

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 563 | 45. KW | 10.11.2023 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Spaß ist vorbei. **Deutschland befindet sich im größten Prime Office Abbruch der deutschen Industriegeschichte.** Das kann an keinem großen Büro-Portfolio vorbeigehen. Dabei macht die weichgewaschene Berichterstattung des **JLL Victor** selber, die die Medien übernahmen, eher den Eindruck, als wüssten die gar nicht, was sie da gerade berichten. Ich habe Ihnen das **JLL-Original-Zahlenwerk mit JLL-Originalcharts etwas aussagefähiger montiert**, so dass es auch **PLATOW** lesende Banker verstehen (S. 3). Auch Banken benötigen neue Strategien. An der Mathematik kann niemand etwas ändern. **Wer Nullzins-Mathematik finanziert hat, muss lernen, mit Nullzins-Matadoren zu leben. Umbringen ist keine Lösung.** Allerdings verpflichten gute Bilanzpolster und oft selbstmörderische Regularien der Non-Recourse Zeit zu Maßnahmen, die ruhige Anpassungsstrategien verhindern. **Gesundbeten ist vorbei.** Unter Profis wird das jetzt zum Zeichen fehlender Realitätsnähe. **Wer realitätsfern ist, verschenkt Zeit der Chancen** – sowohl bei vorauslaufender Stabilisierung als auch bei neuen Chancen ab 2 HJ 2024. **„Heroin im Markt“ (Marcus Lütgering)** kommt aber auf viele Jahre nicht zurück. Gleichzeitig geraten der „Core-Gedanke“ und die „Safe-Haven-Sicherheit“ ins Feuer. Vor dem vermeintlichen Core habe ich Sie schon oft gewarnt. Neu sind die vielen „D's“, die ich Ihnen im letzten Jahr oft aufzeigte, die Deutschland verknallen. Jetzt kommen zu den vermeintlich „guten Nachrichten“ **die wirklich schlechten Nachrichten** – und die können die meisten von uns noch nicht einmal richtig lesen.

WeWork-Pleite und **Signa-Drama** arbeiten wir nach dem „haben-wir-doch-immer-gewusst“-Mantra eher schmunzelnd ab. Ich auch. Die WeWork-Pleite ist aber auch Ausfluss der Einschätzung von US-Investoren des US-Büromarktes in der Zwickmühle zwischen Konjunktur-Angst und New Work mit KI/AI. Der Unternehmenswert verdampfte wie ein Alien um Faktor 1000 (S. 3 - im JLL Victor Artikel vorne). Deutschland betrifft das doppelt. **Amerikanische Investoren befürchten in Deutschland die gleiche Entwicklung.** Gleichzeitig will **WeWork Deutschland**, die auf ein längeres Leben hoffen, sich ganz offiziell **„aggressiv um unsere alten Mietverträge“** kümmern. **Parallel bringt die brutale Signa-Entwicklung die Risiko-Abteilungen deutscher Banken in höchste Alarmbereitschaft.** Auch wenn es da im Volksempfinden gefühlt mit Wunderkind **Rene Benko** nicht den Falschen trifft, wird der wohl vor allem im Ego und weniger im Vermögen getroffen. Ärmer werden wohl eher die Städte und die Anleger. **Sabine Richter** hat das einmal aus Hamburger Sicht zusammengefasst (S. 17). Ich habe Benko vor fast 20 Jahren noch in seiner absoluten Deutschland-Anfangsphase in einem längeren Gespräch kennengelernt. Ich gebe zu, der war schon in seinen 20ern jemand, der im Vergleich üblicher Gesprächspartner „besonders“ war. Allerdings explodierten Geschäftserfolg und Ego dann parallel. Aber egal: **Jetzt geraten die Aufsicht und die Banken in Panik**, deren Risikomanager aktuell in vorausweisendem Gehorsam die Spirale immer kräftiger drehen.

Dabei wird das größte Risiko der Immobilienwirtschaft überhaupt noch gar nicht gesehen. Noch ist die breite Stimmung der Bevölkerung immobilienaffin. Bei uns in der Prosperitätsregion Gütersloh konnte ein großer Teil der Lehrstellen dieses Jahr überhaupt nicht besetzt werden. Es gab keine Bewerber. **Lediglich beim Immobilienkaufmann überstieg die Zahl der Bewerber die Lehrangebote um das Dreißigfache!** Wenn sich jetzt, wie Ende der 90er Jahre in der Internet-Euphorie bei gleichzeitigem Absturz der

Immobilienwerte wieder eine „Immobilien sind Sch ...“-Stimmung ergibt, haben wir ein echtes Problem. Nur die Nutzer tragen uns durch das Tal. „Immobilien ohne Nutzer sind Ruinen“ ist das alte Dogma. Insofern sind die Nachrichten des Stopps in allen Bereichen des Baus und bei Development-Plänen nun einmal „gute Nachrichten“ – auch wenn das niemand sagen darf. Finanzkrise mit Euro-Angst und fallende Zinsen mit Wertsteigerung in inflationslosen Zeiten holten die Bevölkerungsstimmung vor 15 Jahren aus dem Loch. Das brauchen wir nicht nochmal.

Der Sachverständigenrat modifizierte diese Woche seine Prognosen nach unten. Ich frage mich, wo der Optimismus für nächstes Jahr herkommt. Ich sehe nur im mittelständischen Umfeld von Bau, Konsum, Möbeln, weißer und brauner Ware und insbesondere deren Zulieferern von der Schraube bis zum Hightech nur Umsatzeinbrüche von 30% und mehr. Konjunkturell wird m. E. erst 2024 das Jahr der Wahrheit. Konsum muss schwach bleiben. Energiekosten kommen jetzt erst an. Bau klappt nur noch beim Staat. Unsicherheit lässt Investitionen pausieren. Der Außenbeitrag (Saldo Export/Import) muss auch schwächeln. Wo soll da Wachstumserholung herkommen? **Arif Husain** von **T.RowePrice** befürchtet sogar, dass **ALLE Faktoren** wie Geld- und Fiskalpolitik, China-Wachstum, Wohnungsmarkt, Kreditvergabe und Arbeitsmarkt, die bisher zur Robustheit der Weltwirtschaft beitragen, möglicherweise den Zenit überschritten haben.

In eigener Sache: Zukünftig wird unser neuer Chefvolkswirt **ADI-Gründer Prof. Dr. Hanspeter Gondring**, Studiengangsleiter Immobilienwirtschaft, Studiendekan Studienzentrum Finanzwirtschaft der **DHBW Stuttgart** in unregelmäßigen Abständen aktuelle volkswirtschaftliche Themen beleuchten. **Übrigens:** Gondring sieht eine spürbare Zinssenkung auf Grund traditioneller Abläufe erst 2027. Dagegen bin ich mit Ende 2025 ja noch optimistisch. Ansonsten glaube ich nicht, wie letztes Mal angesprochen, dass die **Grunderwerbsteuer** Schuld am aktuellen Debakel ist, aber sicherlich ist sie einer der größten Bremsklötze auf dem Weg zur Normalisierung und zu verstärkter Mobilität. Dabei gibt es wie in der Vergangenheit auch heute Möglichkeiten. Ich stelle Ihnen die Grunderwerbsteuer-Historie einmal zusammen. Das **TRIANON Debakel** geht wohl wie beschrieben auch weiter. Auch dafür, liebe **ING**, gäbe es einen interessanten Lösungsansatz.

Trotzdem bleibt Deutschland ein Wohlfühlstaat, dem die Sicherheit der Bürger am Herzen liegt. Jetzt erhöht sich die nachlaufende Sicherheit unserer Flughäfen. Statt mit den Fahrrädern und Klebstoffen der letzten Generation, die den sogar um 6 cm höheren Zaun als vorgeschrieben – das betont der Betreiber – einfach durchschnitten, durchbrach letzte Woche **ein durchgeknallter Vater** einer emotionaleren Herkunft mit seiner 4-jährigen Tochter als Geisel im Sorgerechtsstreit in Hamburg die Zäune und **fuhr zu seinem Wunschflugzeug.** Das geht natürlich nicht. **Der Staat reagierte post-aktiv mit voller Staatsmacht.** 920 Polizisten (!!!) und SEK's aus 8 Bundesländern konnten das Problem in 18 Stunden höchster Dramatik unter Zuhilfenahme der Anti-Terror-Einheit BFE+, von Polizei-Psychologen und speziell geschulten Verhandlern und Scharfschützen lösen. Da fühlt man sich als Bürger sicher!



Werner Rohmert

Werner Rohmert

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
JLL VICTOR sieht brutalsten Prime Office Absturz der Nachkriegsgeschichte (Rohmert)	3
PRIMONIAL REIM: Crash oder Stabilisierung? (Rohmert)	6
bulwiengesa: Unternehmensimmobilien aktuell nur bei Nutzern gefragt (Rohmert)	8
Empira: Nachfrage nach Mietwohnungen bleibt hoch (Rohmert)	9
JLL: Sanierungsängste differenzieren Wohnungsmarkt weiter aus	10
CATELLA: Wohnkosten-Überlastungsquote hoch (Rohmert)	10
BNPPRE: Bei Handelsflächen-Vermietung überraschend gut	13
DIP: Büromärkte in Nebenstandorten halten sich besser als Top 7	13
Die Signa-Gruppe ist schwer angeschlagen - René Benko zieht sich zurück (Richter)	17
HospitalityInside / Union Investment: Die Hotellerie trotz der Krise (Götza)	22
Impressum	23

Rubrik Steuer & Recht

Die Wohnungssituation der Mieter und Käufer in Deutschland und der Schweiz
(Dr. jur. habil Karl-Georg Loritz) 14

Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

Grundstückserwerbe bei GbR und Co. werden ab 01.01.2024 teurer 21

Der Immobilienbrief Köln

Köln: Investmentmarkt ohne Impulse
(Dr. Karina Junghanns) 24

Autoren der heutigen Ausgabe:

Marion Götza; Dr. Karina Junghanns; Prof. Dr. Karl-Georg Loritz; Sabine Richter; Werner Rohmert, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“.

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

Aurelis Real Estate, Branicks Group AG, Deko Immobilien Investment, Deutsche Bank Group, Empira AG, Fahrländer Partner AG, Garbe Unternehmensgruppe, Preos Global Office Real Estate & Technology AG, RAG Montan Immobilien, vdp Research GmbH sowie HypZert.

rohmertmedien

www.rohmert-medien.de

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

JLL VICTOR SIEHT BRUTALSTEN PRIME OFFICE ABSTURZ DER NACHKRIEGSGESCHICHTE

Safe Haven ade - und es geht noch weiter

Mathematik ist für alle da – jetzt auch für Prime Office, dem Super-Core. Der professionelle Prime Office Bereich befindet sich in der brutalsten Absturzphase der Immobilienwerte der Nachkriegsgeschichte – und wohl im stärksten Wertverfall der modernen deutschen Geschichte außerhalb Kriegszeiten überhaupt. Und es geht noch weiter. Dabei sind die brandaktuell wirklich schlechten Nachrichten für den Transaktionsmarkt noch gar nicht eingepreist. Trotzdem lesen Sie in Medien der letzten Tage und auch in der Originalfassung lediglich die weichgewaschenen Meldungen „Die Korrekturphase dauert an“ oder „Kapitalwerte deutscher Top-Büroimmobilien sinken schneller“, aus denen der schnelle Leser die Dramatik absolut nicht erkennen kann. Es ist offen, ob die Irreführung aktiv durchgeführt wird, oder ob Medien und Researcher die Einordnung in die Geschichte gar nicht mehr vornehmen können. Aktuell ist der JLL VICTOR auf das Jahr 2017 abgestürzt. Aber da lagen die Hypothekenzinsen bzw. Anlagealternativen auch schon unter 2%.

Auf jeden Fall gilt: Dieser Absturz kann an keinem großen Portfolio insbesondere hochwertiger Immobilien vorbeigehen. Dies gilt besonders, wenn die Bestandsbewertungen laufend an den Markt angepasst wurden oder das Portfolio bzw. die Immobilienquote wie bei einigen Versicherungen und Kapitalsammelstellen in den letzten 5 Jahren expansiv gemanagt wurde. Das Hochschnellen der Immobilienquote durch Absturz der Kurse der meist 80 bis 90% Festverzinslichen in den Gesamtkapitalanlagen sorgt für weiteren Investitionsstopp oder sogar zu Verkaufszwängen wie zuletzt der Absturz der Aktienkurse nach der Finanzkrise. Die Bedeutung der Renten ist nur viel größer.

Gleichzeitig kommen jetzt zu den vermeintlich „guten Nachrichten“ zunehmender Verknappung durch Baueinstellung bei Wohnen und auch Gewerbe (vgl. u.a. Editorial „Der Immobilienbrief“ 562 / „Der Platow Brief“ 3.10.2023) auch die echten schlechten Nachrichten. Was wir in Deutschland noch eher en passant abarbeiten, ist die Bürosituation in USA, die gerade diese Woche durch die brandaktuelle WeWork Pleite virulent wurde. Mit Blick auf den Büromarkt lassen die Anleger WeWork fallen. Die geträumten 47 Mrd. USD Unternehmenswert wurden um „Faktor 1000“ auf aktuell eher 47 Mio. USD marginalisiert. Das versetzt amerikanische Büro-Investoren in Unruhe. Deutschland betrifft das doppelt. Amerikanische Investoren

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

erwarten in Deutschland die gleiche Entwicklung. Gleichzeitig will WeWork Deutschland, die auf ein längeres Leben



hoffen, sich ganz offiziell „aggressiv um unsere alten Mietverträge kümmern und unsere Bilanz drastisch verbessern“. Das wird den Mietmarkt treffen. Gleichzeitig bringt die brutale Signa-Entwicklung die Risiko-Abteilungen deutscher Banken in höchste Alarmbereitschaft. Das setzt dann die Spirale weiter in Bewegung.

Die Risiken sind auch dann virulent, wenn die Bewertungen z.B. seriöser Offener Immobilienfonds oder Kapitalsammelstellen eher schleppend dem Markt hinter-



her gezogen wurden. „Der Immobilienbrief“ hatte Ihnen das bereits vor über einem Jahr vorgerechnet. Da war zwar die EZB noch mitten in der Erhöhungsspirale, aber die Hypothekenzinsen waren bereits stark gestiegen. Unsere Berechnungen zeigten, dass die Bewertungen der professionellen „Mathematik-Immobilien“, deren Bewertungsmaßstab die „Renditen“ der Maklerhäuser sind, allein aus finanzmathematischen Gründen um mindestens 20 bis 30% fallen müssten. Seither haben die Zinsen weiter zugelegt. Neben Finanzmathematik müssten dann noch die konjunkturell zyklischen Aspekte, energetische Sanierungsaspekte, Homeoffice-Nachfrageeffekte, langfristige KI-Nachfrageeffekte und natürlich die perspektivische Veränderung deutscher Wettbe-

Personalien

Nürnberg: Die **P&P Group** verstärkt sich personell mit vier Experten aus den Bereichen Finanzierung, Transaktion, Recht und Vertrieb.

Im Bereich Finanzierung verstärkt **Robert Blumensaat** (47) das Team und agiert künftig als Director Finance & Treasury. Ab November arbeitet **Maximilian zu Stolberg-Stolberg** (35) als Senior Transaction Manager für P&P. **Hanns-Christian Künecke** (38) ist seit Anfang November als Syndikusanwalt für P&P tätig.

Ab 1. Dezember übernimmt **Marco Altomari** (39) die Vertriebsleitung. Zuletzt war er bei der **PROJECT Immobilien Gruppe** und der **d.i.i. Deutschen Investment Immobilien** als Geschäftsführer tätig.

München: **Benjamin Johansson** wurde mit Wirkung zum 1. November 2023 zum Mitglied des Vorstands der **GIEAG Immobilien AG** berufen. Er unterstützt in dieser Position **Philipp Pferschy**, der bisher alleiniger Vorstand war. Benjamin Johansson ist seit dem 1. Juli 2022 als Leiter Projekte sowie Mitglied der Geschäftsleitung bei der GIEAG. Im April 2023 wurde er zum Prokuristen ernannt.

Neu-Isenburg: **Raphael Rehbronn** (49) ergänzt ab 1. Oktober 2023 als COO die Geschäftsführung der **Apleona Real Estate Management**. In Personalunion verantwortet er zudem die Region Mitte der Unternehmenseinheit. Zuletzt war Rehbronn als Head of Asset & Property Management für die **Sienna Real Estate Deutschland** tätig.

werbsfähigkeit und der Einfluss auf die Safe Haven-Einordnung kalkuliert werden. **Aber auch heute noch gibt JLL das Zahlenwerk ohne historische Einordnung der eigenen Zeitreihen heraus.** Allerdings ist der klassische Makleroptimismus einer schnellen Erholung und fallender Zinsen verschwunden.

Jetzt sprechen die Zahlen eine klare Sprache. Die Preisfindung folgt der Mathematik – und damit den „Der Immobilienbrief“/PLATOW Prognosen. Bei den nicht berechenbaren Faktoren ist die Einschätzung noch nicht zum Abschluss gekommen. Dafür spricht der beispiellose Absturz des **JLL VICTOR Prime Office** (siehe Chart-Montage vorige Seite), der eben die immer neue, immer voll vermietete, immer erstklassig gelegene „Mathematik-Immobilie“ perfekt abbildet. Der Autor hatte den Index regelmäßig kritisiert, da es eben diese theoretische Immobilie in Realität in Portfolien nur in der theoretischen Sekunde des Einkaufs geben kann. **Die bis Q1 2022 länger als eine Dekade gehenden zweistelligen jährlichen des Total Returns aus Rendite und Marktmiete spiegeln eben nicht die Realität großer Portfolien.** Seit 15 Jahren werden zu positive Erwartungen geweckt. Dennoch wurde JLL in den letzten Jahren **nicht müde zu betonen, dass laufend Deals zu den theoretischen VICTOR Werten stattfinden würden.**

In einem in den 20 Erfassungsjahren des Victor einmaligen Absturz sinkt zum 6. Mal in Folge der quartalsweise von JLL erhobene Victor Prime Office Indikator um insgesamt rund 27% von rund 235 auf ca. 171,3 wie sich aus der JLL Grafik überschlagweise ermitteln lässt. Auf die Langfrist-Grafik, der bis vor 2 Jahren wenigstens noch in Briefmarkengröße beigelegt wurde, verzichtet JLL. **„Der Immobilienbrief“ hat deshalb einen Original-JLL Archiv-Chart mit dem aktuellen Original-JLL Chart, der lediglich zeitlich zusammengezogen wurde, montiert.** Die so deutlich werdende Rasanz und Höhe des Absturzes sind ohne Vorbild. Die „tote Dekade“ ab 1994 war schwächer und verlief in Zeitlupe. Bis Anfang der 80er Jahre kannten deutsche Immobilien mit leichten Schwankungen nur den Trend nach oben. Ab Mitte der 80er Jahre änderte sich in Sättigungsphase der Markt, blieb aber mit ausgeprägteren Konsolidierungsphasen positiv.

Die „Der Immobilienbrief“ / PLATOW Chart-Montage aus Originalen zeigt jetzt die historische Dramatik. Und es geht weiter. Im Q3 2023 betrug der Rückgang -7,8% und fiel damit noch stärker aus als im Vorquartal mit -4,8%. Der Indikatorstand für die beobachteten Toplagen der fünf deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München liegt Ende September 2023 von rund 235 komend bei 171,3 Punkten. Dabei ist der Performancerückgang immer noch vor allem den in allen betrachteten Standorten gestiegenen Spitzenrenditen geschuldet. **Jetzt geselle sich eine Abkühlung der bisher robusten Mietmärkte hinzu,** so JLL-Bewertungschef **Ralf Kemper.** Bislang seien die stärkeren Renditeanstiege noch durch Gegenimpulse aus der Mietpreisentwicklung abgeschwächt worden. „Der Immobilienbrief“ hatte Ihnen aber seit einigen Jahren auch den Rückgang der Mietdynamik vorgerechnet, wobei wir noch in Anbetracht der Gesamtgemengelage davon ausgehen, **dass die Mietdynamik auch negativ werden kann.** JLL bestätigt dabei auch die immer größere Spreizung zwischen knapper Spitzenqualität im kleinteiligen Segment mit Flächenkonsolidierung und dem Bestandsmarkt auch in Toplagen. Auch manche Neubauten liegen neben dem Markt.

JLL-Wertänderungsrendite aller Standorte befindet sich im Absturz. Die Jahresperformance zeige zum fünften Mal in Folge eine negative Wertänderung. Im Q3 habe der Wertverlust im Jahresvergleich -24% betragen. Düsseldorf hielt sich mit -19% noch gut. Hamburg lag mit -23,5% im Durchschnitt. Berlin und Frankfurt sind mit minus 25% gleichauf. München trägt mit minus 25,9% die rote Laterne. Im Q3 habe der durchschnittliche Wertverlust im Jahresvergleich -24% betragen. Die

JLL VICTOR Prime Office	Cash Flow- Rendite		Wertänderungs- Rendite	Total Return
	Q3 2022 - Q3 2023		Q3 2023	Q3 2023
Berlin	2,7%	-25,0%	-22,3%	
Düsseldorf	3,0%	-19,0%	-16,0%	
Frankfurt	2,9%	-25,0%	-22,1%	
Hamburg	2,8%	-23,5%	-20,7%	
München	2,8%	-25,9%	-23,1%	
TOP-5	2,8%	-24,0%	-21,2%	

Rahmenbedingungen seien im Vergleich zum Vorquartal schwieriger geworden.

Inzwischen macht auch JLL wenig Hoffnung. Kemper resümiert, Immobilien in Deutschland profitierten jahrelang vom Status des „Safe Haven“. Heute gebe es wieder Zinsen bei risikoarmen Anlagealternativen und posi-

tivere wirtschaftliche Rahmenbedingungen in anderen Ländern. Die zunehmende Abkühlung der Vermietungsmärkte wirke sich auf die Erwartung von Investoren an die Mietentwicklung aus. Die typischen „Core Buyer“ träten aktuell nicht als Käufer in Erscheinung. Ankaufsrenditen wie in den vergangenen Jahren kämen für lange Zeit nicht zurück. **Der Victor Indikator sei heute wieder auf dem Niveau von Q2 2017. Anders als 2016/17 folgten die Indikatorstände aber diesmal keinem Aufwärtstrend, resümiert Kemper. Damit steht der „Safe Haven“-Status in Deutschland wohl in Zweifel, lässt sich aus der JLL-Analyse folgern. Aus „Der Immobilienbrief“-Sicht ist zudem zu bedenken, dass die Cash flow Rendite von JLL immer noch mit 2,8% für die letzten 12 Monate ausgewiesen wird. Trotz zwischenzeitlicher Anpassung ist das noch ein weiter Weg zur 4%-Landmarkimmobilie oder 5%-Topimmobilie. ■**



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 

Personalien

Hamburg: René Blume wurde zum neuen Deutschland-Präsidenten bei **FIABCI Deutschland** gewählt. Sein Vorgänger, **Michael Heming**, der seit 2017 Präsident von FIABCI Deutschland war, hatte sein Amt aus persönlichen Gründen niedergelegt. Blume war bereits von 2011 bis 2016 FIABCI Deutschland-Präsident und ist geschäftsführender Gesellschafter der **Haustechnik Eistal GmbH**.

Köln: Mit Wirkung zum 1. Januar 2024 wird **Matthias Schmidt** (51) zum neuen Vorstandsmitglied bei der **BEOS AG** berufen.

PRIMONIAL REIM: CRASH ODER STABILISIERUNG?

Keine Jahresendrallye in Sicht

Manchmal lohnt der Blick über den Tellerrand der klassischen deutschen Research. Primonial REIM wirft ein paar Schlaglichter. Das Stimmungsbild am deutschen Immobilienmarkt habe sich im Q3 2023 im Vergleich zum Sommer nur marginal verändert. Während die Segmente Wohnen und Logistik weiterhin positiv bewertet würden, bildeten Büros hinter Handel und Hotels das Schlusslicht. Der Assetmanager mit französischen Wurzeln verwaltet mit mehr als 400 Mitarbeitern in Frankreich, Deutschland, Luxemburg, Italien, Großbritannien und Singapur Immobilienfonds derzeit ein Vermögen von 42 Mrd. Euro bzw. 1.700 Objekte. Schwerpunkte sind mit 47% Gesundheits-/Bildungsimmobilien, mit 35% Bürogebäude und 8% Wohnen. Der Rest sind 5% Einzelhandel, 4% Hotels und 1% Logistik. (WR+)

Florian Wenner, Head of Research & ESG bei Primonial REIM Germany, sieht derzeit kaum Chancen auf eine Jahresendrallye am Immobilienmarkt. **Die zentrale Frage sei, ob es für die Ankurbelung des Transaktionsgeschehens noch einen größeren Crash benötige, oder sich die Situation zeitnah stabilisiere.** Unter der Prämisse weiter rückläufiger Inflationsraten seien im nächsten Jahr Leitzinssenkungen zur Konjunkturbelebung im Euroraum denkbar, so Wenner. Dann dürften die meisten Akteure mit einem blauen Auge durch die Krise kommen, bleibt Wenner optimistisch. ▶



BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.

Residential Real Estate:

Investitionen in Wohnimmobilien-
Projektentwicklungen im
US-Multi-Family Markt

Mehr erfahren:



Mehr unter www.bvt.de | interesse@bvt.de | +49 89 38165-206

Büroimmobilien: Auf dem Büroinvestmentmarkt überwiege derzeit der ‚Lemming-Effekt‘, konstatiert Wenner. Das Transaktionsvolumen betrug in den ersten 9 Monaten lediglich 4,9 Mrd. Euro mit einem leichten Anstieg. Gleichzeitig seien die Spitzenrenditen weiter angestiegen und lägen jetzt bei 4,4% für A-Städte und 4,9% für B-Städte. Das böte Chancen für mutige Investoren. Zudem seien in fast allen Top-7-Märkten steigende Büromieten zu verzeichnen. Ankaufsmöglichkeiten ergäben sich insbesondere dann, wenn Bestandshalter aus Sorge vor weiter fallenden Preisen und anstehenden Refinanzierungen ihre Objekte zeitnah veräußern wollten.

Wohnimmobilien: Mit einem Transaktionsvolumen von rund 5,2 Mrd. Euro in den ersten neun Monaten 2023 liegen Wohnimmobilien an der Spitze im Assetklassenvergleich. Dennoch liege das Transaktionsvolumen auf dem mit Abstand niedrigsten Niveau der vergangenen zehn Jahre. **Dies deutet darauf hin, dass viele Investoren auf weitere Preisabschläge warten.** Indes liegt die Spitzenrendite für Wohnimmobilien bei derzeit 3,1%. Die vergleichsweise geringe Anfangsrendite werde auf Verkäuferseite mit künftigen Mietsteigerungen begründet.

Einzelhandelsimmobilien: Das Transaktionsvolumen für deutsche Einzelhandelsimmobilien lag mit rund 3,2 Mrd. Euro in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich unter dem Vorjahreswert. Trotz anhaltender struktureller Probleme sieht Wenner aber einen leichten Stimmungsaufschwung. Durch die pandemiebedingten Abwertungen seien die Preise weniger stark vom Zinsschock des vergangenen Jahres betroffen. Bei den Spitzenrenditen registrierte Wenner einen weiteren Anstieg auf 4,5% für High-Street-Shops, 4,7% für Supermärkte und auf 5,5% für Shopping-Center.

Gesundheitsimmobilien: Trotz Betreiberkrise und struktureller Finanzierungsprobleme im Pflegesektor sei in den ersten neun Monaten 2023 mit einem Transaktionsvolumen von rund einer Mrd. Euro ein stabiles Investoreninteresse an Gesundheitsimmobilien zu verzeichnen. Eine wichtige Stütze sei das Teilsegment Betreutes Wohnen, auf das rund 30% des Transaktionsvolumens entfielen. Bei den Konsolidierungen der Pflegeheimbetreiber seien hingegen vor allem die großen Betreiberketten im Vorteil. Sie könnten im kommenden Jahr wieder über Expansionen nachdenken.

Hotelimmobilien: Nach den Krisenjahren der Pandemie setze der Hotelsektor den Erholungskurs mit rund

MIT IHRER INVESTITION EINE BESSERE ZUKUNFT GESTALTEN.



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

garbe-industrial.de

GARBE
Industrial Real Estate

einer Mrd. Euro in den ersten drei Quartalen 2023 weiter fort. Durch den Zinsschock sei die Spitzenrendite auf 5% angestiegen. Positiv sei die Betreiberseite. 2023 werde voraussichtlich das umsatzstärkste Jahr im Gastgewerbe seit Beginn der Pandemie. Auch wenn die Hotellerie noch nicht vollständig an das Rekordjahr 2019 anknüpfen könne, meldeten die großen Betreiberketten überwiegend gute Umsatzzahlen. Auf Betreiberseite dürfte die Talsohle durchschritten sein. Sanierungen und Renovierungen dürften in den Expansionsstrategien führender Hotelbetreiber eine größere Rolle spielen. Hier könnten sich Opportunitäten für Repositionierungen einzelner Standorte ergeben.

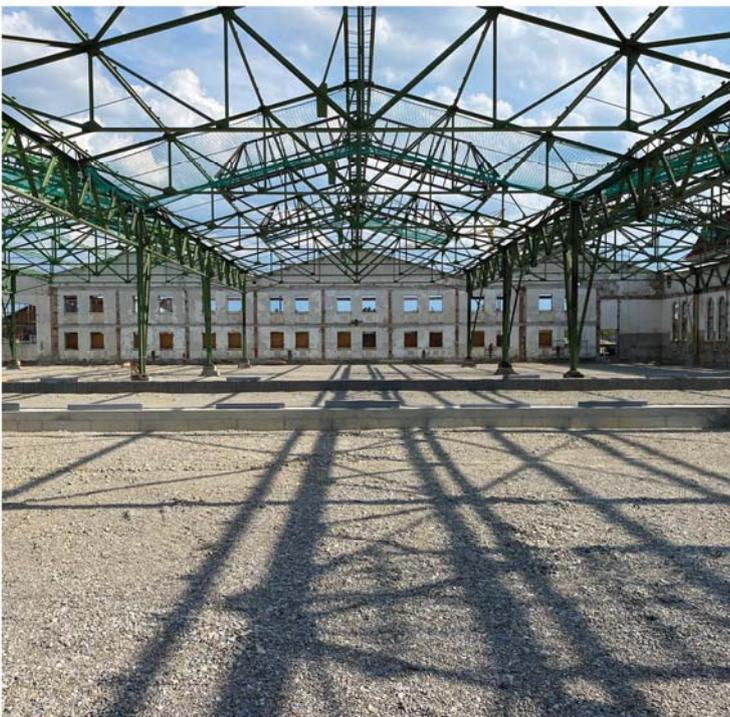
Logistikimmobilien: Mit einem Transaktionsvolumen von 3,6 Mrd. Euro in den ersten 9 Monaten 2023 blieb das Transaktionsgeschehen von Logistikimmobilien im Vergleich zu den Boomjahren verhalten. Neben der allgemeinen Zurückhaltung an den Investmentmärkten spielten laut Wenner auch rückläufige Neubauzahlen eine wichtige Rolle. Die stabile Flächennachfrage und das begrenzte Flächenangebot dürften weiterhin zu moderaten Mietsteigerungen führen. Die Spitzenrenditen für Logistikimmobilien lägen derzeit bei 4%. In den kommenden Quartalen sei mit einem weiteren Renditeanstieg zu rechnen, insbesondere außerhalb des Core-Segments. ■

UNTERNEHMENSIMMOBILIEN AKTUELL NUR BEI NUTZERN GEFRAGT

Investments zurückhaltend

Im 1 HJ 2023 blieb auch die Investmentnachfrage nach Unternehmensimmobilien anhaltend schwach. Ein Umschwung war nicht zu beobachten, so die Initiative Unternehmensimmobilien, die die bulwiengesa AG mit den Recherchen beauftragte. Die Preise befinden sich weiter im Abschwung. Bei jetzt erkennbarer Zinssituation sei aber eine Bodenbildung der Kaufpreise nicht mehr in allzu weiter Ferne, so bulwiengesa. Die Flächenknappheit im gewerblich-industriellen Segment sei weiterhin ein prägender Faktor. Investoreninteresse sei weiterhin gegeben. (WR+)

Das erste Halbjahr 2023 schloss mit einem Gesamtergebnis von rund 950 Mio. Euro ab. Das beliebteste Investitionsprodukt sei der Gewerbepark. Der Renditedruck bliebe aber hoch. Der Anstieg der Renditen habe sich im 1 HJ 2023 fortgesetzt. Im Spitzensegment belaufe sich die Bruttoanfangsrendite auf 6,10%. Der Flächenbedarf der Nutzer von Unternehmensimmobilien sei ungebrochen hoch. Vor allem Eigenutzer aus dem Verarbeitenden Gewerbe seien auf der Su-



WIE WIR IMMOBILIEN KAUFEN?

SUPERSCHNELL.

VERSprochen IST VERSprochen.

Wir bilden alle Prozesse rund um die Immobilienwelt inhouse ab und können dank unserer Finanzstärke 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 anschließend 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



che nach geeigneten Flächen. Mit rund 1,49 Mio. qm stieg das Umsatzvolumen im 1. HJ um rund 11,1% im Vergleich zur zweiten Jahreshälfte des Vorjahres.

Gleichzeitig stiegen die Durchschnitts- und Spitzenmieten bei allen Flächentypen. Für Produktionsflächen werden inzwischen Spitzenmieten von bis zu 10,60 Euro Monatsmiete pro qm aufgerufen. Die Spitzenmiete für Lagerflächen bis 500 qm lag bei 9,10 Euro. Vereinzelt wurden Abschlüsse mit 12,00 Euro/durchgeführt. In Bezug auf das Fertigstellungsvolumen ist die Pipeline gut gefüllt. Allerdings würden sich im aktuellen Marktumfeld teilweise auch bereits im Bau befindliche Projekte verzögern. Zur Initiative Unternehmensimmobilien gehören derzeit mit **Alpha Industrial Developers, Aurelis, Aventos, BEOS, Cromwell Property Group, Frasers Property, Garbe Industrial Real Estate, Investa, Palmira Capital Partners und Siemens Real Estate** 10 prominente Unternehmen, die auf dem deutschen Markt für Unternehmensimmobilien aktiv sind. In Zusammenarbeit mit bulwiengesa wurde ein Reportingsystem aufgebaut. ■

NACHFRAGE NACH MIET- WOHNUNGEN BLEIBT HOCH

Stärkster Rückgang des Häuserpreisindex

Die Empira Group, ein führender Investment-Manager für institutionelle Immobilienanlagen im DACH-Raum sieht in ihrem vierteljährlichen Forschungsbericht eine weiter hohe Nachfrage nach Wohnraum in der gesamten DACH-Region. (WR+)

In Deutschland sei im Q2 2023 die Wirtschaftsleistung um 0,6% geschrumpft und die Rezessionsrisiken stiegen, so **Empira Group Research**. Jedoch sei im Ge-

Wirtschaftsentwicklung DACH	2022	2023p	2024pp	2024p
Wirtschaftswachstum DE	+1,8%	-0,5%	+1,3% ¹	+1,3%
Wirtschaftswachstum AT	+5,0%	-0,8%	+1,2% ¹	+1,2%
Wirtschaftswachstum CH	+2,1%	+1,3%	+1,2% ¹	+1,2%
Inflation DE	+6,9%	+6,0%	+2,1% ¹	+2,1%
Arbeitslosenquote DE	5,3%	5,6%	5,6% ¹	5,6%

1 = Prognose Quelle: IHW Kiel - Herbstprognose 2023, WIFO Konjunkturprognose 3/2023, SECO Konjunkturtendenzen Herbst 2023

genzug die Phase stark erhöhter Inflationsphasen vorüber. Für das kommende Jahr wird hingegen mit einer Erholung des deutschen Wirtschaftswachstums gerechnet. Für Österreich wird in 2023 ein Minus von 0,8% erwartet. Die Schweiz soll ein Plus von 1,3% verzeichnen. Für 2024 wird für die deutsche Wirtschaft ein Plus von 1,3% vorhergesagt. Österreich und Schweiz könnten wirtschaftlich jeweils um 1,2% wachsen. Die Erholungs-

phase nach der Corona-Pandemie sei für die deutsche Wirtschaft vorerst vorbei, kommentiert **Prof. Dr. Steffen Metzner**, Head of Research der Empira Group, jedoch sei eine Konsolidierung des Wachstumsrückgangs in Sicht.

Die Entwicklung der Immobilienmärkte sei aber gegenüber der volkswirtschaftlichen Dynamik nachgelagert. Im Q2 2023 wurden 33,2% weniger Wohnungen in neu zu errichteten Wohngebäuden genehmigt als noch im Vorjahresquartal. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten sank um mehr als 28%. Das Ziel von 400 000 Wohnungen wurde 2022 mit 258 764 Einheiten deutlich verfehlt. Die Investmentvolumen in Wohnportfolios der ersten 9 Monate 2023 betragen nur ca. 3,9 Mrd. Euro. Das sei der niedrigste Wert seit 2010 und liege dramatisch hinter den 10,2 Mrd. Euro des schon schwachen Jahres 2022. Dagegen seien die Mietentwicklungen über alle Standorte im DACH-Raum hinweg positiv. Die Nettokaltmieten in Deutschland stiegen in allen Top-7 Standorten. Die Kaufpreise seien jedoch im gesamten Bundesgebiet gesunken oder hätten stagniert. Damit einher gingen negative Wertberichtigungen für die große Mehrheit von Liegenschaften. Der Häuserpreisindex sei im Q2 2023 um 9,9% gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Der Rückgang für Bestandsbauten um ca. 10,7% war dabei signifikant stärker als für Neubauten, wo die Preise um ca. 4,8% sanken. Dies ist der stärkste Rückgang dieses Indikators jemals.

In den deutlich weniger regulierten USA gibt es Standorte, an denen zusätzlich zu den Kaufpreisen auch die Mieten sinken. Die Ursache dafür liegt meist in den zuvor zu

Entwicklung diverse Assetklassen	Q4/2022	Q1/2023	Q2/2023	Q3/2023
DAX	12.114	13.924	15.629	15.387
DowJones	28.726	33.147	33.274	33.508
Zinssatz Bundesanleihe (10-jährig)	1,36 %	2,14 %	2,34 %	2,59 %
Zinssatz US-Staatsanleihe (10-jährig)	3,10 %	3,82 %	3,65 %	4,14 %
Bitcoin	19.845	15.426	26.201	25.475

Quelle: finanzen.net, jew. Schlusskurs 31.03., 31.06., 31.09., 31.12., Banque centrale du Luxembourg

hohen Erwartungen bezogen auf Zuwanderung und Pandemieeffekt. Das Angebot wurde teilweise ohne eine stabile Nachfrage ausgeweitet. Ausnahme sei der Sun-Belt. Der erkennbare Trend hin zur Assetklasse Multifamily und eine steigende Mietnachfrage sorgen hier für interessante Investmentmöglichkeiten, so Metzner. Die EZB werde das jetzt aktuelle Leitzinsniveau solange stabil halten, bis das Inflationsziel des Euroraums von 2% erreicht sei. In den USA könnte die Zinssenkung durch den größeren Einfluss der Wirtschaftspolitik und durch politischen Druck durch die bevorstehenden Wahlen schon in naher Zukunft erfolgen. Als Anbieter von innovativen Immobilieninvestitionen bietet die Empira Group mit einem Anlagevolumen von etwa 9 Milliarden Euro eine umfassende, voll integrierte Plattform für institutionelle Anleger, die ihren Fokus auf die Märkte in Europa und den USA richten. ■

Deals

Duisburg: Die **HAMBORNER REIT AG** hat mit ihrem langjährigen Mieter **OBI** die Mietverträge an den Standorten Hilden, Leipzig und Aachen vorzeitig bis 2034 bzw. 2037 verlängert. Die Gesamtmietfläche der Objekte beläuft sich auf rd. 33.400 qm.

Frankfurt: Die **Branicks Group AG** hat in betreuten Büroimmobilien in Hannover und Düsseldorf insgesamt rund 36.700 qm vermietet. In der Büroimmobilie „Vahrenwalder Welle“ in Hannover verlängert Branicks den Mietvertrag über rund 11.400 qm Bürofläche mit dem Bestandsmieter. Das Bürogebäude gehört zum Portfolio eines Office-Balance-Fonds.

In dem Büroensemble „Wacker Hof“ an der Erkrather Str. 377–389 in Düsseldorf-Lierenfeld verlängert Branicks den bestehenden Mietvertrag über rund 6.700 qm mit der **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA)** vorzeitig um vier Jahre.

Bei der Vermietung der Logistikfläche im hessischen Ginsheim-Gustavsburg, einer Immobilie des „**RLI Logistics Fund – Germany II**“, handelt es sich um eine Anschlussvermietung an den bisherigen Untermieter **ID Logistics**. Der Kontraktlogistiker hatte vor zwei Jahren 16.000 qm Flächen abgeschlossen und erweitert seine Flächen nun um weitere 2.600 qm auf insgesamt rund 18.600 qm. Er ist alleiniger Hauptmieter des damit vollvermieteten Objekts.

Essen: Die **Greyfield Group** hat die letzte große Mietfläche mit rund 5.000 qm in der ehemaligen **WAZ-Druckerei** an **Homebox** vermietet.

SANIERUNGSÄNGSTE DIFFERENZIEREN WOHNUNGS-MARKT WEITER AUS

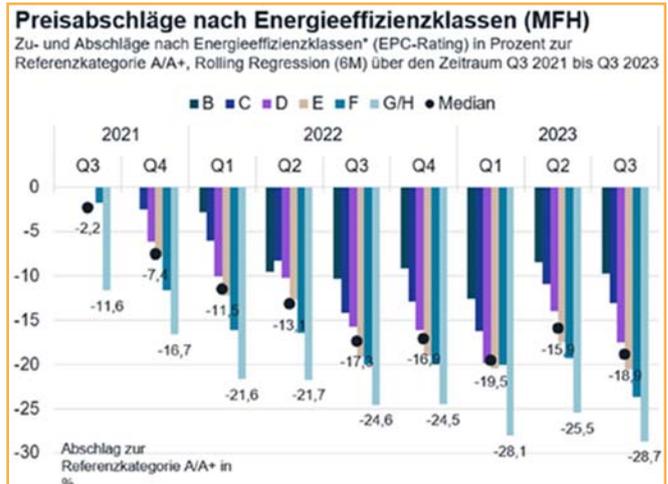
Dynamik der Preisabschläge rückläufig

Der klassische Blick auf Mathematik und erwartete gesetzliche Zwänge wird von den Medien gerne als Umweltbewusstsein der Immobilienkäufer interpretiert. Auch die festgestellte, abnehmende Dynamik hat eher damit etwas zu tun, dass sich Preisabschläge und erwartete Sanierungskosten bzw. -risiken langsam annähern. Noch führen aber die Drohgebärden der Politik zu einer wachsenden Differenz unsanierter Immobilien zu energetisch effizienten Immobilien. Die Berichterstattung beinhaltet aus „Der Immobilienbrief“-Sicht aber immer die Gefahr, das potentielle Verkäufer ihre Immobilien in vorausweisendem Gehorsam sanieren. Dies dürfte sich in den wenigsten Fällen rechnen, da gerade bei Wohnimmobilien der Käufer noch regelmäßig Umbauten vornimmt, die dann zu doppelten Kosten führen. (WR+)

Wohnimmobilien mit einer schlechten Energiebilanz werden lt. aktueller Recherche von **JLL** mit immer höheren Preisabschlägen belegt. Im dritten Quartal 2023 sei die Preis-

differenz, die rein auf den energetischen Zustand der Objekte zurückzuführen sei, zwischen Mehrfamilienhäusern der besten Energieklassen (A/A+) und Gebäuden der niedrigsten Energieklassen G und H im Durchschnitt auf 28,7% gestiegen. Das sei im Vorjahresvergleich ein Anstieg um rund vier Prozentpunkte. Das ist das Ergebnis

einer Analyse von **JLL**, für die rund 5.000 Angebotsdaten von Mehrfamilienhäusern ausgewertet wurden. Die preisliche Ausdifferenzierung von Wohngebäuden nach deren Energieeffizienz habe im dritten Quartal somit einen Höchstwert erreicht. Im Q3 2021 betrug der Preisunterschied zwischen bester und schlechtester Energieeffizienz lediglich 11,6%. Die Unsicherheit über künftige gesetzliche Anforderungen an den energetischen Zustand von Gebäuden sei der wesentlichen Treiber für die aktuelle Segmentierung des Wohnungsmarkts, sagt **Sören Gröbel**, Director Research **JLL Germany**. Im Durchschnitt über alle Energieklassen beträgt der Preisunterschied zur effizientesten Gebäudekategorie 18,9% (+2%-Punkte). Mit deutlich größeren Abschlägen müssen Akteure in Wohnungsmärkten mit Angebotsüberhang rechnen. ■



CATELLA: WOHNKOSTEN-ÜBERLASTUNGSQUOTE HOCH Europa in Vielfalt geeint

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

Das EU-Motto „In Vielfalt geeint“ kommt in den Sinn, wenn man sich den Anteil der Haushalte in den EU-Ländern anschaut, deren Wohnkosten 40% des verfügbaren Haushaltseinkommen übersteigen. Das hat **Catella Research** in der aktuel-

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

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

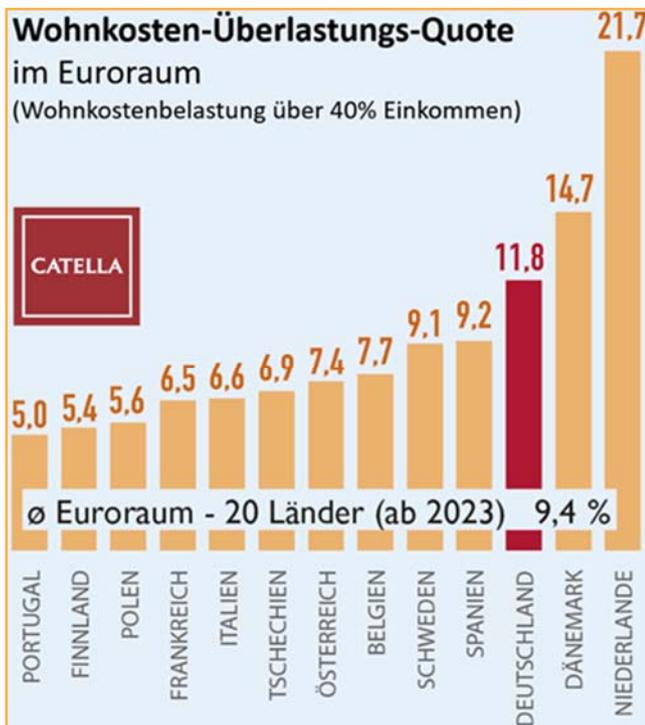
- Mehr als 580 Immobilien in 27 Ländern auf 5 Kontinenten
- 11,9 Mio. m² Mietfläche in Büro, Handel, Hotel und Logistik
- Über 6.900 Mietpartner aus verschiedenen Branchen
- Verwaltetes Immobilienvermögen von rund 49 Mrd. Euro,
davon 75 % als Green Building zertifiziert
- Transaktionsvolumen 2021: 4,4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

„Deka
Immobilien



len Infografik zur Wohnkostenbelastung untersucht. In den europäischen Ballungszentren sind in den letzten Jahren die Mieten deutlich gestiegen.

Die Folge sei, dass für einen zunehmenden Anteil der Haushalte die (Miet-) Wohnung in einer europäischen Großstadt



immer weniger innerhalb der finanziellen Möglichkeiten liege, so Catella. Getragen werde die Entwicklung auch durch die

hohen Inflationsraten. Da der direkte Vergleich der Löhne und Gehälter zunächst wenig aussagekräftig sei, hat **Catella** die Definition von **Eurostat** übernommen. Demnach liege eine Wohnkostenüberlastungsquote vor, „wenn die Wohnkosten eines Haushaltes über 40% des verfügbaren Haushaltseinkommen betragen“. Die Ergebnisse machen die Heterogenität auf den europäischen Wohnimmobilienmietmärkten deutlich.

Insgesamt lag in der Eurozone der Anteil an Personen in einem Haushalt mit über 40% Kostenbelastung bei 9,4%. In Portugal (5,0%), Finnland (5,4%) und Polen (5,6%) ist die Wohnkosten-Überlastquote am geringsten. In Frankreich (6,5%), Italien (6,6%) Tschechien (6,9%), Österreich (7,4%), Belgien (7,7%), Schweden (9,1%) und Spanien (9,2%) kommen auch noch über 90% der Mieter mit maximal 40% zurecht. Demgegenüber liegen die Niederlande mit einem Anteil von 21,7% deutlich oberhalb des EU-Durchschnittes. **Auch Deutschland liegt mit einem Anteil von 11,8% noch über dem Durchschnitt** und Schweden mit 9,1% leicht darunter. Da als einziges effektives Instrument zur Senkung der Wohnkostenbelastungsquote nur die Erweiterung des Angebotes funktioniere, sei eine Entspannung in den nächsten Jahren nicht zu erwarten, erwartet Catella Group Research-Chef Prof. Dr. **Thomas Beyerle**. Vor allem das Zinsniveau führe zu Zurückhaltung der Investoren. Bis dahin bleiben nur die Alternativen „Einschränkungen in Konsum & Fläche“ oder – relativ unrealistisch – der Wegzug in Regionen mit einem entspannteren Wohnungsmarkt. ■

TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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



REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

Deals

München: Die **BEOS AG** erwirbt für einen offenen Immobilienspezialfonds ein gemischt genutztes Gebäude in der Lindberghstraße. Das mehr als 11.300 qm große Investitionsobjekt rundet das Portfolio des „**BEOS Corporate Real Estate Fund Germany IV**“ ab. Verkäuferin ist die **HIH Invest Real Estate GmbH**.

Das Investitionsobjekt ist langfristig zu 100% an ein global tätiges Medizintechnikunternehmen mit Sitz in London vermietet. Von den rund 11.300 qm Gesamtmietfläche entfallen etwa 64% auf Lager- und Produktionsflächen und 36% auf Büroräume. **Colliers** war vermittelnd tätig.

Stuttgart: **Barings** hat den letzten Mietvertrag für den LEO Business Campus mit der **Exyte Group** über ca. 5.000 qm Fläche abgeschlossen. Damit ist das Projekt zu 100% vermietet. Die Gebäude L und O, die Barings derzeit im Bestand hat und die insgesamt eine Bruttomietfläche von 11.538 qm bzw. 7.520 qm aufweisen, wurden 2022 fertiggestellt. Seitdem hat Barings die Gebäude vollständig an Nutzer wie die **Stadt Stuttgart, MySpa, DIS AG** und **Gehe Pharma** vermietet.

Hamburg: Die **Fielmann Group AG** mietet ab Mitte 2025 ca. 15.000 qm für eine neue Unternehmenszentrale in dem Bürogebäude Q21 Offices an der Fuhlsbüttler Str. 399. **CBRE** hat Fielmann exklusiv bei der Anmietung beraten. Der Vermieter **Ardian** wurde von **BNP** beraten. Die neuen Flächen von Fielmann sind Teil des Quartier 21, das zwischen 2008 und 2013 auf dem Gelände des ehemaligen **Krankenhauses Barmbek** entstand.

**BEI HANDELSFLÄCHEN-VERMIETUNG ÜBERRASCHEND GUT
Transformation dominiert vor Expansion**

Zum Ende des dritten Quartals ist das Vermietungsgeschehen auf dem bundesweiten Retailmarkt weiterhin differenziert zu betrachten, so **BNP Paribas Real Estate (BNPPRE)**. Das Großflächensegment sorgte für einen außergewöhnlich hohen Flächenumsatz. Größere und modernere Stores in sehr überlegten Mikrolagen und mit gut durchdachter Kundenansprache gehörten mittlerweile zu den wichtigsten Zielen renommierter Retailer, so **BNPPRE**.

Mit einem Flächenumsatz von insgesamt fast 440.000 qm in deutschen Innenstadtlagen hat der bundesweite Retailmarkt bereits nach den ersten drei Quartalen das Gesamtergebnis aus dem Vorjahr überschritten (Q1-4 2022: Rund 390.000 qm). Gründe sind das hohe Vermietungsvolumen des Großflächensegments ab 1.000 qm und die Aktivität der Fashionbranche. Wichtiger Faktor war dabei die Nachvermietung ehemaliger (Textil-) Kaufhäuser. Hiervon profitierten A- und B-Städte, die mit knapp 125.000 qm bzw. rund 100.000 qm ebenfalls bereits nach neun Monaten ihre Gesamtjahresbilanzen aus dem Vorjahr getoppt haben. Trotz der positiven aktuellen Daten sei das Vermietungsgeschehen je nach Stadt, Lage, Fläche und Branche sehr differenziert zu bewerten. Insbesondere die Vermietungen ehemaliger Kaufhäuser seien oftmals interimistischer Natur. ■

**BÜROMÄRKTE IN NEBENSTANDORTEN HALTEN SICH
BESSER ALS TOP 7**

Anteil der B-Märkte am Gesamtmarkt steigt durch Absturz der Metropolen

Die Analyse der **Deutsche Immobilien-Partner (DIP)** ermöglicht mit der kontinuierlichen und vergleichenden Analyse von 14 deutschen Büromärkten insbesondere auch einen Blick auf die Nebenstandorte bzw. B-Lagen, auf die sich die anderen großen Maklerhäuser nicht konzentrieren. Dies sind **Dresden, Essen, Freiburg, Karlsruhe, Leipzig, Magdeburg** und **Nürnberg**. Die einzigen Büromärkte, die sich im Büroflächenumsatz im kleinen einstelligen Prozentbereich positiv entwickelten, sind mit **Leipzig, Essen** und auch **Freiburg B-Standorte**.

Die 7 B-Standorte erzielten in den ersten drei Quartalen 2023 einen Gesamtflächenumsatz von 322.270 qm. Im Vorjahresvergleich reduzierte sich mit -3,5% (Q1-Q3 2022: 333.800 qm) der Büroflächenumsatz deutlich geringen als in den Big Seven. Damit stieg der Anteil der Nebenstandorte an dem von DIP erfassten Gesamtumsatz auf rd. 14% (2022: 11%). In Freiburg wurden mit rd. 20.500 qm (+2,5%; Q1-Q3

Büromarkt in den B-Märkten				
	Büroflächenumsatz in qm		Topmiete	Leerstand
Dresden	34.200	36.500	19,00 €	3,40%
Essen	86.000	84.000	18,00 €	7,40%
Freiburg	20.500	20.000	21,50 €	2,30%
Karlsruhe	29.900	31.500	13,80 €	3,50%
Leipzig	91.000	90.000	18,50 €	4,00%
Magdeburg	10.670	18.800	14,80 €	5,50%
Nürnberg	50.000	53.000	17,50 €	5,20%
DIP-B-Märkte	322.270	333.800		

Quelle DIP Deutsche Immobilien Partner

2022: 20.000 qm), in Essen mit rd. 86.000 qm (+2,4%; Q1-Q3 2022: 84.000 qm) und in Leipzig mit rd. 1.000 qm (+1,1%; Q1-Q3 2022: 90.000 qm) sogar moderate Umsatzsteigerungen verzeichnet. Für die restlichen vier DIP-Märkte lassen sich, wenn auch weniger markant als in den Top 7, Umsatzrückgänge beobachten. Während in Magdeburg der Flächenumsatz um rd. 43% auf rd. 10.670 qm (Q1-Q3 2022: 18 800 qm) abstürzte, fiel die prozentuale Abnahme in Dresden mit -6,3% auf rd. 34.200 qm (Q1-Q3 2022: 36.500 qm), in Nürnberg mit -5,7% auf rd. 50.000 qm (Q1-Q3 2022: 53.000 qm) und in Karlsruhe mit -5,1% auf rd. 30.000 qm moderater aus. Anders als in den Big 7 zeigen die Leerstände ein differenzierteres Bild. Während sich in Freiburg, Karlsruhe und Magdeburg die Angebotsreserve weiter moderat abbaute, stieg sie in Dresden, Leipzig, Essen und Nürnberg teilweise deutlich. ■

STEUERN & RECHT

IN KÜRZE

Vor Einführung der German REITs (Real Estate Investment Trusts) wurde intensiv über dessen Sinnhaftigkeit angesichts der offenen Immobilien-Investmentfonds diskutiert. Ein Erfolg wurden G-REITs nicht. In der derzeitigen Krise der Büroimmobilienmärkte unterliegen manche REITs den gleich dramatischen Kursrückgängen wie „normale“ börsennotierte Immobilien-AGs. Der REITs ist also keine „sicherere“ Anlageform als „normale“ Immobilienaktien.

Das war klar; denn bekanntlich gilt die Binsenweisheit, dass ein „Rechtskleid“ nicht die Qualität der Assets erhöht. Auch REITs trifft der Nachteil jeder börsennotierten Gesellschaft, dass Kurse sogar bei unverändert guten wirtschaftlichen Assets sinken können.

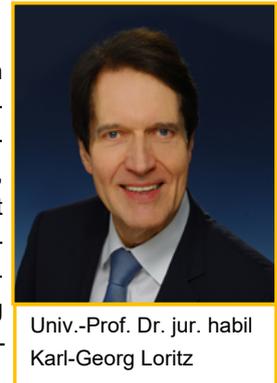
Ob Immobilien-Investmentfonds die bessere und „sicherere“ Alternative sind, wird sich erst nach Auslaufen ihrer Mietverträge zeigen. Bei REITs kann der Anleger immerhin bessere Zeiten abwarten, bei Zwangsauflösung von Immobilien-Investmentfonds, wie die Finanzkrise erwiesen hat, leider nicht. Den Fondsanlegern bleibt allerdings der tägliche Schreck des Blicks auf einen Börsenkurs erspart. Aber dafür kann er Krisen nicht „aussitzen“; denn wenn zu viele Anleger ihre Anteile zurückgeben, bleibt auch nach geltendem Recht nur die Zwangsauflösung.

Hoffen müssen Investoren bei der Anlageformen auf bessere Zeiten. Doch diese sind nicht in Sicht. Auf den Hype dürfte leider ein langes Tal mit ungewissem Ausgang für viele AGs und Investmentfonds folgen.

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

in Deutschland herrscht nicht nur in den Metropolen, sondern inzwischen auch in vielen Mittelstädten erhebliche Wohnungsnot. Selbst sog. „Besserverdienende“ mit deutlich überdurchschnittlichem Einkommen können sich, vor allem mit Kindern, eine angemessene Wohnung weder zur Miete und noch erst recht nicht zum Kauf leisten. In der Schweiz gibt es das Problem der chronischen Wohnungsnot und der in den letzten Jahren überproportional gestiegenen Preise nicht. Dieser Beitrag geht den Ursachen für diese Unterschiede und ihre Entwicklung auf den Grund!

Viele neue Erkenntnisse und viel Spaß beim Lesen wünscht Ihnen
Ihr
Karl Georg Loritz



Univ.-Prof. Dr. jur. habil
Karl-Georg Loritz

DIE WOHNUNGSSITUATION DER MIETER UND KÄUFER IN DEUTSCHLAND UND DER SCHWEIZ

Warum macht die Schweiz so Vieles so viel besser?

Die Einkommen der Nichtselbständigen in Deutschland und in der Schweiz

Die Kosten für das Wohnen zur Miete und auch in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus darf man nie abstrakt betrachten. Man muss sie ins Verhältnis zu den Einkommen der Bevölkerung im Land und mitunter sogar der jeweiligen Region setzen. Der durchschnittliche Bruttomonatsverdienst von vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmer betrug in Deutschland im Jahr 2021 4.100 Euro, der von Frauen nur ca. 3.700 Euro. Bei Abzug von nur 40% Steuer und Sozialversicherung (tatsächlich sind es in den meisten Fällen mehr) bleiben bei Ledigen ca. 2.500 Euro bzw. 2.220 Euro übrig. Bei zusammenveranlagten Verheirateten ist es bei gleichem Einkommen beider deutlich mehr.

Das Bruttomonatsgehalt in der Schweiz beträgt ca. 7.200 Schweizer Franken (SFR). Der Schweizer Franken ist dabei aktuell etwas mehr wert als ein Euro. Das Nettogehalt hängt stark von den unterschiedlich hohen kantonalen Steuern ab. Zum Teil sind die Abzüge nur 25% Steuern und Sozialversicherung oder noch weniger. Das ergibt ein durchschnittliches Nettogehalt von ca. 5.400 SFR. Das sind ca. 70% netto mehr als in Deutschland, auch bei Berücksichtigung der in der Schweiz in Teilen höheren Lebenshaltungskosten.

Die Wohnungssituation in beiden Ländern

Die Wohnungsmieten weisen in beiden Ländern in den verschiedenen Regionen erhebliche Unterschiede auf. In München, als der teuersten deutschen Stadt, sind Wohnungsmieten von weniger als 15 Euro pro Quadratmeter kaum zu finden, solche von 20 Euro und deutlich mehr gehören für Neubauten zur Regel (Durchschnittsmiete 22 Euro). Inzwischen werden auch 30 Euro und mehr bezahlt. Die Wohnungsmieten in Frankfurt betragen im Schnitt 20 Euro, in Berlin inzwischen 18 Euro. In mittelgroßen Städten außerhalb der Ballungsgebiete, etwa in Regensburg beträgt die Durchschnittsmiete 13 Euro, in Osnabrück als einem der Schlusslichter 10 Euro.

In der Schweiz beträgt die durchschnittliche Wohnungsmiete in den teuersten Städten Zug, Zürich und Genf rund 20 SFR je Quadratmeter. In St. Gallen allerdings nur noch 14,50 SFR und im gesamten Kanton Jura sogar nur 12 SFR. Das zeigt auch, dass die Mieten in der Schweiz oft deutlich, abhängig vom Standort, voneinander abweichen - aber gerade im Hinblick auf das zuvor dargestellte Einkommensniveau durchaus be-

zahlbar sind. Anders als in Deutschland herrscht in der Schweiz kein Wohnungsmangel. Dies ist einer der Gründe, dass dort die Mieten auch in den letzten Jahren nicht überproportional angestiegen sind. Zudem könnten sich viele, auch nicht selbstständig Beschäftigte eine eigene Wohnung oder ein eigenes Haus leisten. Die Schweizer sind dennoch wegen des guten Angebots freiwillig ein „Volk der Mieter“. Eine 4-Zimmerwohnung mit 100 qm, die für die Familie mit 2 Kindern ausreicht, kostet im Kanton St. Gallen im Schnitt rund 700.000 SFR. Hierbei handelt es sich aber um vergleichsweise neue Wohnungen. Es gibt durchaus aber auch Angebote für rund eine halbe Million SFR. Dann allerdings Altbau. In München wäre eine solche, als mindestens 20 Jahre alte Wohnung in bestenfalls mittlerer Lage, nicht unter 800.000 Euro zu bekommen. Das sind mehr als 25,5 Jahresnettogehälter des deutschen Durchschnittsverdieners. Angesichts des derzeitigen Zinsniveaus ist das unerschwinglich. In der Schweiz hingegen müsste ein Durchschnittsverdiener nur rund 11 Nettogehälter aufwenden, was er durchaus leisten kann. Zudem war das Zinsniveau in den letzten Jahrzehnten und auch ehe die EZB und die FED mit ihrer Nullzinspolitik begannen, in der Schweiz deutlich und verlässlich niedriger als in Deutschland.

Ursachen der hohen Mieten in Deutschland

Die hohen Mieten haben in Deutschland mehrere Ursachen. Eine davon ist die geringe Wohnungsbautätigkeit seit Ende der 1990er Jahre. Der Staat hatte anlässlich der Wiedervereinigung ab dem Jahr 1991 durch übertrieben hohe Sonderabschreibungen von anfänglich 50% in den neuen Bundesländern und in ganz Berlin einen unsinnigen Bauboom erzeugt. Er rief in verschiedenen Regionen der neuen Bundesländer Leerstand hervor, vor allem in ländlichen Regionen, auch wegen des Wegzugs - gerade der jungen Menschen - in die alten Bundesländer. Der damalige Rückgang der Geburtszahlen in Deutschland wurde von der Politik völlig falsch interpretiert: Es gebe zu viele Wohnungen und die demographische Entwicklung werde in Deutschland zu einem Absinken der Bevölkerung auf deutlich unter 80 Mio. und damit zu weiteren Leerständen führen. Die Politik schaffte so gut wie alle Wohnbau- und Wohnerwerbsförderungen ab. Gleichzeitig wurde, wie in den vergangenen Jahrzehnten, der Mieterschutz immer mehr ausgeweitet. Investitionen in Wohnraum wurden damit wirtschaftlich zunehmend uninteressant. Warum sollte privates Kapital in Mietwohnungen fließen, wenn die Mietverhältnisse oftmals faktisch nicht kündbar waren und die Renditen für Neubauwohnungen höchstens zwischen 2 und 3% betragen und Mietsteigerungen kaum durchgesetzt werden konnten?

Der Politik unterlief auch ein folgenschwerer Denkfehler, den man kaum nachvollziehen kann: Es wurde übersehen, dass der auch heute noch bestehende Überhang in abgelegenen und von Wegzug (mangels Arbeitsplätzen) betroffenen Dörfern auf dem flachen Land in Mecklenburg-

Vorpommern, dem Hunsrück oder im Frankenwald in Nordbayern den Wohnungsmangel in den Ballungsgebieten nur statistisch abmildert. Aber es nützt jemandem, der in Köln, Frankfurt, Hamburg oder München arbeitet, nichts, wenn in solch abgelegenen Regionen Wohnungen leer stehen. Wer hingegen in Zürich arbeitet, kann in der Kleinstadt Wil/Kanton St. Gallen wohnen; denn die Schweizer Bundesbahnen erschließen ca. 90% aller Schweizer Orte, die Züge fahren pünktlich. Von Wil nach Zürich brauchen sie weniger als 1 Stunde. Das führt zu einer Entlastung der Wohnsituation in den Ballungsregionen. Wer hingegen in Deutschland auf den Zug angewiesen ist, kommt wegen der chronischen Verspätung der Bahn oft zu spät zur Arbeit.

Der Hype der Jahre mit Nullzinspolitik

Fast immer, wenn in Deutschland die Politik in den Markt eingreift, kommt es zu gravierenden Fehlallokationen. Wir erinnern uns: Der vormalige EZB-Präsident **Draghi** führte die Nullzinspolitik ein. bei gleichzeitigem Kauf praktisch wertloser Staatsanleihen, beginnend mit der Rettung Griechenlands, der weitere Länderrettungen folgten. Durch die Nullzinspolitik sollte auch verschleiert werden, dass Länder wie Italien, Frankreich und Spanien mit ihren riesigen Verschuldungen in der Finanzkrise gar nicht in der Lage gewesen wären, die europäische Schuldenbremse einzuhalten und Zinsen beim Zinsniveau von auch nur einigen Prozent zu tilgen. Die Französin **Lagarde** setzte als Nachfolgerin von Draghi die Nullzinspolitik fort. Damit schien vielen, vor allem auch privaten Investoren mit geringeren Finanzvolumina, die Immobilie als gutes Anlagevehikel. Da ihnen der Weg in Gewerbeimmobilien vom Volumen her nicht offenstand, investierten sie in Wohnungen, die Banken allzu großzügig mit einem minimalen Zins von oft nicht viel mehr als einem Prozent finanzierten. Die Grundstücks- und Baupreise stiegen exponentiell und damit auch die Preise für Neubauwohnungen. Die Bestandsimmobilien zogen nach. In München wurden Neubauwohnungen in mittleren Lagen zum Teil für über 20.000 Euro pro Quadratmeter verkauft, in Spitzenlagen über 30.000 Euro. Selbst in kleinen und mittleren Städten war unter 6.000 Euro/ qm keine Neubauwohnung zu bekommen. Als dann die Inflation einsetzte, stiegen trotz aller gesetzlichen Mietrestriktionen auch die Mieten.

Mit dem Ende der Nullzinspolitik kam es zu einer restriktiveren Finanzierungspraxis der Banken, die ca. 80% aller privaten Finanzierungen ablehnen. Damit können Bau-träger fertige und halbfertige Wohnungen nicht mehr oder nur noch schwer verkaufen. Zugleich sitzen sie auf zu teuer eingekauften Grundstücken. Nicht wenige Insolvenzen sind die Konsequenz, weitere wird es geben.

Die Situation in der Schweiz

In der Schweiz haben sich die Kaufpreise für Wohnungen in den letzten Jahren nur moderat erhöht. Das liegt auch an den ebenfalls nur gering gestiegenen Baukosten. Die Inflati-

onsrate betrug in der Schweiz im Juli 2023 1,6%, im gesamten Jahr 2022 nur 2,8%. Von 2012 bis einschließlich 2021 war sie zum Teil deutlich unter einem Prozent. Einen übertriebenen Bau, wie in Deutschland, hat es in der Schweiz nicht gegeben; die Menschen wussten, dass der Schweizer Franken stabil bleibt und - anders als beim Euro - niemand von einem Währungs-crash und hoher Inflation Angst haben muss.

Auch die Mieten sind in den vergangenen Jahren kaum gestiegen, weil sie an die (niedrige) Inflationsrate gekoppelt sind. Damit stiegen die Einkommen deutlich stärker als die Mieten. Obwohl die Bautätigkeit unterhalb der Nachfrage liegt, lassen sich nur in ganz besonderen Lagen sehr hohe Preise durchsetzen. Die Schweizer sahen eben, auch angesichts ihrer stabilen Währung, die Investitionen in Immobilien nicht als fast alternativlos an. Es gab keine „Anlagepanik“, weil man auf die Stabilität des Schweizer Franken—ganz anders als auf die des Euro—immer vertrauen konnte. Warum sollte man also in überbewertete Sachwerte flüchten, wenn es keine Inflation und eine stabile und dauerhaft auf der ganzen Welt begehrte Währung gibt?

Ein weiterer, im Wesentlichen politischer und aus Sicht der Schweiz geschickter Markteingriff kommt dort hinzu: Schon seit 1961 gibt es in der Schweiz Gesetze, die den Wohnimmobilienerwerb durch nicht in der Schweiz dauerhaft ansässige Personen reglementieren. Die heute noch geltende sog. „Lex Koller“ erlaubt, vereinfacht ausgedrückt, einem ausländischen Staatsangehörigen ohne dauerhaften Wohnsitz in der Schweiz den Erwerb von Immobilien und Grundstücken nur mit einer besonderen Bewilligung. Diese wird bewusst nur restriktiv erteilt. Damit kommt es nicht zu einem „Ansturm“ von Anlegergeldern aus der ganzen Welt. Der Gesetzgeber hat also seit langem durch diesen klugen Schachzug einen rein nachfragegetriebenen Preisanstieg der Wohnungen verhindert. Mit Renditen von über 3% bei Neubauten ist andererseits auch für institutionelle Investoren der Wohnungsbau noch attraktiv. Maßhalten hat sich also wieder einmal bewährt.

Wie sieht die Zukunft aus?

In der Schweiz sieht sie sehr gut aus. Die Schweiz begrenzt den Zuzug von Ausländern seit jeher. Auch die mit der EU und EWR praktizierte Freizügigkeit hat nicht zu einer Masseneinwanderung geführt. Die Asylpolitik ist auch in der Schweiz nicht optimal, aber deutlich besser als in Deutschland. Im vergangenen Jahr lag der Zuzug aus dem Ausland bei rund 200.000 Personen, davon rund 24.500 Asylsuchende, deren Anerkennungsverfahren aber nur in ca. 30% der Fälle positiv beschieden wird. Einen Sondereffekt erzeugte der Ukraine-Krieg. Von dort beantragten rund 75.000 Menschen den Schutzstatus „S“, dessen Erzielung keinem Asylverfahren unterliegt, aber zeitlich befristet ist. Insgesamt

wuchs die Schweiz in den letzten Jahren nur um ca. 100.000 Personen p.a. und liegt jetzt bei neun Millionen Bürgern.

Ganz anders sieht es in Deutschland aus. Dort gab es im Jahr 2022 immerhin 2,67 Mio. zuziehende und nur 1,20 Mio. wegziehende Personen. Damit drängen nahezu 1,5 Mio. Menschen zusätzlich auf den ohnehin zu engen Wohnungsmarkt. Allein die mehr als 1 Mio. aus der Ukraine geflohenen Menschen, die nicht dem „normalen“ Asylverfahren unterliegen, brauchen Wohnraum. Das trifft Deutschland in einer Situation, in der die Zahl der Baugenehmigungen deutlich gesunken ist. Von Januar bis Juni 2023 gingen bei Einfamilienhäusern die Baugenehmigungen um 35,4%, bei Zweifamilienhäusern um 53,4%, bei Mehrfamilienhäusern um 28,5% zurück. Es wurde lediglich noch der Bau von 135.200 Wohnungen genehmigt. Ein Teil der genehmigten Bauten wird jedoch nicht ausgeführt werden, weil die Baukosten nach wie vor sehr hoch sind und aus den genannten Gründen die Nachfrage mangels Finanzierung durch die Banken fehlt. Kein Bauträger wird das Risiko eingehen, neue Wohnungen zu bauen und nicht verkaufen zu können. M.E. wird der Wohnungsbau daher in den nächsten Jahren keine Belebung erfahren. Das bedeutet: Mehr Wohnungssuchende, erhöht durch die steigende Zahl von Asylsuchenden, wird die Wohnungsknappheit noch deutlich erhöhen. Die Inflation wird zu Mietsteigerungen führen. Trotz der inzwischen wieder steigenden Löhne wird sich die Diskrepanz zwischen Nettoverdiensten und Mietpreisen erhöhen. Die politisch viel zu friedlichen und trägen Deutschen demonstrieren nicht massenhaft gegen Wohnungsnot. Wer zeigt schon gerne, dass es ihm schlecht geht? In Deutschland demonstrieren vor allem junge Wohlstands-Klimakleber!

Fazit: Abhilfe ist nicht in Sicht! Wieder einmal sollten die deutschen Politiker von ihren Kollegen in der Schweiz lernen. Auch dort ist der Wohlstand nicht vom Himmel gefallen. Freie Wohnungsmärkte, eine vernünftige Bauland- und Wohnungspolitik und eine stabile Währung sind die Schlüsselemente bezahlbarer Preise und Mieten. Das gilt auch in Deutschland.

Die von der deutschen Bundesregierung geplante Erhöhung der Abschreibungen um einige Prozentpunkte ist einfalllos; denn sie beseitigt die Ursachen der drastisch zurückgegangenen Neubautätigkeit nicht. Wenn Nettoeinkommen und Wohnungspreise immer mehr auseinandergehen, es keine Bankfinanzierung gibt, fehlt die Nachfrage und ohne diese die Bautätigkeit. ■

DIE SIGNA-GRUPPE IST SCHWER ANGESCHLAGEN – RENÉ BENKO ZIEHT SICH ZURÜCK

Baustopp für Hamburgs Elbtower und viele weitere Großprojekte in ganz Deutschland

Sabine Richter

Die Nachricht schlug in der letzten Oktoberwoche ein wie eine Bombe, obwohl es eigentlich alle geahnt haben: René Benko, gern mit dem Attribut „schillernd“ belegt, hat sich mit seinen vielen Projekten übernommen. Unter anderem wurde der Elbtower, ein Prestigebau für die Hansestadt und das erste Hochhaus der Stadt, gestoppt.

Seitdem beherrscht das Thema die Medien und die Leserbriefspalten, letztere voller Hohn, Spott und auch Wut. Bundeskanzler Olaf Scholz hatte das Projekt einst auf den Weg gebracht, damals noch als Hamburgs Erster Bürgermeister. Dieses, obwohl schon damals gegen Benko wegen Bestechung ermittelt wurde. Kritische Fragen, ob der Bau zu Hamburg passt und zur Wirtschaftlichkeit des Projektes waren unerwünscht.

Da sich in den letzten Tagen die Meldungen über Baustopps von **Signa**-Projekten in deutschen Großstädten

häuften, gab Benko dem wachsenden Druck nach und gab das Ruder bei seiner Signa-Holding ab. Er habe den Vorsitz des Beirats an den Sanierungsexperten **Arndt Geiwitz** übergeben, teilte Signa am 8. November mit. Zusätzlich übernehme Geiwitz auch den Vorsitz des Gesellschafter-Komitees der Holding. Die Privatstiftung der Familie Benko bleibe weiterhin größter Eigentümer.

Investoren Benkos sollen laut **Kronen-Zeitung** in einem persönlichen Brief den Rückzug des 46-jährigen von der Spitze des **Signa-Gruppe** und auch die Abgabe seiner Stimmrechte an einen Treuhänder gefordert haben.

Geiwitz wird nach Angaben von Signa die Restrukturierung der gesamten Gruppe organisieren. „Er genießt das Vertrauen aller Gesellschafter“, teilte Signa mit. Dies sei „die beste Lösung für das Unternehmen, seine Partner, Investoren sowie die Mitarbeiter“, ließ sich Benko zitieren. ▶

HypZert

Immobiliengutachten in höchster Qualität

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

Approved by
HypZert

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

Hamburg: Amplifon hat den Sitz der Deutschland-Zentrale von Borgfelde in den Stadtteil St. Pauli (Zirkusweg 4-6) verlegt und mietet Büroräume, verteilt auf zwei Etagen mit einer Gesamtfläche von 2.500 qm. **Grossmann & Berger** hat Amplifon die entsprechenden Verträge vermittelt. Eigentümer und Vermieter der Räume ist die **Bayerische Rechtsanwalts- und Steuerberaterversorgung**, vertreten durch die **Bayerische Versorgungskammer**.

München: Sonar Real Estate hat für ein Joint Venture mit einem institutionellen Investor ein Büroobjekt in der Zielstattstr. 42,44 und 48 von **Global Gate Capital** erworben. Das Objekt, das aus 3 Gebäuden besteht, verfügt über eine Gesamtfläche von rund 21.000 qm. Ankermieter ist der japanischen Pharmakonzern **Daichi Sankyo**. Der Vermietungsstand beträgt aktuell rund 90%. Zur Immobilie, die sich auf einem rund 7.900 qm großen Grundstück befindet, gehören 258 Pkw-Stellplätze.

Wörnitz: **VALUES Real Estate** hat den „Panattoni Park Mittelfranken“, Am Kreisel 11, für seinen **VALUES Logistikimmobilienfonds** erworben. Die vermietbare Fläche beträgt 46.000 qm bei einer Grundstücksgröße von 81.000 qm. Der Kauf wurde von Colliers vermittelt. Verkäufer ist ein Joint Venture, bestehend aus dem Projektentwickler **Panattoni Deutschland** und **PGIM Real Estate**. Einziger langfristiger Mieter ist ein Händler aus dem Bereich „Weiße Ware“.

Wird das Prestigeprojekt Elbtower eine Bauruine?

Wie es beim Großprojekt Elbtower in Hamburg weiter geht, ist unklar. Bürgermeister **Peter Tschentscher** schloss staatliche Finanzhilfen aus. „Die Stadt werde keine finanziellen Belastungen übernehmen“, sagte er gegenüber dem **Spiegel**. Er gehe davon aus, dass die privaten Investoren aus eigenem Interesse „eine Lösung für die Wiederaufnahme der Bautätigkeit finden“.

Auch der hoch gehandelte Investor **Michael Kühne** winkte ab. „Die **Kühne Holding** ist von einem Elbtower-Engagement weit entfernt und lediglich an dem einen oder anderen Gespräch über Teil- oder Gesamtlösungen in Sachen Signa Prime beteiligt“, ließ Klaus Michael Kühne auf Anfrage des **Hamburger Abendblatts** mitteilen. Kühne hatte sich im Sommer 2020 mit 10% an der **Signa Prime Selection AG** von Benko beteiligt.

Bislang stehen 100 Meter des Elbtowers

Der Bau soll dereinst 245 Meter messen. Bislang stehen 100 Meter. Bis 2026 sollte das neue Wahrzeichen der Stadt fertig sein. Neben Büros ist ein Hotel der **Nobu-Gruppe** geplant, in der 55. Etage eine Aussichtsplattform für die Bürger. Rund 1 Mrd. Euro soll der Bau insgesamt kosten. Die monatlichen Ausgaben belaufen sich auf etwa 25 Mio. Euro.

Eigentümer des Baugrunds ist die Projektgesellschaft **Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG**. Ihr Mutterkonzern ist die Signa Prime Selection. Die wiederum ist die größte Gesellschaft im Immobilienbereich der Signa – dem Konzern des Tiroler Immobilienmagnaten René Benko. Ihm gehören unter anderem das bekannte Chrysler Building in Manhattan.

In Hamburg gehören zu Signa ein Portfolio von diversen hochkarätigen Immobilien. Dazu zählen das Alsterhaus, das Kaufmannshaus und die Alsterarkaden. Auch an den Collonaden gehören Signa mehrere Gebäude. Ebenfalls befinden sich das Gebäude der **Hamburg Commercial Bank** am Gerhart-Hauptmann-Platz sowie das **Galeria-Warenhaus**, ehemals **Karstadt**, an der Mönckebergstraße im Eigentum von Signa.

Der Grund für den Baustopp am Elbtower sind ausstehende Zahlungen der Signa an die **Lupp Gruppe**, die den Rohbau erstellen. Geschäftsführer **Matthias Kaufmann** sagte dem Abendblatt: „Wir gehen nach aktuellem Stand davon aus, dass die Baustellentätigkeit auch nächste Woche noch nicht wieder aufgenommen wird.“ Lupp hat sein Auftragsvolumen für eine 35-monatige Bauphase (November 2022 bis September 2025) mit 136,5 Mio. Euro beziffert. Insgesamt veranschlagt Signa die Investitionskosten für den Wolkenkratzer mit 950 Mio. Euro, wobei eine zehnpromtente Reserve inbegriffen sei, so **Thomas Daily**.

Die städtische **HafenCity GmbH**, die die Entwicklung der HafenCity, Hamburgs jüngstem Stadtteil verantwortet, war erst durch die Medien über die Bauunterbrechung informiert worden. Auch die regelmäßigen Berichte des externen Baucontrollers wiesen nicht auf eine zu erwartende Unterbrechung hin. Der Vorstand der Signa war dann von der Stadt unverzüglich gebeten worden, Stellung zu nehmen, heißt es von der HafenCity GmbH und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen.

Stadtentwicklungssenatorin **Karen Pein** teilte hierzu mit, Signa habe in Aussicht gestellt, dass die Bautätigkeit für den Elbtower zeitnah wieder aufgenommen werde. In diesem Fall könnte der vereinbarte Zeitplan eingehalten werden, so Pein. Andern-

falls würden jedoch Vertragsstrafen und später Wiederkaufsrechte sowie Eintrittsrechte der Stadt in die Planungs- und Bauverträge wirksam. Dies würde der Stadt ermöglichen, die „bislang erbrachte Bauleistung rückzubauen, diese an einen Dritten zur Vollendung zu veräußern oder den Bau selbst fertigzustellen“.

Bevor das Elbtower-Grundstück an die Signa übergeben wurde, hatte das Immobilienunternehmen sämtliche von der Stadt gestellten vertraglichen Verpflichtungen erfüllt. Dazu gehört auch eine Vorvermietungsquote von 30% der rund 77.000 qm Büroflächen. Die Stadt soll die Mietverträge nicht eingesehen haben. Es sei von den finanzierenden Banken bestätigt worden, dass die Mietverträge vorliegen.

Stillstand auch in der Hamburger City

Auch der Stillstand im Oktober auf dem Areal der ehemaligen Gänsemarktpassage in Hamburgs bester Innenstadtlage hat Hamburg in Aufregung versetzt. Nach der Gründungsphase ist hier nichts mehr passiert. Die bauvorbereitenden Maßnahmen waren Anfang Oktober wie geplant abgeschlossen worden.

Signa sollte hier auf einem 3.900 qm großen Grundstück das neue Quartier „Am Gänsemarkt“, auf einem Komplex mit drei Baukörpern bauen, die zwei öffentliche Innenhöfe und einen privaten Wohnhof umschließen. Bis Ende 2025 sollte das Projekt mit Büros, 22 Wohnungen, und 4.244 qm Flächen für Einzelhandel und Gastronomie abgeschlossen sein.

Dass die klaffende Lücke im Herzen der Stadt für die gesamte City eine Katastrophe ist, betonten Politiker aller Parteien. Signa begründet den Baustopp damit, dass der notwendige Vorvermietungsstand nicht erreicht sei. Die Banken finanzieren das 250-Mio.-Euro-Projekt nur bei einer gewissen Vorvermietungsquote. Schwierig dürfte es vor allem werden, Mieter für die 11.700 qm Büroflächen zu finden. Der Leerstand in Hamburg steigt, wenn auch die besten Lagen weniger betroffen sind. Aber auch hier sind die Unternehmen vorsichtig bei Anmietungsentscheidungen.

Linken-Vize **Heike Sudmann** hat eine deutliche Forderung an die Stadt. Der Senat muss jetzt die wenigen Instrumente nutzen, um Herrn Benko auszubremsen. Dazu gehörten ein besonderes Vorkaufsrecht für die Hamburger

Branicks

Der Spezialist für Büro- und Logistikimmobilien.

25 Jahre Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt

Mit unserem 360°-Ansatz, der die gesamte Wertschöpfung der Immobilie abdeckt, behalten wir stets den Überblick, ohne das Ziel aus den Augen zu verlieren. So stellen wir uns unseren Herausforderungen: kreativ, schnell und zuverlässig mit höchster Qualität.

branicks.com

DIC is now
Branicks



Innenstadt das den Weiterverkauf der anderen Benko-Immobilien zu Mondpreisen verhindert.

Auch beim Projekt „Flüggerhöfe“ am Rödingsmarkt in der Hamburger City hat der Auftragnehmer wegen ausbleibender Zahlungen von Signa die Bauarbeiten eingestellt. „Solange wir das Geld nicht bekommen haben, werden wir dort nicht weiterarbeiten“ sagte **Christian Roggenbruch**, Geschäftsführer des traditionsreichen Bauunternehmens **Max Hoffmann** in Schenefeld bei Hamburg. Das denkmalgeschützte Ensemble mit einer Mischung aus Wohnen, Büro und Einzelhandel sollte bis 2024 fertig gestellt sein.

Folgen hat der Baustopp am Elbtower auch für die **Commerz Real AG**. Die **Commerzbank**-Tochter ist mit 25% über ihren offenen Immobilienfonds **Hausinvest** an dem Projekt Elbtower beteiligt.

Baustopps auch bei weiteren Signa-Projekten

Die Signa-Gruppe des österreichischen Investors René Benko hat alle ihre Projekte in der Bundeshauptstadt gestoppt. Dies berichtete der Tagesspiegel unter Berufung auf Unternehmenskreise. Zu den Signa-Projekten in Berlin zählen die erst im Planungsstadium steckenden Entwicklungen am Hermannplatz (Karstadt), Leopoldplatz und Kurfürstendamm sowie die Karstadt-Sanierung in der Müllerstraße, aber auch Entwicklungen wie das „Glance“ in der Charlottenburger Franklinstraße, wo bislang nur die Bodenplatte liegt, oder das „P1“ in der Passauer Straße, wo direkt neben dem KaDeWe ein altes Parkhaus neuen Vorhaben weichen muss.

Zu Unterbrechungen kommt es laut Lokalzeitungsberichten auch bei weiteren Signa-Projekten. So soll Signa das **Architekturbüro Steidle** angewiesen haben, die Planung für das „Zwei Hoch Fünf“ genannte Vorhaben an der Königstraße 23-25 in Stuttgart „im Moment“ nicht fortzusetzen. Signa erklärt hierzu gegenüber Thomas Daily, wegen der „hohen Vorvermietungsrate“ hätten sich die Anforderungen an die Planung geändert, weshalb die Vergabeprozesse „nachgezogen werden“ müssten. „Es wurden keine Verträge gekündigt, das Projekt läuft weiter“, betonte Signa.

Auch beim Umbau des Carsch-Hauses in der Düsseldorf Altstadt geht vorerst nichts mehr. Laut der „Rheinischen Post“ (RP) haben mehrere Dienstleister ihre Arbeiter von der Baustelle abgezogen. Einer von ihnen nannte gegenüber der Zeitung unbezahlte Rechnungen in Millionenhöhe als Grund. Signa wollte das historische Warenhaus im Frühjahr 2025 als 10.000 qm großen Department Store der **KaDeWe Group** wiedereröffnen. Ein Sprecher der Signa-Gruppe sagte der **RP**: „Leider sind wir aufgrund der aktuellen Situation und Marktumstände

gezwungen, beim Projekt den Ablauf neu zu organisieren oder strukturieren.“

In München stehen gleichfalls mehrere Landmarks wie Karstadt am Bahnhof oder die **Alte Akademie** im Feuer.



Der Volkszorn hat sich dazu schon vor Ort geäußert.

Auch andere Firmenbeteiligungen von Signa betroffen

Binnen einer Woche hatten die beiden Online-Sporthändler **Tennis-Point**, 1999 gegründet, mit Sitz in Nordrhein-Westfalen und **Fahrrad.de** Insolvenz angemeldet. Sie gehören zu Benkos Sporthandelsplattform **Signa Sports United**. Auch diese hat inzwischen Insolvenz angemeldet. Beide sind mit Läden auch in Hamburg vertreten. Wie es dort weiter geht, ist unklar. Als vorläufiger Insolvenzverwalter wurde in beiden Fällen **Christian Gerloff** von der Münchner **Rechtsanwaltskanzlei Gerloff Liebler** bestellt der als erfahrener Sanierer im Bereich Handel gilt. Hintergrund ist, dass die Muttergesellschaft Signa eine zentrale Finanzierungszusage in Höhe von 150 Mio. Euro gekappt hat. **Sportscheck**, eine ehemalige **Otto**-Tochter, will Signa nach nur drei Jahren an den britischen Sport- und Modehändler **Frasers** weiterverkaufen.

Probleme hat die Immobiliengruppe von René Benko auch mit ihren Investoren. Laut dem „Handelsblatt“ soll **Torsten Toeller**, Gründer der Tiernahrungskette **Fressnapf**, die Verkaufsoption für seine Anteile von 4,5% an der Signa Holding ausgeübt haben. Laut **Bloomberg** hat auch das Tochterunternehmen Signa Development Selection Liquiditätsprobleme.

Signa-Konzernabschluss für 2022 veröffentlicht

Am vergangenen Samstag wurde laut Thomas Daily im österreichischen Firmenbuch (Handelsregister) der Konzernabschluss für 2022 der Signa Prime Selection veröffentlicht. Demnach muss das Unternehmen, in dem Signa seine zentralen Objekte und Projekte im Wert von 15 Mrd. Euro gebündelt hat, im Jahr 2023 Kredit- und sonstige Verbindlichkeiten von 2,2 Mrd. Euro zurückzahlen, bevor 2024 bis 2027 weitere 3,6 Mrd. Euro fällig werden. Die Zinsen allein für 2023 belaufen sich auf 330 Mio. Euro. Wegen einer Portfolioabwertung um 7,7% machte Signa Prime einen Nettoverlust

Deals

Hamburg: **Clifford Chance** hat einen vom französischen Asset-Manager **SOFIDY** gemanagten Fonds beim Erwerb eines Bürohauses am Steckelhörn 5-9 beraten. Verkäufer ist das Wohnungsunternehmen **TAG**, das dort seinen Firmensitz hat. Die siebengeschossige Immobilie hat eine Bürofläche von ca. 6.200 qm.

Düsseldorf: **Cushman & Wakefield** hat rd. 1.110 qm Bürofläche im „F101“, Flughafenstraße 101 in der Airport City Düsseldorf, an die **GFT Gemeinschaft Fernmelde-Technik eG** vermittelt. Eigentümerin der Immobilie ist die **LEG NRW GmbH**. Das sechsgeschossige „F101“ wurde 2022 fertiggestellt und umfasst insgesamt rd. 7.500 qm Mietfläche.

Unternehmens-News

Frankfurt: Die **KENSINGTON Finest Properties International** setzt in ihrer Sparte **KENSINGTON Commercial** bei der Ausweitung der Gewerbeimmobilien-Aktivitäten in Deutschland auf Daten und Modelle von **FPRE**. Die Kooperation sieht die Bereitstellung von digitalen Standortdaten, automatisierten DCF-Bewertungsmodellen sowie Marktmietmodellen für Büro und Einzelhandel durch **FPRE** vor. Die Daten und Modelle stehen der Zentrale von **KENSINGTON Finest Properties** sowie den rund 60 angeschlossenen Büros in Deutschland zur Verfügung. Mittelfristig ist auch mit Blick auf die Schweiz eine Erweiterung der dort bereits bestehenden Zusammenarbeit geplant.

von 1 Mrd. Euro, mithilfe einer Kapitalerhöhung von 750 Mio. Euro blieb der Verschuldungsgrad (LTV) bei 47% stabil. Obwohl sich die Zahl der Angestellten von 467 auf 313 stark verringert hat, stiegen die Personalkosten von 49 auf 79 Mio. Euro, denn Prämien für Vorstände vervielfachten sich von 1,6 auf 19 Mio. Euro.

Benko sucht schon seit Monaten nach Investoren. Unternehmensberater **Roland Berger** hat gerade die Reißleine gezogen und angekündigt, sich von seinem Anteil an **Signa Prime** in Höhe von 1,64% trennen zu wollen. Zuerst hatte darüber die WirtschaftsWoche berichtet. Seinen Anteil am Immobilienentwickler **Signa Development** wolle er aber behalten.

Seit etwas mehr als einem Jahr sind **Signa** und der thailändische Handelskonzern **Central Group** Eigentümer der britischen Luxuskaufhaus-Betreiberin **Selfridges Group**, nun könnte diese gemeinsame Eigentümerschaft zum Ende kommen. Beim österreichischen Mischkonzern, der wie die **Central Group** 50% an der **Selfridges Group** hält, sollen Zweifel über diese Anteile aufkommen, berichtet die britische Zeitung **The Times**. Demnach könnten die **Selfridges**-Anteile, die **Signa** hält, verkauft werden. ■

AUS UNSERER MEDIENKOOPERATION MIT „IMMOBILIEN INTERN“

immobilien intern

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

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

Ausgabe Nr. Immo 22/23 | Düsseldorf, 2. November 2023 | 33. Jahrgang | ISSN 1431-1275

Immo
22
|
2023

Ein festgestellter Grundbesitzbescheid bleibt bestandskräftig ■ Aus der Praxis: Räumungsfrist nur unter strengen Auflagen verlängerbar ■ 10 % Abschlag für vermietete Wohnimmobilien auch in Drittstaaten ■ Auch die Vor-Vormiete zählt bei der Mietpreisbremse ■ WEG-Beschluss: Keine Bestandskraft bei offener Kostenverteilung ■ Beilage: Expo Real 2023 ■ Doch zuerst, liebe Leserin, lieber Leser, decken wir eine Steuererhöhung der FDP durch die Hintertür auf:

Grundstückserwerbe bei GbR und Co. werden ab 1.1.2024 teurer

Grundstücksübertragungen zwischen einer Personengesellschaft und einem oder mehreren an ihr beteiligten Gesellschaftern und Übertragungen zwischen Gesellschaften sollten unbedingt noch in diesem Jahr durchgeführt werden. Denn nach dem Entwurf des Wachstumschancengesetzes, einem Omnibusgesetz mit zahlreichen Steueränderungen, ist zu befürchten, dass die Steuerbefreiungen in §§ 5, 6 und 7 Abs. 2 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) aufgrund der Aufgabe des Gesamthandsprinzips durch das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) ab dem 1.1.2024 entfallen werden. Gleiches gilt auch für die Anwendung personenbezogener Vergünstigungen.

Zum Hintergrund: Gesamthandsgemeinschaften (GbR, OHG, KG) zählen bei der Grunderwerbsteuer (GrESt) als selbständige Rechtsträger. Die Übertragung eines Grundstücks von der Gesamthand auf eine an der Gesellschaft beteiligte Person sowie die Übertragung von einem Gesellschafter auf die Gesamthand sind grds. steuerpflichtig. Gleiches gilt für die Übertragung eines Grundstücks von einer Personengesellschaft auf

Dies und Das

Duisburg: Die **Garbe Industrial Real Estate GmbH** hat mit den Sanierungsarbeiten auf ihrem Grundstück im Stadtteil Meiderich begonnen. Das 56.000 qm große Brownfield befindet sich auf dem sogenannten „Zeus-Gelände“, das bis Ende des 20. Jahrhunderts von der Stahlindustrie genutzt wurde.

Entstehen soll ein Multi-User-Park mit insgesamt rund 29.000 qm Fläche für eine Kombinierte Gewerbe- und Logistikanutzung. Baustart ist für das 1. Quartal 204 vorgesehen. Garbe investiert rd. 50 Mio. Euro in den Park. Entwickelt wird das Areal ohne feste Mietzusagen.

Neuss: Marienburg Real Estate GmbH hat i.A. von **Peakside Capital** mit umfangreichen Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen im „Business Forum Neuss“ in der Forumstraße 16-22 begonnen, und bereits als ersten Erfolg einen Mietvertrag über 7.000 qm Bürofläche mit **Culligan**, einem Spezialisten und Marktführer im Bereich Wasseraufbereitung, abgeschlossen. Das Unternehmen wird seine Flächen im Sommer 2024 beziehen.

Corealis war bei der Vermietung vermittelnd tätig. Das 1994 errichtete „Business Forum Neuss“ umfasst insgesamt rund 15.000 qm Mietfläche.

Berlin: CBRE Investment Management hat ein Wohnportfolio mit rund 1.200 Einheiten im Wert von rund 360 Mio. Euro von **Vonovia** erworben. Das Portfolio umfasst 16 Mehrfamilienhäuser mit einer Gesamtfläche von 91.275 qm.

eine andere Personengesellschaft. §§ 5 und 6 GrEStG befreien diese Erwerbsvorgänge jedoch, soweit an beiden Gesellschaften dieselben Personen beteiligt sind. Geht ein Grundstück von einem Alleineigentümer auf eine Gesamthand über, so wird die Steuer in Höhe des Anteils nicht erhoben, zu dem der Veräußerer an dem Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist (§ 5 Abs. 2 GrEStG). Handelt es sich bei den Veräußerern um Miteigentümer, wird die Steuer insoweit nicht erhoben, als der Anteil des einzelnen Miteigentümers am Vermögen der Gesamthand seinem Bruchteil an dem Grundstück entspricht (§ 5 Abs. 1 GrEStG).

Beispiel: A ist Alleineigentümer eines Grundstücks. Er verkauft das Grundstück an eine GbR, an der er zu 50 % beteiligt ist. Lösung: Die Grunderwerbsteuer wird gem. § 5 Abs. 2 GrEStG zu 50 % nicht erhoben. Durch § 6 Abs. 1 und 2 GrEStG gilt dasselbe Prinzip für den Übergang des Grundstücks von einer Gesamthand auf einen oder mehrere ihrer Gesellschafter. Nur das, was über den Anteil hinausgeht, der dem Beteiligten vorher zuzurechnen war (sog. Mehrerwerb), unterliegt der GrESt. Genau hier setzt das Wachstumschancengesetz den Hebel an. Die Steuerbefreiungen der §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 3 Satz 1 und 7 Abs. 2 GrEStG laufen ab dem 1.1.2024 „ins Leere“. Da auch das Transparenzprinzip nicht mehr gilt, wird es auch nicht mehr möglich sein, die persönlichen Befreiungen des § 3 GrEStG anzuwenden und die persönlichen Merkmale der Beteiligten der Gesamthand anteilig zuzurechnen. Dies wird Familienpersonengesellschaften hart treffen und ist ein eklatanter Wortbruch der FDP, keine Steuererhöhungen, auch nicht durch die Hintertür, einzuführen.

'immo'-Hinweis: Der Gesetzentwurf ist am 13.10. im Bundestag in 1. Lesung beraten worden. Die 2. und 3. Lesung des Gesetzes soll am 17.11. stattfinden und bedarf am 15.12. nur noch der Zustimmung des Bundesrats (BR-Drs. 433/23 → [ii 22/23-01](#)). Höchste Zeit also, Übertragungsvorgänge bei Gesamthandsgemeinschaften noch bis zum 31.12.2023 rechtssicher zu gestalten. ■

DIE HOTELLIERIE TROTZT DER KRISE

HospitalityInside Investment Barometer 2023

Marion Götza, „Der Immobilienbrief“

Die Erwartungen bleiben sowohl für Geschäft und Umsätze hoch. Mit neuen Projekten tut sich die Branche schwer. Investments werden erst Ende 2024 oder 2025 an Fahrt gewinnen. Family Offices und Fondsanbieter dürften dann den Ton angeben. ESG bleibt auf der Agenda. Das ergab das aktuelle Investment Barometer, die 10. Umfrage von HospitalityInside und Union Investment. (MG+)

Wie in den Vorjahren ließen der **Augsburger Fachverlag** und **Union Investment** die Umfrage von Ende September bis Ende Oktober laufen, um die Stimmung von der Expo Real München mit einzufangen. Sowohl die Gespräche in den Messefluren wie auch die Antworten zeigten, dass die Asset-Klasse Hotel sich mit den multiplen Krisen arrangiert hat, mit Blick auf die weitere Entwicklung aber vor allem verlässliche Rahmenbedingungen vermisst.

Insgesamt zeigen die vier Langzeit-Indizes (Business, Expectation, Development und Operation Index) eine leichte Verbesserung zum Vorjahr. Der Development Index fällt zwar weiter deutlich hinter den drei anderen Indizes zurück und dokumentiert die verhaltene Stimmung in der Projektentwicklung, demgegenüber steigt der Business Index, der die aktuelle Situation im eigenen Unternehmen erfasst, um 3,4%, der Expectation Index für die Geschäftserwartungen der kommenden sechs Monate legt sogar

Impressum

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

Chefredaktion:

Constanze Wrede
Dr. Karina Junghanns
(stellv. Chefredaktion)

Immobilienredaktion:

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

Hrsg.: Werner Rohmert

Recht / Anlegerschutzrecht:

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)

Chefvolkswirt:

Prof. Dr. Hanspeter Gondring
FRICS (Studiendekan,
Duale Hochschule Baden-
Württemberg Stuttgart)

Wissenschaftliche Partner:

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.*

pectation Index für die Geschäftserwartungen der kommenden sechs Monate legt sogar um 12% zu. Und der Operation Index für die Umsatzentwicklung der Branche ist mit einem Plus von 12,4% sogar wieder auf Vor-Corona-Niveau.

Uneinheitlich präsentieren sich nach einem transaktionsschwachen Jahr 2023 die Erwartungen an die Trendumkehr an den Hotelinvestmentmärkten. An eine Rückkehr der Hotelinvestitionen in Deutschland bis Ende 2024 glauben 34% der Umfrage-Teilnehmer. Für 40% der Befragten steht das Comeback erst 2025 an. Pessimistischer zeigt sich ein Viertel der Befragten, die erst 2026 oder später mit nachhaltig anziehenden Märkten in Deutschland rechnen.

Den Ton an den Investmentmärkten dürften laut der befragten Hotelexperten dann Family Offices und die auf Hotelinvestments spezialisierte Fondsbranche angeben. Beide Investorengruppen werden gleichauf (jeweils 42%) als marktbestimmend eingeschätzt, gefolgt von Institutionellen Anlegern (37%) und Asset Management Companies (32%). Weit abgeschlagen folgen aus Sicht der Befragten die Staatsfonds mit nur 3% der Nennungen.

Geprägt wird das aktuelle Bild von der Erwartung, dass sich die Umsetzung der ESG-Ziele unter den bestehenden Rahmenbedingungen verzögern wird. „Dass die überwiegende Mehrheit (fast 58%) der Umfrage-Teilnehmer angesichts von gestiegenen Energie- und Personalkosten, damit rechnen, dass sich ESG-Umsetzungen drei Jahre nach hinten verschieben, zeigt wie sich temporär die Prioritäten verschoben haben“, sagt **Andreas Löcher**, Leiter Investment Management Operational bei Union Investment. Mit einem Zeitverzug um fünf Jahre rechnen nur etwa 27%. Eine Verzögerung um mehr als fünf Jahre erwarten lediglich 15% der Befragten. ■

Keine Umwege.

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

www.rohmert-medien.de

Kurz berichtet**Grant Thornton eröffnet Standort im Kölner „Westgate“**

Grant Thornton Deutschland eröffnet für den Geschäftsbereich Legal einen weiteren Standort. Im Westgate mietet das Unternehmen etwa 1.100 qm Bürofläche an. Das Büro- und Geschäftshaus Westgate wird vermietet von **MEAG** und verfügt über eine Gesamtmietfläche von 20.100 qm.

Deutz: Änderung des Flächen-nutzungsplanes

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung vom 7. September 2023 die Änderung des Flächen-nutzungsplanes (FNP) einstimmig beschlossen. Dieser sogenannte „Feststellungsbeschluss“ ist die rechtliche Voraussetzung dafür, dass die Planung im Deutzer Hafen umgesetzt werden kann. Die FNP-Änderung muss nun noch durch die Bezirksregierung Köln genehmigt werden. Anschließend kann mit der Planung und Errichtung von öffentlichen Flächen und Infrastrukturen begonnen werden und Bebauungspläne für die Baufelder aufgestellt werden.

Köln macht Schule

Die Stadt Köln hat ein zweites Maßnahmenpaket in Milliardenhöhe mit beschleunigten Planungs- und Bauprozessen zur Sanierung, Erweiterung und Neubau von 22 Schulen verabschiedet. Um zügig neue Lernräume zu schaffen, hatte die Stadt Köln bereits 2017 ein erstes Maßnahmenpaket für Schulbauprojekte mit Hilfe von General- oder Totalunternehmern (GU/TU) zum Schulbau beschlossen. Dabei koordiniert ein interdisziplinäres Team aus rund zwanzig Expertinnen und Experten das Gesamtprojekt unter Einsatz digitaler Tools. Dabei werden keine Einzelleistungen mehr vergeben, sondern eine funktionale Leistungsbeschreibung, die aus einer Hand erbracht wird.

Köln: Investmentmarkt ohne Impulse

Der Kölner Investmentmarkt reiht sich nahtlos ein in die schwachen Ergebnisse der großen deutschen Investmentstandorte. Auch die Domstadt leidet weiterhin unter dem hohem Zinsniveau, einer schwächelnden Konjunktur und einem geringen Angebot - vor allem im großvolumigen Segment. Folge: Das bisherige Transaktionsvolumen fiel mit nur 340 Mio. Euro sehr moderat aus. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert entspricht dies einem Rückgang um 53%. Dies ergibt die Analyse von **BNP Paribas Real Estate**.

Relativ betrachtet schlägt sich die Domstadt damit besser als die meisten der übrigen A-Standorte, in denen die Umsatzverluste deutlich höher ausfallen. Dass es trotzdem ein schwaches Resultat ist, unterstreicht die Tatsache, dass der zehnjährige Durchschnitt um 69% verfehlt wird. Dass im bisherigen Jahresverlauf immer noch kein Deal jenseits der 100-Mio.-Euro-Marke getätigt wurde, spiegelt sich nicht nur im moderaten Investmentumsatz, sondern auch in der Verteilung des Umsatzes auf die einzelnen Größenklassen wider. Mit einem Anteil von gut 39% hat sich deshalb die Größenklasse von 50 bis 100 Mio. Euro an die Spitze gesetzt, wobei sich lediglich zwei Deals hinter dieser Zahl verbergen. Auf Platz zwei folgen Verkäufe von 10 bis 25 Mio. Euro, die fast 35% zum Gesamtumsatz beisteuern.

Das bisherige Investmentvolumen wird nicht durch eine einzelne Assetklasse dominiert. Die Führungsposition nehmen erneut Büroobjekte mit einem Umsatzanteil von gut 44% ein. Nur knapp dahinter folgen Einzelhandelsimmobilien auf Platz zwei, die 37,5% zum Ergebnis beisteuern. Das Investmentvolumen verteilt sich relativ ausgewogen über fast alle Lagen innerhalb des Marktgebiets. Am meisten investiert wurde mit knapp 47% in der City - auf Nebenlagen entfallen knapp 29% und die Cityrand-Zonen kommen auf weitere 24,5%.

Renditen steigen weiter

Die Spitzenrenditen haben im dritten Quartal erwartungsgemäß noch einmal leicht angezogen, wofür nicht zuletzt die noch erfolgten Zinsschritte der großen Notenbanken mitverantwortlich sind. Für Bürohäuser liegen sie aktuell bei 4,20% und damit 25 Basispunkte höher als im zweiten Quartal. Auch bei Logistikobjekten haben sie leicht zugelegt und notieren mit jetzt 4,10% zehn Basispunkte höher als im Vorquartal. Für innerstädtische Geschäftshäuser sind mittlerweile 3,80% anzusetzen, was lediglich einem moderaten Anstieg um fünf Basispunkte entspricht.

Da eine spürbare Konjunkturbelebung nicht vor 2024 zu erwarten und der Zinserhöhungszyklus noch nicht vollständig abgeschlossen ist, wird der Kölner Investmentmarkt auch im Schlussquartal noch mit Gegenwind zu kämpfen haben. „Vor diesem Hintergrund ist auch ein weiterer leichter Renditeanstieg zum Jahresende wahrscheinlich. Mit einer Fahrt aufnehmenden Gesamtwirtschaft und dem Abschluss der Preisfindungsphase sollte das Investitionsvolumen im Laufe des Jahres 2024 aber wieder anziehen, wobei der Umsatzzuwachs sich im zweiten Halbjahr sichtbar beschleunigen sollte. Hierzu beitragen dürfte vor allem auch die höhere Finanzierungssicherheit nach Abschluss der Zinserhöhungen, die zur mehr Planungssicherheit auf Investorenmehrheit führt“, heißt es in dem Bericht weiter. □

