentner, eine solche Renovierung nicht leisten kann, hat faktisch nur die Möglichkeit, noch 2024 eine neue Heizung (Kessel und Brenner) einbauen zu lassen, auch wenn die bestehende Heizung funktioniert. Wartet der Eigentümer ab und „havariert“ seine Heizung, dann riskiert er den Zwang der oft unverhältnismäßig teuren Sanierungsmaßnahmen und wenn diese deutlich mehr kosten als ein Neubau, sogar, dass sein Haus wirtschaftlich wertlos wird. Der Bestandsschutz der Baugenehmigung und das Immobilieneigentum werden massiv entwertet. Eine staatliche Entschädigung gibt es für das alles nicht.

### Konsequenzen

Besonders seit Corona wissen wir: Die Entscheidungen der Politiker/innen auf nationaler und auf EU-Ebene sind unalkalulierbar und oft willkürlich geworden. In Deutschland geht auch von Seiten der CDU/CSU kein deutlich hörbarer fundamentaler Protest aus. Die FDP hat nicht viel mehr erreicht als wenige der aller- schlimmsten Eingriffe in die Rechtspositionen der Hauseigentümer abzumildern. Vor z.T. massiver Wertvernichtung bewahrt sie diese nicht.

Die Absurdität besteht auch darin, dass dieses Gesetz ein deutscher Alleingang ist. Niemand wird in Frage stellen, dass die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sinnvoll ist. Aber der Klimaschutz erfordert keinen nationalen Alleingang mit solch unverhältnismäßiger Belastung so vieler Immobilieneigentümer und –eigennutzer, auch in den unteren und mittleren Einkommenssegmenten. Doch in Deutschland herrscht beim Klimaschutz dieselbe Intoleranz, die wir bei Covid19 erlebt haben: Wer auf Wissenschaftler hinweist, die nicht die Erderwärmung leugnen, aber den Nutzen einzelner Maßnahmen in Frage stellen, erfährt größte Intoleranz. Ich wende mich keineswegs gegen eine Verschärfung der Anforderungen an Heizungen. Nur sie muss für die Bürger bezahlbar sein. □

## gif feiert 30-jähriges Jubiläum

**Wiesbaden:** Am 15. Oktober 1993 wurde in Oestrich-Winkel die **Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung** – kurz gif e. V. – gegründet. Dieses Jahr feiert die gif ihren 30. Geburtstag. Bei der 30. gif-Mitgliederversammlung führte **Prof. Dr. Thomas Beyerle** als scheidender Präsident durch das Programm. Beyerles Nachfolge tritt nach mehrjähriger Tätigkeit als Vizepräsidentin nun **Prof. Dr. Verena Rock** an. **Brigitte Adam**, zuvor Beisitzerin im gif-Vorstand, folgt der neuen Präsidentin ins Amt der Stellvertreterin. Zum neuen Schatzmeister wurde **Dr. Stephan Seilheimer** gewählt, der ebenfalls bereits als Beisitzer im Vorstand saß. Des Weiteren wurden **Dr. Mathias Hellriegel** im Amt des Beisitzers sowie **Mara Kloth** als Junior-Beisitzerin bestätigt. Neu in den gif Vorstand rücken künftig **Prof. Dr. Björn-Martin Kurzrock** und **Prof. Dr. Felix Schindler**. Prof. Dr. Thomas Beyerle sowie **Prof. Dr. Kristin Wellner** wurden am Jubiläumstag aufgrund der außerordentlichen Verdienste um den Verein und die Verwirklichung der Vereinsziele mit einer Ehrenmitgliedschaft innerhalb der gif ausgezeichnet.



Bild (v. l. n. r.): Dr. Mathias Hellriegel, Prof. Dr. Verena Rock, Mara Kloth, Brigitte Adam FRICS, Prof. Dr. Björn-Martin Kurzrock, Dr. Stephan Seilheimer, Prof. Dr. Felix Schindler

## USA DREHT ZUM MIETERMARKT

### Hohe Zinsen und Inflation verstärken weiter den Trend

Bereits nach der Finanzkrise war der Trend erkennbar, dass der traditionelle Hauseigentümermarkt USA zum Mietermarkt drehte. Speziell die junge Generation sei von den Zwangsversteigerungserfahrungen ihrer Eltern ernüchtert worden und schätzten darüber hinaus die Flexibilität der Miete in der Krise, analysierten damals sowohl Jamestown-Gründer Christoph Kahl als auch US-Wohnungsspezialist und BVT-Gründer Harald von Scharfenberg mit damals 30 Jahren US-Erfahrung für „Der Immobilienbrief“. Inzwischen springen viele Investoren auf den US-Zug auf. Eine neue Studie von bulwiengesa AG im Auftrag der GAR German American Realty-Gruppe liefert Details zum aktuellen Wohnungsmarkt in den USA. (WR)

Bedingt durch die starken Zinssteigerungen der letzten Monate sei der US-Immobilienmarkt generell unter Druck geraten. Immobilienkredite seien derzeit teuer und nur eingeschränkt verfügbar. Die Erschwinglichkeit des Eigenheimerwerbs habe sich für die breite amerikanische Bevölkerung deutlich verschlechtert. Entsprechend hoch falle aktuell die Mietnachfrage aus. Im Ergebnis ließen sich im 1Q 2023 attraktive Mietsteigerungen am Mietwohnungsmarkt erzielen. Gleichzeitig setze sich der Trend zum Mieten fort, da bei einer 15-jährigen Zinsbindungsfrist der Zins aktuell rund 5,9% bzw. so viel wie zuletzt während der Finanzkrise 2008 betrage. **Die Mieten erreichten derzeit Steigerungsraten wie zuletzt vor 20 Jahren.**

**Bulwiengesa** stellt fest, dass die Vermietung von Einfamilienhäusern in den USA bereits 45% des Mietmarktes ausmache. **Patrick Adenauer**, GAR GF, sieht anziehende Mieten speziell in diesem Sektor. **Martin Stoß**, US-GF der BVT, präferiert Class-A Apartmentanlagen. Derzeit verkauften viele Best-Ager ihr Eigenheim und zögen in eine Class-A Apartmentanlage. Gleichzeitig steige die Nachfrage der Jüngeren, die sich kein Eigenheim mehr leisten könnten. Das zusammen stütze die langfristige Mietnachfrage. Die rund 1,3 Mio. Einheiten, die pro Jahr neu gebaut würden, deckten gerade einmal das Bevölkerungswachstum ab. Schätzungen gingen von 6 Mio. fehlenden Wohnungen im Jahr 2030 aus. Gleichzeitig gingen die Baurisiken wieder zurück, ergänzt von Scharfenberg im Backgroundgespräch. Die Rohstoffkosten seien deutlich rückgängig, teilweise wieder auf 2021er Niveau. Der Baukostenindex sei damit zur Ruhe gekommen. □

## GRÜN- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN IN DEUTSCHLANDS TOP-STÄDTEN

### Berlin an der Spitze

Eine aktuelle GeoMap-Analyse untersucht die Flächenverteilung von Grün- und Erholungsflächen in Deutschlands zehn größten Städten im Jahr 2021. Dabei zeigt sich, dass der grünste und erholsamste Ort unter den Top-Städten Berlin ist, gefolgt von Köln. (MG)

Laut der Analyse ist Berlin die grünste und erholsamste Stadt unter den führenden deutschen Städten. Im Jahr 2021 betrug der Anteil an Grün- und Erholungsflächen 38,5%. Danach folgen Köln mit 33% und Stuttgart mit 31,4%. Die größte Entwicklung des Anteils der Grün- und Erholungsflächen verzeichnet Essen mit 1,5%. Im Jahr 2016 betrug der Anteil 28,1% und ist im Jahr 2021 auf 29,6% gestiegen. ►

Berlin ist mit einem Anteil von 19% an Grünflächen, 13% an Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie 6% an Gewässern als die grünste und erholsamste Stadt. Köln belegt den zweiten Platz in der Analyse mit einem Anteil von 5% Gewässern, 10% Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie 18% Grünflächen, die auch Wald, Gehölz und Heide umfassen.

Die geringsten Anteile an Grün- und Erholungsflächen verzeichneten Dortmund mit 14% Grünflächen, 7% Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie 1% Gewässern und München mit 8% Grünflächen, 13% Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie 1% Gewässern.

Trotz des Ziels der Bundesregierung, den Flächenverbrauch bis 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag zu senken, liegt der Flächenverbrauch aktuell bei 50 Hektar pro Tag. Obwohl die Inanspruchnahme neuer Flächen in Deutschland in den letzten Jahren wieder zugenommen hat und die Versiegelung von Siedlungs- und Verkehrsflächen weiterhin ein

großes Problem darstellt, lässt sich dennoch eine positive Entwicklung feststellen: Seit dem Jahr 2000 ist die Inanspruchnahme neuer Flächen erheblich zurückgegangen. Der Anteil an Grün- und Erholungsflächen ist in den führenden deutschen Städten seit 2016 gestiegen.

**Merkmale, die als Grün-/Erholungsfläche betrachtet werden:**

- Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen: Bebaute und angrenzende Freiflächen für sportliche Aktivitäten, Freizeitgestaltung und Erholung.
- Grünflächen: Wald ist eine Fläche mit Waldbäumen und Waldsträuchern, Gehölz besteht aus einzelnen Bäumen, Baumgruppen, Büschen und Sträuchern, während Heide eine sandige Fläche mit typischen Sträuchern, Gräsern und geringwertigem Baumbestand ist. Alle drei sind Arten von Grünflächen.
- Gewässer: Fließ- und stehender Gewässer



**HypZert**

## Immobiliengutachten in höchster Qualität

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

HZ



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

**München:** Unicorn mietet 1.300 qm Fläche für seinen dritten Workspace in München. Das nun vollvermietete Bürohaus am Isartorplatz 8 ist ein Bestandsgebäude, das im Erdgeschoss ein Kino beherbergt, auf den anderen Etagen vor allem Anwaltskanzleien. Vermieterin ist die **PIMCO Prime Real Estate GmbH. Cushman & Wakefield** war beratend tätig.

**Kerpen:** Aurelis Real Estate vermietet im Unternehmerpark Kerpen ca. 1.650 qm Hallen- und Bürofläche an die **SSY Transport und Personal-Leasing GmbH**. Aurelis hatte das 37.000 qm große Grundstück im Jahr 2015 erworben. Rund die Hälfte der Flächen war bereits mit einem Gewerbepark bebaut. Der noch unbebaute Teil wurde von Aurelis für gewerbliche Nutzungen erweitert.

**Hamburg:** QUEST Investment Partners hat rund 6.300 qm Bürofläche im „The Graph“ an die **SEFE Securing Energy for Europe GmbH** vermietet. Das rd. 7.800 qm große Gebäude in der Markgrafenstraße 62/63 ist damit vollvermietet. Es wird aktuell umfassend saniert und repositioniert, die Fertigstellung ist für Sommer 2023 geplant. Das Gebäude gehört zum „Urban Office RE“ Portfolio. Das Portfolio ist Teil eines Immobilienfonds, der von der **Universal Investment** für die **Bayerische Versorgungskammer (BVK)** verwaltet wird. QUEST Funds agiert als Investment und Asset Manager des Portfolios.

## WARUM ES IMMER NOCH KEIN PALOMA-VIERTEL GIBT

### Die Geschichte eines visionären Großprojekts

Sabine Richter

**Das Paloma-Viertel in Hamburgs prominentem Stadtteil St. Pauli, ist wohl eins der nervenaufreibendsten Projekte, das die Bayerische Hausbau jemals angefasst hat. Wohl nie zuvor haben Bürger bei der Planung so intensiv mitgewirkt wie hier. Doch dort, wo bereits 2019 die Kräne kreisen sollten, klafft noch immer eine Wunde. Das ambitionierte Projekt, das den Kiez städtebaulich verändern und zugleich in seiner Sozialstruktur erhalten sollte, kommt nicht voran.**

Dafür gibt es viele Gründe. Corona, die Baupreise und die Zinsen sind es nicht allein. Wohl nur Optimisten glauben noch daran, dass das Paloma-Viertel in der Form entsteht, wie das umfangreiche Beteiligungsverfahren einst ergeben hatte. Neuerdings ist aber wieder Bewegung in das Projekt gekommen, auch wenn noch keine Bauanträge eingereicht wurden.

Die hochinteressante Geschichte: 2009 hat das zur **Schörghuber-Unternehmensgruppe** gehörende Immobilienunternehmen aus München, das ein Immobilienportfolio von 3,5 Mrd. Euro verwaltet, das Areal am Spielbudenplatz für 16,9 Mio. Euro gekauft. Früher standen hier die sogenannten Esso-Hochhäuser, zwei achtstöckige Platten-Hochhäuser mit 109 Wohnungen und einem zweigeschossigen Gewerberiegel. Die einsturzgefährdeten Gebäude wurden 2014 zusammen mit der dazugehörigen Kulttankstelle, eine rund um die Uhr geöffnete Anlaufstelle für Nachtschwärmer, abgerissen.

Stattdessen sollten, so die Pläne der **Bayerischen Hausbau**, rund 200 hochwertige Miet- und Eigentumswohnungen, ein Hotel mit 150 Zimmern sowie Gewerbeflächen mit einer Geschossfläche von insgesamt rund 28.700 qm entstehen. Auch der legendäre Musikclub Molotow sollte wiederbelebt werden. 2018 sollte das Projekt nach ersten Plänen fertig sein.

### Ungewöhnlich aktive Bürgerbeteiligung

Schon im Vorfeld fingen die Probleme an. Immer wieder gab es, organisiert von der **Initiative Esso-Häuser**, Demonstrationen für den Erhalt der rund 50 Jahre alten Plattenbauten. Nach dem Abriss ging es aber erst richtig los - ein jahrelanges leidenschaftliches Ringen zwischen Investor, Bezirk, Politik und Initiativen aus dem Stadtteil, was auf dem rund 6.200 qm großen Grundstück in der prominenten Kiez-Lage entstehen soll.

Um die verhärteten Fronten aufzubrechen, hatte sich der Bezirk Hamburg-Mitte für das Konzept eines innovativen frühzeitigen Beteiligungsprozesses aus dem Stadtteil entschieden und den Investor intensiv gebeten, die Planung mit den Bürgern auszuweichen.

Die Bürger brachten sich dann auch mit vielfältigen Anregungen ein. Konzipiert und durchgeführt wurde der umfassendste Beteiligungsprozess, den es je für ein Hamburger Bauvorhaben gegeben hat, im Auftrag des Bezirks von der **PlanBude**, rechtlich **Außen-GbR PlanBude**, Künstlern, Architekten, Stadtteilaktiven und Kulturwissenschaftlern. Per Post und an der Haustür wurden die Wünsche und Vorstellungen von Hunderten Anwohnern gesammelt, Schulkinder wurden ebenso einbezogen wie Altenheimbewohner, Kneipenbesucher, Kioskbetreiber, es gab Workshops und Seminare,

Kurse an Schulen, Stadtteilstefte und regelmäßige Öffnungszeiten in dem Container der PlanBude.

Auch die Idee für den neuen Namen Paloma-Viertel kam von den Anwohnern, angelehnt an die nahe Taubenstraße und den Kiez-Hit schlechthin, gesungen von **Hans Albers** und **Freddy Quinn**. Der Prozess war dann aber alles andere als friedlich. 30 Verhandlungsrunden habe es gegeben, mit und ohne Moderator, mit Tischen und auch ohne im Stuhlkreis, berichtete der damalige Geschäftsführer der Projektgesellschaft Paloma-Viertel **Bernhard Taubenger**.

Im Mai 2018 präsentierten die Bayerische Hausbau, die PlanBude, sowie Vertreter der Politik im St. Pauli-Museum einträchtig die konkretisierten Pläne für das Viertel, die Grundlage für den städtebaulichen Vertrag, der endlich die bauliche Umsetzung ermöglichen sollte. Herausgekommen ist ein Quartier mit niedrigen Mieten, 60% öffentlich geförderten Mietwohnungen und Baugemeinschaft, stadtteilbezogenen Nutzungen wie einer Stadtteilkantine, kieztypischen Läden, Hotel, Gastronomie und öffentlichen Dächern mit Kletterwänden. Die Wohngebäude sollten auf der ruhigeren, nach hinten liegenden Seite stehen, das Gewerbe und das Hotel vorn als eine Art Lärmschutzriegel fungieren. Fast

zu schön, um wahr (und finanzierbar?) zu sein. Und unter dem Strich nicht unbedingt das, was der Investor einst mit dem exponierten Grundstück vorgehabt haben dürfte.

Überraschend schwierig war es, eine Baugemeinschaft zu finden, obwohl die Bayerische Hausbau den Grundstückskaufpreis bereits maximal subventioniert hatte. Die Bewerbungsfrist wurde aufgrund der ausgebliebenen Nachfrage sechsmal verlängert. Als Probleme wurden die hohen Baukosten und der hohe Kaufpreis für den Grundstücksanteil genannt, der viel Eigenkapital voraussetzt. Das wiederum bedeute, dass die Mitglieder eher nicht förderberechtigt sein dürften, erklärte eine Behördensprecherin. Auch die sehr urbane Lage und die speziellen Bedingungen seien ungewöhnlich und schwierig für eine Baugemeinschaft.

### Großer Bedarf für Nachverhandlungen

Der städtebauliche Vertrag wurde im Oktober 2018 vom Bezirk und dem Bauherrn unterschrieben. Allerdings stellte sich schnell heraus, dass wesentliche Verhandlungsbauwerke nicht gangbar waren, darunter die Bedingungen für die Rückkehr des Musikclubs Molotow und das per Bürgerbeteiligung gewünschte genossenschaftliche Wohnen. Das führte zu Nachverhandlungen, Nachträgen, umfangreichen wechsel-



Paloma-Viertel; Quelle: Architektur©NLBeL\_Rendering©ponnie\_images

seitigen Zugeständnissen. Nach der Unterzeichnung des Nachtrags wurde die letzte Hürde für das Projekt im Oktober vergangenen Jahres genommen, als Bezirksamtsleiter **Ralf Neubauer** den vorhabenbezogenen Bebauungsplan St. Pauli 45 unterschrieb.

**Aber es passierte nichts. Bis heute wurde kein Bauantrag gestellt.** Das Unternehmen hätte den Bauantrag schon im November 2021 einreichen können, nachdem die Bezirksversammlung die Vorweggenehmigungsreife für das Vorhaben beschlossen hatte. Laut Investor wird das Projekt aber weiter vorangetrieben: „Wir befinden uns weiterhin in der Überarbeitung und Aktualisierung der Planung und stehen in regelmäßigem Austausch mit Verwaltung und Politik“, sagte **Matthias Reuner**, Hamburger Niederlassungsleiter der Bayerische Hausbau.

### ESG erfordert Nachjustierungen

„Wir arbeiten derzeit weiter die umfangreichen und nicht wenig komplexen Themen ab, die sich bezüglich der neuen Gesetzeslage ergeben haben, einen Schwerpunkt stellt dabei das Themengebiet ESG dar, die eine Anpassung der seit 2018 fertiggestellten Entwurfsplanung erfordern“, konkretisiert Reuner. Aufgrund der erforderlichen Nachjustierungen für den städtebaulichen Vertrag, für die Rettung des Molotow und für das Baufeld 5 (Baugemeinschaft) hätte die neue Entwurfsplanung bislang nicht eingereicht werden können.

Um das per Bürgerbeteiligung gewünschte genossenschaftliche Wohnen zu ermöglichen, will Hamburg, genauer der **Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG)** der Finanzbehörde, das Baufeld 5 kaufen. Das sei im 2021 geschlossenen Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag rechtssicher festgehalten, bestätigt die Bayerische Hausbau.

Neben dem Musikclub Molotow, für den Hamburg und der Investor ein umfangreiches Rettungspaket geschnürt hatten, seien auch allen ehemaligen Gewerbetreibenden die Option eröffnet worden, ins Paloma-Viertel zurückzukehren. Konkrete Gespräche würden derzeit wieder hinsichtlich des geplanten Nahversorgers und mit potenziellen Hotelbetreibern geführt. Auch in Sachen Kletterwand seien die Gespräche mit einem Betreiber „weit gediehen“.

Bezirksamtsleiter **Ralf Neubauer** dazu: „Aufgrund der Komplexität des Vorhabens und der aktuellen bauwirtschaftlichen Lage haben wir Verständnis dafür, dass die Dinge länger dauern, als wir uns das wünschen“. Man stehe in fortlaufenden Gesprächen mit der Bayerischen Hausbau. Beide Seiten würden wollen, dass das Projekt weiter vorangeht. Die Fertigstellung ist nun für 2025 geplant. □

## ENERGIEWENDE INS AKZEPTANZ-LOCH

### Es geht SO nicht

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

**Es ist faszinierend, mit welcher Ideologie-Getriebenheit sich die Ampel mit dem Abschalten der letzten Atom-Meiler und der enteignungsgleichen Gebäudeenergie-Richtlinie bzw. dem neuen Heizungsgesetz über die Mehrheit der Bevölkerung hinwegsetzt, ohne die Machbarkeit überhaupt darstellen zu können. Ich versprach Ihnen letzte Woche eine kurze Zusammenstellung der Fakten, die Hans-Werner Sinn in seiner letzten Weihnachtsvorlesung zusammengetragen hat. Ich empfehle Ihnen auf youtube die Aufzeichnung für kurzweilige anderthalb Stunden und einen leider einige Jahre alten Vortrag zu „Zappelstrom“ von Sinn. Wenn Sie weniger Zeit haben, kommen Sie hier in 10 Minuten so weit, dass Sie nicht mehr den medialen Blödsinn der Energiewende unbesehen übernehmen.**

Um es vorwegzunehmen, ja, ich bin sicher, auch ohne jeden „Kipppunkt“ als menscheitsgefährdendes Risiko zu sehen, dass es nicht gut ist, was die Menschheit so in die Luft bläst. Jedes einfache Satellitenbild macht die Dominanz der 8 Mrd. Menschen auf dem Planeten deutlich. Allerdings wird zu fragen sein, ob die aus Utopiebrocken gekochte grüne Klima-Suppe tatsächlich so schnell und so heiß gegessen werden wird, wie gekocht. Vieles geht einfach nicht. Vieles macht keinen Sinn. Der Anteil des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes von Deutschland ist in den letzten Dekaden von annähernd 10% auf jetzt etwa 1,8% des Welt-Ausstoßes zurückgegangen. CO<sub>2</sub> Einsparungen dürften in Deutschland weltweit am teuersten sein. Unter Klima-Gesichtspunkten kann mit dem gleichen Aufwand an anderen Orten ein mehrfacher CO<sub>2</sub>-Ausstoß eingespart werden. **Die Perspektive der deutschen Wirtschaft im Klimawandel liegt nicht darin, durch Forschung hemmende Verbote und forciertes Sparen den Klimawandel direkt zu bremsen, sondern kann nur in einer Vorbildfunktion durch den Beweis einer ökonomischen Prosperität durch Klimapolitik liegen.**

Bedenken Sie bitte vorab: Die „grünen Länder“ die sich den Einsparzielen verschrieben haben machen 34,5% der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen aus. Darin sind Russland mit 4,7%-Punkten, über das wir wohl nicht mehr sprechen müssen, und USA mit 12,6%-Punkten, über das die nächste Wahl entscheidet, enthalten. Die „verlässliche“ EU verbrennt 7,3% der weltweiten Emissionen. **China allein verteilt 32,5%, also mehr als die grünen Länder ohne Russland**, in der Luft. Mit unseren 1,8% bewegen wir im Klima NICHTS. Wir können nur forschen und Vorbild sein. Das geht nur in einer

## BVT - Fonds-News

**München:** Die **BVT Unternehmensgruppe** startet mit dem **BVT Concentio Energie und Infrastruktur II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG** ("BVT Concentio Energie & Infrastruktur II") den Vertrieb eines weiteren Publikumsfonds der Concentio Serie, die mittlerweile ein Gesamtinvestitionsvolumen von über 228 Mio. Euro erreicht hat. Als Dachfonds investiert der Fonds in professionell ausgewählte Sachwert- und Unternehmensbeteiligungen ausschließlich aus den Assetklassen Erneuerbare Energien und Infrastruktur. Eine Beteiligung ist ab 10.000 Euro zzgl. Ausgabeaufschlag möglich. Anleger können eine prognostizierte durchschnittliche Rendite pro Jahr in Höhe von 5% (IRR nach Kosten und vor Steuern) auf ihr durchschnittlich gebundenes Kapital erzielen – unter der Annahme, dass sie ihren Anteil bis zum Ende der empfohlenen Haltedauer halten.

Im mittleren Szenario betragen die prognostizierten Gesamtausschüttungen 172% des Ausgabepreises. Die prognostizierten Gesamtausschüttungen beinhalten Kapitalrückzahlungen und Erträge über die empfohlene Haltedauer von 20 Jahren. Der Ausgabepreis beinhaltet den Ausgabeaufschlag von 5% der gezeichneten Kommanditeinlage.

Die Laufzeit ist bis 31.12.2042 geplant.

breiten Bewegung einer prosperierenden Ökonomie und nicht in einem Verbots Umfeld eines Verlustes der Wettbewerbsfähigkeit. **Jede Produktion, die aus Deutschland verlagert wird, ist dreckiger als hier.** Außerdem ist jeder fossile Verzicht, bis auf Braunkohle, wirkungslos, da die Brennstoffe dann woanders hingehen.

**Genauso bescheuert ist die Annahme, bis 2045 drei Viertel unserer Primärenergieerzeugung „erneuerbar“ machen zu können.** Bedenken Sie, es ist Utopie, in nur 20 Jahren drei Viertel unserer heutigen Primärenergie abzuschalten. Sofern die weltweiten Wettbewerber nicht mitmachen, sind Dekarbonisierung und Elektromobilität ein Programm zur Deindustrialisierung Deutschlands, meint Hans-Werner Sinn. 2023 wurde die Kernkraft mit knapp 6% Primärenergie-Erzeugung abgeschaltet. Ab 2038 gibt es keine Kohle mehr. Dann fehlen 7,5% Steinkohle und 8% Braunkohle. Und ab 2035 für Kfz und ab 2045 für den Rest soll dann Gas und Mineralöl abgeschaltet sein. Das sind heute 34,4% Mineralölanteil an der Primärenergie und knapp 27% Gasanteil. In der Abschalt-Summe errechnen sich dann über 80% unserer heutigen Primärenergieversorgung, die bis spätestens 2045, also in 22 Jahren abgeschaltet sein sollen.

Von sonstigem, auch abzuschaltendem Kleinkram abgesehen, ist unsere heutige Primärenergieversorgung aus regenerativen Energien bei 16,5%. Davon sind aber 7,2%-Punkte Biomasse und 0,6%-Punkte Wasserkraft, die nicht stark vermehrbar sind. Damit bleiben 5,5% Wind und Solar und weitere gut 3%-Punkte sonstige erneuerbaren Energien. Diese letzten knapp 9% müssen also in 22 Jahren ansatzweise verzehnfacht werden – bei 6 Jahren Genehmigungszeit für ein Windrad, sofern es Flächen dafür gibt. Gleichzeitig müsste eine doppelte Infrastruktur zum Ausgleich insbesondere der jahreszeitlichen Erzeugungs-Volatilität geschaffen werden. Speichermedien haben keine Chance. Dies ist eine Utopie, der die deutsche Wettbewerbsfähigkeit zum Fraß vorgeworfen wird.

**Die Immobilie ist nach der Elektromobilität der zweite große Ansatzpunkt der Energiewende.** Das hat zumindest grundlegende Logik. In Häusern müsste man wenigstens die Speicher nicht auch noch transportieren. Denn es erschließt sich nicht ganz einfach, wieso man eine Energie mit weniger als einem dreißigstel Speicherdichte von Benzin oder Diesel für die Mobilität verwendet. Ersparen Sie uns an dieser Stelle die Besprechung der Details des Ampelkompromisses. Unabhängig von der technischen Machbarkeit und dem Zwang, kurzfristig Techniken implementieren zu müssen, die nach heutigem Stand der Forschung bereits in wenigen Jahren komplett überholt sein werden, stellt sich die Frage, woher der Strom für den Betrieb zusätzlicher Millionen Wärmepumpen, der „Nachheizung“ über Strom an kalten Winterabenden und gleichzeitig der Strom der Mobilitätswende kommen soll. Die politischen Vorhaben, über regenerative Energien, hier insbesondere Solar-Energie und Windkraft, den Strombedarf darstellen zu können, ist anhand der Relationen utopisch.

Bedenken Sie, der größte Anteil der regenerativen Energien ist hochvolatil. Grundlastfähig, also planbar kontinuierlich verfügbar, sind vom heutigen Mix nur Biomasse mit 7,2% des deutschen Primärenergieverbrauchs und Wasserkraft mit 0,6%, die heute bzw. Stand 2020 mit zusammen 7,8% knapp die Hälfte der Erneuerbaren Energien von insgesamt 16,5% des Primärenergieverbrauchs ausmachen. Die sind kaum vermehrbar. Kleine Wasserkraftwerke sind derzeit als umweltschädlich in der Abschalt-Diskussion. Auf Wind und Solar richtet die Politik dem Problemlöser-Blick. Die tragen bis jetzt gerade einmal 5,5%, tagesaktuell vielleicht sogar schon 6%, im Jahresschnitt zum Jahresverbrauch bei (Quelle: Weihnachtsvorlesung 2022 **Hans-Werner Sinn**). Dabei unterliegt Solarenergie den täglichen Schwankungen von Tag und Nacht, den nur für wenige Tage planbaren Schwankungen des Wetters und vor allem jahreszeitlichen

Schwankungen. Wind weht zumindest auch nachts. Ist aber ansonsten gleichermaßen volatil. Zusammen glättet sich das etwas. Für die Dunkelflaute eines kalten Winterabends mit hoher Stromnachfrage durch Zusatzheizungen, abendliche Ladestromnachfrage und fleißigen Wärmepumpen muss dennoch Infrastruktur vorgehalten werden. **Und eine Verdoppelung oder Verdreifachung der Wind- und Sonnenenergie ändert an der Volatilität NICHTS.** Tag/Nacht-Schwankungen, Jahreszeitschwankungen und Wind kümmern sich nicht um unsere Technik. Der Chart beweist die Existenz der Dunkelflauten. Selbst wenn der Ausbau auf eine rechnerische 100%-Versorgung nur des heutigen Stromverbrauchs erfolgt, ergibt sich ein riesiger Grundlast- oder Speicherbedarf für Deutschland allein von 21 TWh (=21 Milliarden KWh). **Das ist genauso so viel Speicherplatz wie 200 Millionen Mercedes EQS (Elektro-S-Klasse) haben.** Alle geologisch überhaupt nur technisch möglichen Pumpspeicher Europas kämen auf 1,6 TWh. Natürlich könnte man auch eine Batterie für ca. 10 Billionen Euro bauen, dem dreifachen deutschen Sozialprodukt. Davon haben wir ja auch schon 0,1 Promille heute gebaut. Aber selbst dann gäbe es den Strom für die zukünftige Elektrifizierung der Wirtschaft, des Verkehrs und der Gebäude nicht, die ja zusammen über zwei Drittel des Primärenergieverbrauchs ausmachen. Es geht einfach nicht. „Wieviel Auto brauchen Sie morgen?“ Allerdings denkt die Politik jetzt schon über Abschalt- und Mindestversorgungsregeln nach. Die Akzeptanz solcher Maßnahmen bedarf einer gesellschaftlichen Neuorientierung. Gleichzeitig bedingt das den Abschied von der impulsiven Mobilität.

Die Analyse der Biertisch- und Politiklösungen überlassen wir lieber der Sinn-Weihnachtsvorlesung, mit der Ihnen youtube einen kurzweiligen Abend beschern wird. Wenn Sie schon zu Hause einen schönen Speicher eingebaut haben, hat der vielleicht 6 KWh. Das ist weniger als die Hälfte des Autoren-Hybrid, der vielleicht 25 km elektrisch fahren könnte und damit bei gleicher Fahrweise und 5 bis 6l Dieselverbrauch die Energie eines einzigen knappen Liters Heizöl liefern kann. Der Jahresverbrauch eines Einfamilienhauses liegt bei mehreren Tausend Litern. **Ach so, natürlich klappt das alles mit den Batterie-Autos, wenn die ihren Strom zurückgeben.** So ein Mercedes EQS hat gute 100 KWh an Bord. Na ja, dann könnten rund 200 Millionen EQS genügend Speicher bereitstellen. Es ist und bleibt Quatsch.

Während es mit hohem Aufwand realistisch sein könnte, die kurzfristigen, täglichen Schwankungen der Energiebereitstellung durch einen entsprechenden Mix und mit neuen Speichertechnologien auszugleichen, stellt sich das für die jahreszeitliche Schwankungen als pure Utopie dar. Der grüne Strom braucht zwingend regelbare Kraftwerke. Da bleiben aber nur Atomkraft, fossile Energien oder andere regenerativ hergestellte Treibstoffe, die aber noch

nicht einmal für Autos als sinnvoll politisiert werden. Für eine **Wasserstoff-Versorgung** wäre eine geopolitische Neuordnung notwendig. Wasserstoff zur Stromversorgung mit heimischem Strom zu erzeugen, um dabei die Hälfte oder drei Viertel des Stromes zu verlieren, ist wenig sinnvoll.

Bedenken Sie unter kurz und mittelfristigen Aspekten zudem, dass aus heutiger Sicht und der Sicht der kommenden Jahre **jeder zusätzliche Stromverbraucher mit fossilen Energien betrieben wird. Bis auf wenige Tage im Jahr, in denen sich Windkraft und Sonnenenergie zeitpunktgenau ergänzen, kann die gesamte regenerative Energieerzeugung im aktuellen „Sowieso“-Stromverbrauch, also ohne den Ausbau regenerativer Heizenergie und Elektromobilität untergebracht werden.** Aber auch für diese Stromerzeugung muss bereits eine doppelte Infrastruktur bestehenbleiben, um die Schwankungen der regenerativen Energie im Bedarfsfall ausgleichen zu können. Durchschnitts- und Mix-Betrachtungen sind genauso sinnvoll wie die Verwechslung von Durchschnittsteuersatz und Grenzsteuersatz. Jede zusätzliche Wärmepumpe muss mit fossilen Energien betrieben werden.

Natürlich spricht vor dem Hintergrund des voraussichtlich nicht weg zu diskutierenden Klimawandels alles dafür, so weit wie möglich Energie zu sparen. **Solange jedoch die Diktatur des Energiesparens dazu führt, dass Industrien nicht effizienter werden, sondern lediglich in weniger restriktive Länder verlagert werden, ist dieses Diktat kontraproduktiv.** Das Klima ist nicht auf deutsche Grenzen beschränkt. Nach allen Erfahrungen der Stahlindustrie, führt die Verlegung von Hochöfen in kostengünstigere Länder in der Regel zu deutlich erhöhten Emissionen. Deutschland hat in den letzten Jahrzehnten seinen CO<sub>2</sub>-Welt-Ausstoß von ungefähr 10% auf derzeit 1,8% Weltanteil verringert. Es dürfte kaum einen Fleck der Welt geben, wo weitere Energiesparmaßnahmen teurer sind als in Deutschland. Ohne eine Verbesserung der weltweiten Emissionsverteilung durch marktwirtschaftliche Prinzipien wird dem Problem grundsätzlich nicht beizukommen sein.

#### **Was hat das alles mit der Immobilie zu tun?**

Wie sollen Privathaushalte die Anforderungen der Ampeleinigung stemmen? Die Verbände monieren bereits eine Überlastung der Haushalte und der Bestandhalter. Einen ersten Überblick über zentrale Vorschriften des Referentenentwurfs zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes gibt Ihnen **Prof. Dr. Karl-Georg Loritz** in seiner heutigen Ausgabe von „Steuern & Recht“ auf Seite 16. Der gesunde Menschenverstand schüttelt den Kopf und bestellt noch eben eine Gasheizung. Die anstehenden Abgabenerhöhungen sollen Öl und Gas aber so verteuern, dass sich das nicht lohnt. Hier stellt sich aber die Frage, ob nicht geringere Nachfrage Preise sinken lässt. Gleichzeitig besteht ein

## 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.*

enger Preiszusammenhang zwischen Strom, Gas und Öl. Inwieweit eine stark erhöhte Stromnachfrage bei zunehmender Knappheit zu sinkenden Preisen führen soll, müsste auch einmal ökonomisch durchdacht werden.

Aber auch das spielt nur eine untergeordnete Rolle, wenn Gebäude einfach nicht geeignet sind und eine Sanierung sich nicht rechnet und sowieso nicht finanziert wird. **Welcher Ü-60-Zinshausparer, der sein Lebenswerk auf dem über Jahrzehnte empfohlenen Mix aus Rente, Liquiditätsreserve und inflationsgeschützte Immobilie aufgebaut hat, bekommt im Zeitalter der Wohnimmobilienkreditrichtlinie noch eine Finanzierung für eine Investition in Höhe mehrerer Jahresmieten?**

**Mit Blick auf professionelle Gewerbe- oder Wohnportfolien sieht es noch düsterer aus.** Hier gibt es keine soziale Härtefallregelungen. Der Sanierungsdruck wird bei Transaktionen in die Preise eingerechnet. Solange Investitionen im 1%-Bereich über Anleihen oder Kredite finanzierbar waren, gaben sich die Matadore der Branche oder der Wohnimmobilien AGs als Helden, die der Gesellschaft „etwas zurückgeben“ wollten. Im 5%-Zeitalter ist das Geschichte. Die Sanierungswalze rollt langsamer oder bleibt stehen.

Die Energiekosten-Problematik notwendiger Vorfinanzierungen hat viele vor allem ostdeutsche Gesellschaften schon in Liquiditätsnöte gebracht. Zwar ist der Vermietungsmarkt stabil, aber die meisten Energiekostenexplosionen sind ja noch gar nicht beim Mieter angekommen. Die Nebenkostenabrechnungen des letzten Jahres kommen erst noch. Oft waren hier die Kosten noch vertraglich gesichert. **Es gab oft sogar noch Rückzahlungen, da die Energiepreise noch gesichert waren, während die Mieter schon sparten und noch das Glück des milden Winters hatten.** Dann gibt es noch nicht einmal Gründe, die Nebenkostenvorauszahlungen deutlich anzuheben. Das bittere Erwachen kommt erst noch bei der Abrechnung für 2023. Der „Deckel“, der jetzt Sicherheit verspricht und zur Sorglosigkeit führt, bedeutet ja schon mindestens eine Verdoppelung der Energiekosten. Etwaige Sanierungsumlagen dürften die Belastbarkeit überschreiten.

**„Der Immobilienbrief“-Fazit:** Waren im 1%-Zinsumfeld die Matadore der Branche und die Verbände noch wesentliche Unterstützer einer Zusammenarbeit mit der Politik bei der Forcierung der Energiewende, sieht die Welt im 5%-Umfeld ganz anders aus. Die Branche hat andere Probleme. Auch wenn sich das nach außen hin noch nicht so anhört, dürften viele Unternehmen in den Überlebensmodus geschaltet haben. Wenn das Vermögen verdampft, wird die Finanzierungssituation nicht besser.

Während „Der Immobilienbrief“ in den letzten Jahren schon darauf hinwies, dass in einem hohen Branchen-Prosperitätsumfeld mit hoher Differenz zwischen Mieteinnahmen und Zinskosten der ewige laute Ruf der Verbände und Vereinigungen nach Förderungen der Immobilienwirtschaft ungehört verhallen würden, hat sich nicht nur ein Förder-Chaos bewahrheitet, **sondern die grüne Politik lebt weiter im Prosperitätswahn einer Immobilienwirtschaft mit der Lizenz zum Gelddrucken.** In einem Umfeld. In dem leicht zwischen 20 und 30% des Vermögens verdampfen und in einigen Segmenten neue Arbeitswelten auch die Nutzersituation und damit die Mieteinnahmen beeinträchtigen, sind Verbote und Zwänge hoch kontraproduktiv.

**Im Ergebnis dürfte der gutgemeinte grüne Weg der Klientelpolitik die Akzeptanz der mit Augenmaß notwendigen Energiewende nicht erhöhen. Am deutschen Sparen wird die Welt sicher nicht genesen. An einem Vorbild prosperierender Wirtschaft in einem Kompromiss zwischen Klimaforschung, Klimaanpassung und ökonomischen Augenmaßes gelingt das schon.** Sofern hoch energiever-schlingende Industrie nicht generell ersetzt werden kann, ist sie in Deutschland unter Klimagesichtspunkten weltweit am besten aufgehoben. □