

# DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

# Brief

NR. 564 | 47. KW | 24.11.2023 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

## Sehr geehrte Damen und Herren,

es wird spannend. Finanzminister **Christian Lindner** hat gestern die FDP wählerisch geschrottet. Die Tragik: Haushaltstechnisch fällt außer der propagierten Notlage mit Nachtragshaushalt niemandem etwas ein. Wer über die Verfassung in die Regierung springt, stolpert irgendwann über die Verfassung. Andererseits wäre ohne Lindner die Regierung im hehren Weltrettungsbestreben sicherlich schon weiter auf der Skala des aktualisierten Delphi Krösus-Orakels. "Wenn Krösus den Halys überschreitet, wird er ein großes Reich zerstören." Hat er geschafft, sein eigenes. Auch wir sind im Weltmaßstab (noch) reich wie Krösus. Im klimatischen und feministischen Weltrettungs-Ego sind wir vergleichbar. Und „gefühl“ leben wir als Kneipengeher, Arztbesucher, Bahnfahrer, Bankkunden, Digitalisierungs-Analphabeten, Wohnungseigentümer oder Autofahrer sowieso nicht mehr in dem Deutschland, das ich bis Corona kannte. Ich sehne mich nach der „Dienstleistungswüste“ der 90er und 00er Jahre zurück.

Spannend wird es heute um **Signa**. Ich kann mir nicht vorstellen, dass ein gesunder Mensch für eine pauschale Rettung ohne detaillierte Kenntnis der Bürgerschafts- und Finanzverpflichtungen zwischen Gesellschaften und Projekten, von ausgeschütteten Bewertungsgewinnen, des Bewertungstunings der Entwicklungen und ohne deren Finanzierungssicherheit da noch pauschale Rettungsmilliarden gibt. Die Banken wöhnen sich gegenüber den Medien durch Grundpfandrechte noch in Sicherheit. Und wieder werden Banken lernen müssen, dass aus wertvollen bzw. hochbewerteten Projektentwicklungen lediglich Problem-Grundstücke werden können, die als Residualwert einer realistischen Planung oft nur Bruchteile wert sind (S. 11, Handelsblatt-Tagung). Auf der Handelsblatt-Tagung wurde - wie immer im nachhinein - klar, dass bei Projekten wie dem Elbtower Lage und notwendige Erträge nicht passten und bei den guten Projekten der gezahlte Preis oberhalb des Rechenbaren lag. Und das in der Nullzinsphase. In den 90er Jahren zur Wende-euphorie arbeitete ich Ihnen den **dümmsten Projektentwicklerfehler**, der sich im Hype immer und immer wieder wiederholt, heraus: „**Eine teure Immobilie auf ein billiges Grundstück setzen**“. Noch dümmster ist nur, das schwache Grundstück auch noch teuer zu bezahlen.

**Eine neue Stimmung braucht das Land.** Handelsblatt-Tagung (S. 11), **Bulwiengesa**-Prognose (S. 4) und **JLL**-Europauhr (S. 3) sehen wieder Licht. **Deutschland war schließlich das Land, in dem Geld, Gas und Baumaterialien flossen.** Das kommt zurück. Stimmt, es dauert nur manchmal je nach Assetklasse und Standort 20 oder auch 30 Jahre – nominal. Real geht es oft nicht so schnell. Und übrigens: In Berlin sind die Wohnungsmieten nach wie vor billig – nur nicht mehr so billig wie am Tiefpunkt. Das hat eine Diplomarbeit bei Bulwiengesa herausgearbeitet. Dafür hupt es aber woanders. Interessant war bei der Videopräsentation der Bulwiengesa-Prognose die generell positive Referenten-Interpretation, während die Basisstudie „Marktwissenprognose Herbst 2023“ doch eher Zurückhaltung zeigte (S. 4). **Wie jeder Prognostiker weiß, hängt das Wohl und Wehe einer Prognose an den Prämissen.** Für die Immobilienwirtschaft sind Zinsen, Demographie und Konjunktur von größter Bedeutung. **Und bei den Zinsen übernimmt Bulwiengesa die Ergebnisse einer Umfrage unter Geldmarktspezialisten, die übereinstimmend mit eigener Bulwiengesa-Einschätzung eine deutliche Rückkehr des Hauptrefinanzierungssatzes von 4,5% ab Ende 2024 Richtung 2,5% bis 2,7% sehen.**

**Schön, wenn das so kommt. Derzeit gibt die Bundesbank aber noch keine Inflationsentwarnung.** Das aktuelle Zinsniveau ist moderat und für alle Seiten auskömmlich. Wir erleben derzeit nur eine nie dagewesene Dramatik der Zinswende, die auf der **Nichtlinearität der Zinswirkung** beruht. Vergleichbare Zinsänderungen gab es auch früher – nur nie von einer so niedrigen Basis aus. Dieses neue „Erleben“ werden eben einige nicht „überleben“. Kein Problem, das ging Dutzenden Industrien schon so. Ist nur für uns selber lästig. **Warum sollte die Geldpolitik einen einmal zurückgewonnenen Handlungsspielraum sofort wieder aufgeben? Die Immobilienwirtschaft interessiert in der Geldpolitik nicht.** Die große Politik interessiert nur der Wohnungsbau. Wohnungsbau kann man spezifisch fördern. Das kann das Finanzamt. Dazu braucht man den Geldpolitik-Helikopter nicht. Bei Wirtschaftsimmobilien gelten die alten **Rohmert'schen Gesetze: „Jede Immobilie, die wirklich gebraucht wird, wird bei jedem Zinssatz gebaut. Jede Immobilie, die nur wegen niedriger Zinsen gebaut werden kann, ist vielleicht schön, aber nicht nötig.“**

So pervers es ist, auch Klimarettung muss sich rechnen. Selbstmord aus Angst vor Krankheit hilft nur der Gemeinschaft der Versicherten, nicht dem proaktiv Handelnden. Deutschland schafft die Herausforderungen einer neuen Weltordnung nur mit einer starken Wirtschaft (vgl. Vortrag General Domröse, S. 14). Vom ökonomischen Klima-Selbstmord profitieren am Ende Putin, Kim, Xi und die 80-jährigen Imane. Sicher müssen alle, die es sich leisten können – natürlich können das ich und meine Nachbarn nicht – erste Schritte gehen. **Aber nur Forschung rettet die Welt vor dem Klimacrash. Das können wir. Klimaneutrale Energie gibt es auf der Welt genug. Lediglich Lagerung und Transport sind zu lösen.** Bis dahin hilft nur Vorbereitung auf den Wandel. Und denken Sie einmal über die These nach, dass jedes notwendige, in der Produktion CO<sub>2</sub>-intensive, Produkt nicht auswandern darf, **sondern in Deutschland hergestellt werden muss, da es überall auf der Welt in der Produktion höhere Emissionen verursacht.**

Und immobilienwirtschaftlich trösten wir uns im aktuellen Desaster globaler Schwäche bei Gewerbe (S. 8) und Aussichtslosigkeit im Wohnungsbau (S. 9) mit der neuen Story: *Die Zinsen sinken. Immobilienkredite erholen sich (vdp, S. 10). Zunahme der Bürobeschäftigten gleicht verminderte Nachfrage aus. Wohnen läuft sowieso. KI schafft neue Arbeitsplätze. Der Staat fördert und dereguliert. Die Baukosten sinken wieder. Baumaterial wird wieder billiger. Der Bau braucht Aufträge und verzichtet auf die hohen Margen. Die Mieten steigen weiter und die Investmentnachfrage der Institutionellen zieht schnell wieder an. Tjaaa, wenn da nicht die Überlegung wäre, dass wir uns erst in einer frühen Zins- und Kostenkrise befinden. Die Immobilienkrise der Verwerfungen bei Nachfrage und Angebot steht aber schon bereit. Die Konjunktur kommt mit Verzögerung. Homeoffice ist noch unklar. KI ist gar nicht absehbar. ESG verändert Nachfrage und Angebot. Deutschland büßt Standortqualität ein.*

**Fazit: Die Immobilienwirtschaft braucht Knowhow und Charisma.** Da für stehen unsere beiden Buchbesprechungen zu **Hanspeter Gondring** „Immobilienwirtschaft“ (S. 19) und zu **Kurt E. Becker** „Der Charisma-Effekt“ (S. 20).



*Werner Rohmert*

Werner Rohmert

## Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b> von Werner Rohmert	1
<b>JLL</b> sieht Büro-Immobilienuhr Europas noch im Aufwärtstrend (Rohmert)	3
Vier Prognosen, vier Segmente - <b>Bulwiengesa</b> -Prognose positiv (Rohmert)	4
<b>RICS</b> : Gewerbeimmobilien-Ausblick bleibt global schwach (Rohmert)	8
<b>ZIA</b> sieht aussichtslose Lage der Wohnungsentwicklung (Rohmert)	9
<b>vdp</b> : Immobilienkredite auf Erholungspfad (Rohmert)	10
<b>Handelsblatt</b> -Tagung zeichnet positives Immobilien-Bild	11
<b>ULI / PwC</b> : Zinsentwicklung, Inflation und Wirtschaftswachstum größte Herausforderung (Rohmert)	15
<b>vdp</b> -Index sieht anhaltenden Rückgang der Immobilienpreise (Rohmert)	15
<b>Catella Research</b> : Neubewertung an Europas Wohnungsmärkten in vollem Gange (Rohmert)	16
<b>Savills</b> : Immobilieninvestmentmarkt geht auf immer kleinere Sparflamme	17
<b>Neue Publikums-AIF</b> -Angebote erfahrener Initiatoren	18
<b>Barkow Consulting</b> : Offene Immobilienfonds mit niedrigstem Bruttoabsatz seit 10 Jahren	18
<b>C&amp;W</b> : Fifth Avenue in New York verteidigt Rang 1 (Götza)	23
<b>GfK</b> : Deutsche kaufen selten an ihrem Wohnort ein	24
<b>Sotheby's</b> : Für Premium und Luxusimmobilien ist viel Kapital unterwegs	24
<b>BLACK F</b> : Serviced Apartments gewinnen immer mehr an Bedeutung (Götza)	24
<b>Dr. Klein</b> : Geteilte Preisentwicklung bei Immobilien im Westen (Götza)	25
<b>Impressum</b>	26

### Buch-Rezensionen

4. Auflage von „Immobilienwirtschaft“ <b>Prof. Dr. Hanspeter Gondring, FRICS</b> (Studiendekan, Duale Hochschule Baden- Württemberg Stuttgart)	19
Der <b>Charisma-Effekt</b> ( <b>Dr. Kurt E. Becker</b> )	20

### Interview

<b>ESG-Konferenz</b> in Hamburg: <b>Andreas Kirschstein</b> im Gespräch mit <b>Sabine Richter</b>	20
--	----

### Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

<b>EU-Gebäuderichtlinie</b> : Vom Tiger zum Bettvorleger mutiert!	22
---	----

### Autoren der heutigen Ausgabe:

**Marion Götza**, „Der Immobilienbrief“; **Sabine Richter**, Korrespondentin Hamburg; **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, Deka Immobilien Investment, Deutsche Bank Group, Empira AG, Fahrländer Partner AG, Garbe Unternehmensgruppe, Preos Global Office Real Estate & Technology AG, RAG

## JLL SIEHT BÜRO-IMMOBILIENUHR EUROPAS NOCH IM AUFWÄRTSTREND

Miet-Märkte differenzieren sich aus – Spitze steigt, Mitte konsolidiert, Schwäche stirbt

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

Die neue Positiv-Story der Branchenerwartungen sinkender Zinsen, sinkender Baukosten, fallenden Neubaus, sinkender Regulierung, steigender Miet- und Investment-Nachfrage und steigender Transaktionen besticht (vgl. Editorial und Bulwiengesa-Prognose S. 4). Sie kann durch die aktuelle europäische JLL-Büroimmobilienuhr für das hochwertige Bürosegment nicht widerlegt werden. Aber alles hängt vom Zins und der Bereitschaft und Möglichkeit personeller Expansion in Deutschland ab.

**Auf die Zins- und Kostenkrise folgt die Immobilienkrise.** Das ist Prognose. Die Research-Statistik zeigt Vergangenheit oder bestenfalls Gegenwart. Ebenso wie die Zinsmathematik, die wir Ihnen schon im Herbst 2022 ausrechneten, erst mit Zeitverzögerung von über einem Jahr zum brutalsten Abbruch des Prime Office Bewertungsindikators Victor



der deutschen Industrialisierungs- und Tertiärisierungsgeschichte geführt hat (vgl. „Der Immobilienbrief“ Nr. 563 v. 9.11.23, S. 3), steht der Büromarkt für „Der Immobilienbrief“ erst am Anfang mehrerer Wellen. Erst, wenn diese Wellen auf der Nutzerseite ankommen und durch einen vorhergehenden Bauboom die Angebots-/Nachfragerelation verschoben wird, setzt die Immobilienkrise ein, die deutlich langfristiger ist. Hier steht im Moment noch die Hoffnung der Immobilienbranche, die sich vielleicht selbst befeuert, vor. Aktuell ist bis auf Konjunkturunsicherheit noch nichts im Immobilienmarkt angekommen. Die hohe Wohnungsnachfrage plausibilisiert auch medial die Bürohoffnungen.

Bedenken Sie aber: Es besteht die ernste Gefahr, dass die aktuelle Zins- und Kostenkrise bei Büroimmobilien erst der Anfang aufeinander folgender Wellen ist, die Ihnen „Der Immobilienbrief“ schon mehrfasch herausarbeitete. Die erste Phase einer Zins- und Kostenkrise hat Auswirkungen

zunächst auf Bewertungen und Anschlussfinanzierungsrisiken mit dem Opferschwerpunkt in der Projektentwicklung. Das ist nach „Der Immobilienbrief“-Erfahrung noch keine Immobilienkrise, in der es zu Verwerfungen der Angebots- und Nutzerrelationen kommt. Die Frage ist, ob auf die Zins- und Kostenkrise eine Immobilienkrise folgt. Für „Der Immobilienbrief“ scheint das hoch wahrscheinlich, wenn nicht gar unausweichlich: Der Konjunkturzyklus wirkt mit Verzögerung. + + + Verstärkte ESG-Anforderungen wirken auf die Nachfrage und auf Bewertungen, Kosten und Risiken im Angebot. + + + Die tatsächliche Homeoffice-Entwicklung wird sich erst im Laufe der nächsten Jahre im Zusammenspiel auslaufender Mietverträge, flexibler Arbeitsplätze und rückkehrender Präsenzwünsche der Arbeitgeber zeigen. Der ZIA spricht von einer Büro-Schrumpfungserwartung von 20%. „Der Immobilienbrief“ bleibt bei seiner alten Schätzung, dass lediglich 10% des Gesamtbürobestandes durch Homeoffice obsolet wird. + + + Offen ist noch völlig die qualitative und quantitative KI-Auswirkung auf Büro und der Zeitpunkt, an dem die Mieter das bei ihren Anmietungsentscheidungen berücksichtigen. Da liest man die Bandbreite zwischen „50 bis 60% der Präsenzarbeitsplätze werden ersetzt“ bis zu „KI schafft Arbeitsplätze“. + + + Als größte Gefahr, das machte auch die **Handelsblatt**-Tagung vergangener Woche deutlich, wird die Verschlechterung relativer deutscher Wettbewerbs- und Standortqualität gesehen. Die vielen großen „D's“ wie Demographie, Deglobalisierung, Digitalisierung, Dekarbonisierung mit Deindustrialisierung und Demobilisierung, Defense mit Verteidigungsverschulden, Defizite der Staaten, Demontage von Infrastruktur und Bildung und vieles mehr, stellen die nächste große Welle dar. KI kann zum neuen Gamechanger werden. Da es kaum Zweifel am Eintreffen der großen, nachfragerlevanten Wellen geben kann, scheint aus „Der Immobilienbrief“-Sicht im Gefolge der Zins- und Kostenkrise der Weg in die Immobilienkrise auch mit Mietauswirkungen sehr wahrscheinlich, da ja auch Bundesbank und EZB weder Inflations- noch Zinsentwarnung geben.

**Die Branche zeigt sich nach wie vor eher optimistisch.** Das macht auch die JLL Immobilienuhr europäischer Büroimmobilienmärkte deutlich. Bis auf Helsinki befinden sich alle europäischen Märkte vor oder kurz hinter dem zyklischen Höhepunkt. Der verlangsamten Mietsteigerung folgt zyklisch ein schneller Mietrückgang. Vor dem Hintergrund sich ändernder Ausdifferenzierung und des knappen Spitzensegments, das sich weniger in Portfolien als mehr im Bau befindet, kann sich der Spitzenmietindex durchaus hochhalten, während die anderen Mietsegmente abschmieren. Aktuell betont JLL nach wie vor, dass Europas Spitzen-

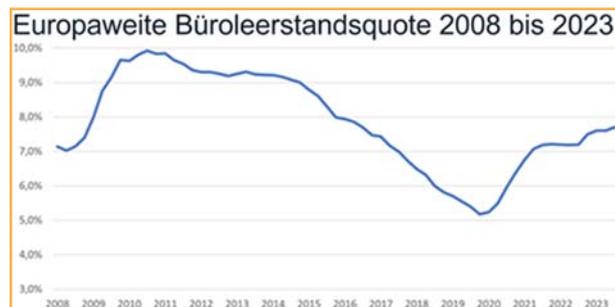
## Personalien

**Hamburg:** **Camille Dufieux** (54) wird mit Wirkung zum 1. Januar 2024 Geschäftsführerin der **IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** und leitet die Gesellschaft künftig gemeinsam mit den beiden Geschäftsführern **Andreas Ertle** und **Michael Schneider**. Zudem wird sie weiterhin als Conducting Officer in der Geschäftsführung der **INTREAL Luxembourg** tätig sein. Nach Stationen bei der **HSH Nordbank** und bei der **Warburg-Henderson KAG für Immobilien mbH** wechselte sie 2010 als Portfolio Supervisorin und Prokuristin zur INTREAL. Hier übernahm sie 2012 die Leitung des Bereichs Portfolio Supervision und wurde darüber hinaus 2021 als Conducting Officer in die Geschäftsführung der INTREAL Luxembourg berufen.

**Frankfurt:** **Colliers** hat **Achim Degen**, derzeitiger Managing Director in München, mit sofortiger Wirkung zum Geschäftsführer und Chief Executive Officer (CEO) von Colliers in Deutschland ernannt. Er berichtet an **Davoud Amel-Azizpour**, CEO, EMEA.

Degen tritt die Nachfolge von **Matthias Leube** an, ehemals CEO und Head of Capital Markets, Deutschland, der im gegenseitigen Einvernehmen das Unternehmen verlässt, um sich anderen Aufgaben zu widmen. Zuvor war Degen bereits von 1999 bis 2022 geschäftsführender Gesellschafter von Colliers International Deutschland.

mieten von der Nachfrageschwäche unbeeindruckt bleiben. Das bedarf aus „Der Immobilienbrief“-Sicht insoweit einer Relativierung, als Knappheit und steigende Mieten nur noch ein kleines Segment neuer Gebäude an Topstandorten mit New Work Qualität betrifft. A-Lagen mit klassischem Flächenzuschnitt differenzieren sich schon nach unten aus. Schwächere Qualitäten und Lagen spiegeln bereits die Nachfrageschwäche. JLL bestätigt, dass Vermietungsquoten und die Mietentwicklung lediglich für erstklassige Büroflächen positiv blieben. Flächen minderer Qualität leiden. Mietsteigerungen konnten im Q3 in 12 von 23 Indexmärkten verzeichnet werden. Dazu zählen Düsseldorf (+5,3% im Vergleich zum Vorquartal), London (+3,8%), Rotterdam (+3,8%), Utrecht (+3,4%) und Brüssel (+3,0%).



In den fünf großen deutschen Büromärkten ging der Flächenumsatz im Q3 mit 526.000 qm um 33% gegenüber Q3 2022 zurück. Mit Blick auf die Spitzenmieten stieg der Europäische Büromietindex im Q3 2023 um +1,5% im Vergleich zum Vorquartal und um +5,4% im Jahresvergleich. Allerdings wurden im Q3 mit insgesamt 2,1 Mio. qm 14% weniger als im Vorjahreszeitraum, 20% weniger als in den vergleichbaren drei Quartalen und 13% unter dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre für das dritte Quartal vermietet. Die Leerstandsquote für Büroflächen in Europa stieg leicht von 7,6% im Q2 2023 auf 7,7% im Q3 2023. Insgesamt wurden im Q3 lediglich 826 000 qm Büros fertiggestellt. Das sei das niedrigste Volumen seit 2019. ■

## VIER PROGNOSEN, VIER SEGMENTE – BULWIENGESA-PROGNOSE POSITIV

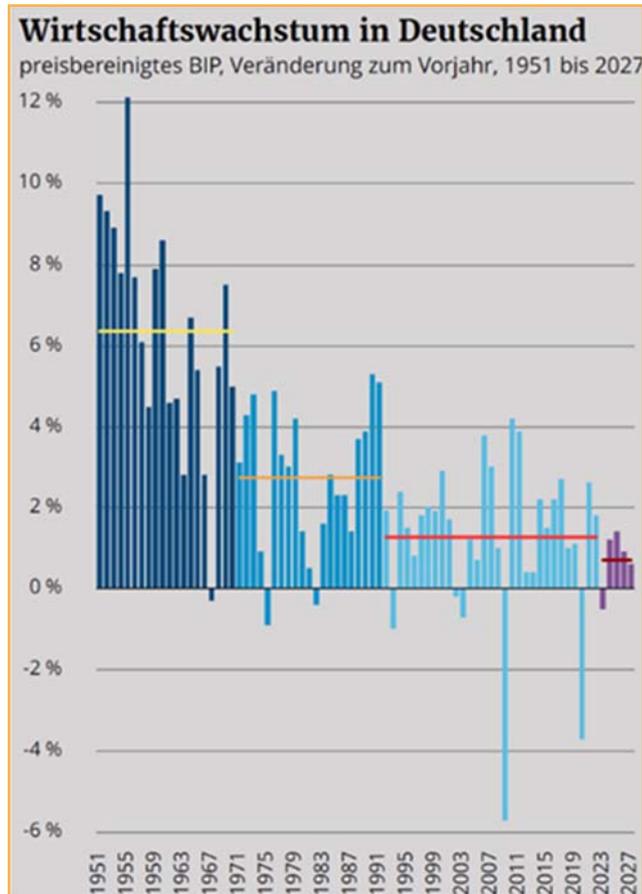
Auf die Zinsen kommt es an

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

Beim Blick auf Büro, Wohnen, Industrie-/Logistik-Immobilien und Handel bleibt Bulwiengesa in der aktuellen Herbstprognose im Trend positiv. Wie jeder Prognostiker weiß, hängt das Wohl und Wehe einer Prognose an den Prämissen. Für die Immobilienwirtschaft sind die Zinsen, Demographie und Konjunktur von größter Bedeutung. Statt eigener Prognose übernimmt Bulwiengesa aber die Zinserwartung der Branche. Deren Treffsicherheit ist aber nach der Annahme nie steigender Zinsen, da die Peripherie-Staaten das nicht durchstehen, hinreichend widerlegt. Staaten können Zinsen drucken – die Immobilienwirtschaft nicht. Da sich aber die meisten Erholungsphantasien an der Zinsentwicklung in Bezug auf Finanzierung und Alternativenanlagen entlanghangeln, bedarf das eigener Zins-Einschätzung. Ansonsten sieht Bulwiengesa: Handel bleibt auf heutigem Renditeniveau. Marktwerte von Top-Logistik steigen. Büro erreicht nächstes Jahr Tief-

punkt und ab 2024 steigen die Multiplikatoren wieder. Nach zinsbedingter Korrekturphase steigen ab Jahreswechsel nachfragebedingt die Preise wieder.

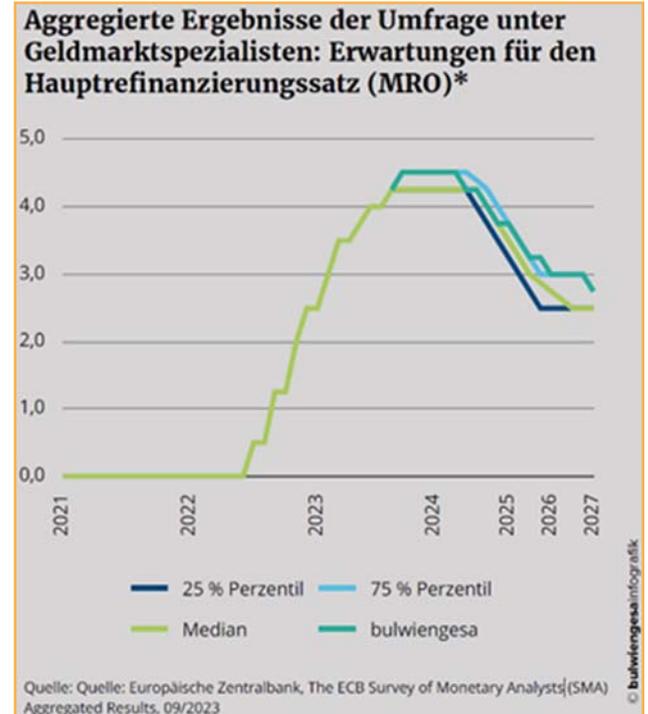
**Bulwiengesa**, deren Daten auch die Bundesbank verwendet, verfügt wohl über eine der gepflegtesten Datenbanken



und die längsten Indizes, die auch das Immobilienleben des Autors am besten abbilden. Insofern genießen die Prognosen

beim Autor höchstes Vertrauen, was jedoch nicht davor schützt, die Prämissen zu überdenken.

**Volkswirtschaftliche Rahmendaten:** Konjunkturell sähe die aktuelle Situation in Deutschland alles andere



als positiv aus und werde auch durch die Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten gehemmt. Der konjunkturelle Tiefpunkt sei aber erreicht (Bezug ifo) und die Wirtschaft sollte sich im Schlussquartal stabilisieren. Der reale BIP-Langfristchart macht aber den langfristigen Trend deutlich. Für die nächsten Jahre bis 2027 zeichne sich ein Mini-Wachstum mit einer seit 1951 nie dagewesenen Erholungsschwäche ab – und das trotz demographischer Zu-

## TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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

**E**MPIRA

REAL EXPERTS.  
REAL VALUES.

## Unternehmens- News

**Berlin:** Greenberg Traurig hat Garbe Institutional Capital beim Kauf der **GRR Real Estate Management GmbH** beraten. GRR ist eine Plattformen für Einzelhandelshandelsimmobilien mit Schwerpunkt Lebensmittel. GARBE übernimmt das operative Geschäft der **GRR Management**, einschließlich etwa 80 Beschäftigter der **GRR AG**, sowie rund 500 gemanagte Objekte. Weiterhin erwirbt GARBE für einen eigenen institutionellen Fonds 52 Objekte, die GRR bisher auf der eigenen Bilanz führt. GARBE wird die Marke GRR als eigenständige Gesellschaft weiter führen.

wanderungsprosperität. Hinsichtlich der Zinsentwicklung sind sich die im „The ECB Survey of Monetary Analysts“ befragten Geldmarktspezialisten einig. **Ab 2024 geht der Hauptrefinanzierungszinssatz wieder von dem jetzigen Peak von 4,5% auf 2,5% bis 3% herunter.** Die Annahme hat natürlich höchsten Einfluss auf Immobilienmarktprognosen. Der Auror ist skeptisch. Aktuell sei das Finanzierungsumfeld desaströs. Das von Bulwiengesa recherchierte Immobilienklima bleibe schwach und bewege sich eher seitwärts. Bei Büro zeigen die Pfeile nach kurzer Erholung wieder nach unten. Mit einer voraussichtlich erholenden Konjunktur und der erwarteten Planungssicherheit im Finanzierungsumfeld würden die Investmentumsätze in 2024 bereits wieder merklich ansteigen, wenn auch die Niveaus aus 2019/2020 noch nicht wieder erreicht würden, prognostiziert Bulwiengesa.

**Immobilienmärkte im Fokus:** Im **Handel** sorge der private Konsum 2024 wieder für Wachstumsimpulse. Bestlagen mit Marketing-Bedeutung profitieren besonders. In den Nebenlagen jedoch würden die Leerstände vermehrt sichtbar werden. In strukturschwächeren Städten gerieten zunehmend auch die 1a-Lagen unter Druck und seien nur unter größeren Zugeständnissen vermietbar. In Spitzenlagen bewegten sich die Mieten seitwärts und in den A-Städten auch nach oben. In den anderen Marktlagen sei die Entwicklung schwächer oder auch rückläufig. Die Spitzenrenditen zeigten für alle Marktsegmente jetzt seitwärts. Sinkende Multiplikatoren seien nicht zu erwarten. Die Mietentwicklung schlägt also 1:1 auf die Immobilienwerte in beide Richtungen durch. ▶

vdpResearch



## TAXO TOOL

Ihre automatisierte Taxonomie-Konformitätsprüfung

Wir unterstützen Sie bei der Umsetzung der EU-Taxonomie mit unserer KI-basierten Software-Lösung. Analysieren und bewerten Sie Ihre Projekte auf Konformität zur EU-Taxonomie mit dem TAXO-TOOL.



Effizient



Kostensparend



Aktuell



Leicht in der Handhabung

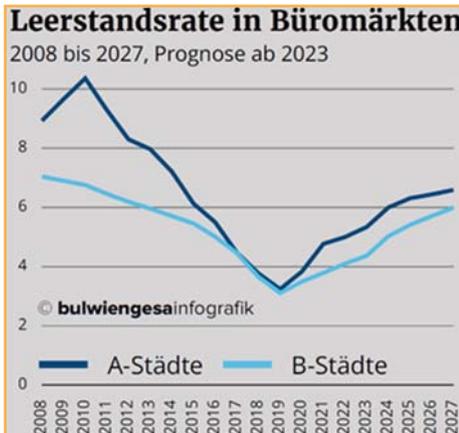
In Kooperation mit:

**DYDON AI**



Jetzt mehr erfahren unter: [www.vdpResearch.de/taxo-tool](http://www.vdpResearch.de/taxo-tool)

Der **Logistikmarkt** sei unter allen Assetklassen am positivsten zu beurteilen. Die Marktwerte nahmen in allen



Lagen zu. Treiber sind stark steigende Mieten. Trotz der Mietsteigerungen markiere das Jahr 2023 aber einen Wendepunkt bei der Wertentwicklung von Logistikimmobilien. Mit einem

Minus von 5% in den A- und 7% in den B-Städten sei hier erstmals eine negative Entwicklung zu erwarten. Bis zum Prognosehorizont 2027 sollte sich das jedoch aufgrund des sukzessive verbesserten Zinsumfelds wieder mehr als ausgleichen, erwartet Bulwiengesa.

Der **Büromarkt** kämpfe mit mehreren, bereits oft beschriebenen Herausforderungen. Auch durch den demographisch bedingten Rückgang der Erwerbspersonen und damit

der Anzahl der Bürobeschäftigten erwartet Bulwiengesa keine größeren Anstiege der Spitzenmieten in den kommenden Jahren. Vielmehr dürften alle A- und B-Städte reale Rückgänge erleiden. Während in **Toplagen** im Zentrum der A-Städte und für ESG-konforme Neubauten die



**Nachfrage weiterhin hoch** bleiben dürfte, werde sich der **Markt in der Peripherie und bei nicht ESG-konformen Bestandsgebäuden zu einem Mietermarkt wandeln.** Marktwertverluste im Jahr 2023 seien durch den Anstieg der Renditen in den ersten drei Quartalen für das Gesamtjahr sicher. Auch im Jahr 2024 dürfte es zu keiner schnellen Umkehr der Entwicklung kommen. Bulwiengesa erwartet für 2024 einen Anstieg um etwa 40 Basispunkte. Bis die Marktwerte aus 2021 wieder erreicht seien, werde es noch einige Jahre dauern. ■

## Immobilienanalyse automatisieren? Daten und Modelle anbinden!

### Automatisierte Bewertung

- Vergleichswert / Ertragswert / Sachwert
- Discounted Cash Flow (DCF)
- Projektentwicklung inklusive Baukosten

### Automatisierte Mietpreisermittlung

- Adressgenaue Marktmieten (Wohnen / Büro / EH)

### Standortdaten für alle Nutzungsarten

- Customized Makro- und Mikrolagedaten
- Lageratings aktuell und prospektiv

### Nutzerspezifische Datenpunkte

- Diskontierung / Renditen / Vervielfältiger

**Alle Services per API oder webbasiert.**

**FP  
RE**

Fahrländer Partner  
Raumentwicklung  
Barckhausstraße 1  
60325 Frankfurt am Main

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

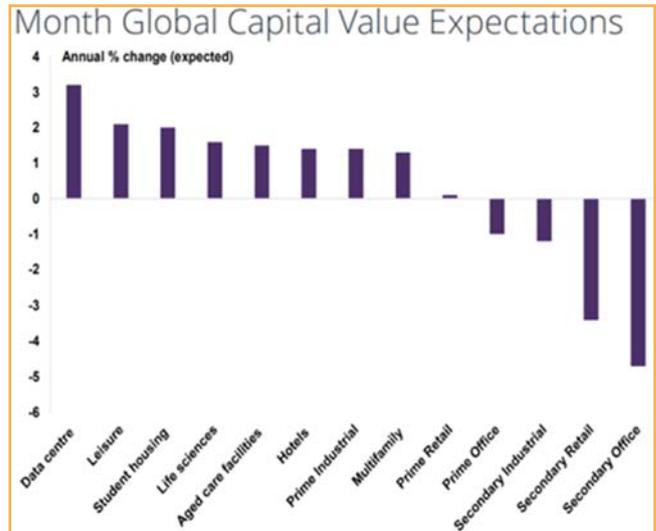
## GEWERBEIMMOBILIEN-AUSBLICK BLEIBT GLOBAL SCHWACH 2024 bringt wenig Positives

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

Es wird erwartet, dass der Zinszyklus in den entwickelten Volkswirtschaften sich wohl kurz vor dem Höhepunkt befinde. Ansonsten sehen die Ergebnisse des RICS Global Commercial Property Monitor (GCPM) für das Q3 2023 eine unverändert miese Stimmung. Allerdings werde Der Stimmungsindex Commercial Property Sentiment Index (CPSI) fällt weiter leicht auf einen Wert von -15, verglichen mit -14 in Q2. Der Stimmungsabschwung über jetzt 6 Quartale bildet die Zinswende ab.

Zum Pandemie-Schock war die Stimmung aber noch schlechter, relativiert **RICS**, der weltweite Verband der Immobilienspezialisten. Jedoch hinkt dieser Vergleich mit dem schockbedingten Stimmungsabbruch und der heutigen volkswirtschaftlichen und dauerhaften Wende. Der Index der Mieternachfrage, Occupier Sentiment Index (OSI) sank ebenfalls

von -11 auf -13. Das gleiche gilt für den Investment Sentiment Index (ISI), der von -17 auf -18 zurückging. Die einzigen Regionen mit positiver Perspektive sind der



Nahe Osten und Afrika (MEA). Saudi-Arabien schneidet besonders positiv (+33 gegenüber +34) ab, gefolgt von den Vereinigten Arabischen Emiraten (+27 gegenüber +22). In der APAC-Region prägen die negativen Ergebnisse aus China und Hongkong. ▶

Branicks

DIC is now  
Branicks

# Der Spezialist für Büro- und Logistik- immobilien.

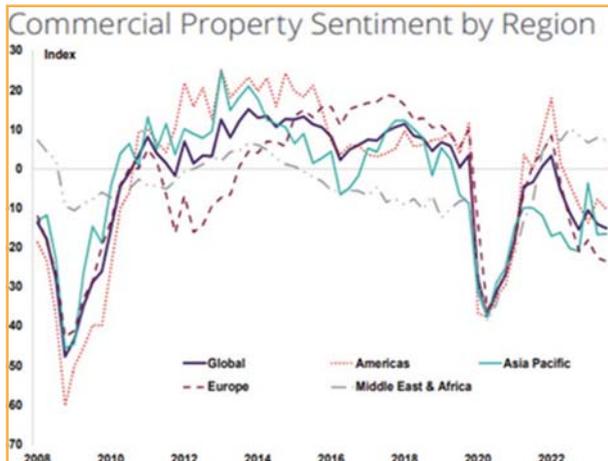
25 Jahre Erfahrung am  
deutschen Immobilienmarkt

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



In weiten Teilen Europas bleibt die Entwicklung negativ. Der CPSI liegt bei -24 gegenüber -23 im zweiten



Quartal. Großbritannien, Deutschland und Frankreich stürzen weiter ab. Die gesamte Region Amerika fällt gleichfalls ins Stimmungstief. Allerdings konnten sich die USA nach fünf Erhebungen im negativen Bereich wenigstens halten. Der Blick auf die Nutzernachfrage in den drei traditionellen Immobiliensektoren Büro, Industrie und Einzelhandel sieht vor allem Büros im negativen Trend. Der Übergang zum hybriden Arbeiten und die daraus resultierenden Folgen auf die Büroflächennachfrage seien in den entwickelten Volkswirtschaften am stärksten ausgeprägt und in schwach entwickelten Ländern aber überhaupt nicht sichtbar. Am Beispiel von Deutschland betrug der Nettosaldo der Büronachfrage in Q3 -55% gegenüber -39% in Q2. In den USA und Großbritannien waren die Werte ebenfalls deutlich negativ.

Weitere Eckwerte der Umfrage sind die klare Präferenz für Core-Immobilien, eine negative Marktstimmung angesichts schwieriger makroökonomischer Bedingungen, weiter stark negative Stimmungsindizes für Mieter und Investoren und die Erwartung weiter sinkender Kapitalwerte von Immobilien. Die schlechte Stimmung gilt auch für die nächsten 12 Monate. Die Mieterwartungen fallen über alle Assetklassen hinweg. Büroimmobilien trifft es besonders. Industrieimmobilien bleiben positiv mit abschwächender Erwartung. Einzelhandelsimmobilien halten sich. Sie haben schon hinter sich, was die anderen noch vor sich haben.

Im Fazit sehen die RICS keinen zu erwartenden Umschwung. Die Märkte in Europa blieben angespannt. Europa-Vorsitzende **Susanne Eickermann-Riepe** sieht Europa anhaltend im Stimmungstief. Sowohl in Deutschland als auch in Frankreich zeigten sich weiterhin deutlich negativ. Rezessionsgefahren und anhaltend stabile Kreditkonditionen ließen Investoren und Mieter Zurück-

haltung wahren. Der Transaktionsmarkt schwächele weiterhin. **Jens Böhnlein**, VV RICS Deutschland, ergänzt, das Makro- und Kapitalmarktumfeld müsse sich nicht nur auf die veränderte Geldpolitik und Megatrends wie Nachhaltigkeit und Demographie einstellen, sondern auch auf eine Vielzahl von neuen geostrategischen Risiken und daraus folgenden politischen Eingriffen. Das Mieter-Sentiment sinke in Deutschland erneut. Das Investoren-Sentiment bleibe auf niedrigem Niveau weitgehend stabil. ■

## ZIA SIEHT AUSSICHTSLOSE LAGE DER WOHNUNGSENTWICKLUNG

### Wohnungsangebot im freien Fall in die Krise

**Die neuesten Zahlen des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) zur Wohnungsentwicklung in Deutschland kündigen eine fortwährend aussichtslose und sich immer weiter verschlechternde Situation an. (WR+)**

Der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft prognostiziert nunmehr 750.000 fehlende Wohnungen bis 2025. Das seien 50.000 mehr als noch Anfang 2023 taxiert. Bis 2027 könnten bis zu 830.000 Wohnungen fehlen. Das entspräche dem gesamten Wohnungsbestand in Bremen und dem Saarland zusammengenommen. **ZIA-Präsident Andreas Mattner** sieht eine toxische Mischung von extrem schnell nach oben geschossenen Zinsen und hohen staatlichen Abgaben.

Daraus könne sich die Branche auf absehbare Zeit selbst nicht befreien. Der Verband taxiert den Staatsanteil am „Produkt Wohnen“ auf derzeit 37%. Dazu gehöre die über Jahre massiv angestiegene Grunderwerbsteuer. Die Immobilienwirtschaft sei noch immer nicht im Tal angekommen. Es werde zu wenig getan. Derzeit werde noch kein Ausweg aus der Krise angeboten. Mattner widerspricht auch Bundeskanzler **Olaf Scholz**, der fehlendes Bauland und von Investoren falsch gebaute Wohnungen für die Ursache hält. **Die Einschätzung sei nicht von dieser Welt, so Mattner.** Es gebe genügend ungenutzte Baugenehmigungen. Jede gebaute Wohnung in allen Segmenten würde helfen, weil sie andere Wohnungen wieder frei mache. Allerdings sei es richtig, dass der Staat mit seinem Mantra für "selbstgenutzten Wohnraum" über Jahrzehnte statt den Bau von Eigentumswohnungen den Mietwohnungsbau angeheizt habe. Auch unter der Ampel gebe es dafür munter Förderprogramme und die Bereitschaft, nur für Selbstnutzer die Grunderwerbsteuer zu senken. Mattner erneuert die Kernforderungen der Branche: Verzicht auf einen Teil der 37%-Abgaben und ein KfW-Kreditprogramm im Segment des bezahlbaren Wohnens. ■

**Deals**

**Neufahrn:** Die **Branicks Group AG** verkauft zwei Logistik-Immobilien an einen ausländischen Investor. Der Kaufpreis liegt bei knapp 80 Mio. Euro. Das Closing ist für Ende Dezember 2023 geplant.

Bei den beiden Objekten handelt sich um Immobilien im Bereich Lager/Logistik mit einer voll vermieteten Gesamtmietfläche von rund 72.800 qm. Mieter sind **Imperial Logistics International** und **LIV (SCHERM Gruppe)**.

**Kabelsketal:** Noch vor Baubeginn hat die **Garbe Industrial Real Estate GmbH** rund ein Drittel der Logistikimmobilie in Sachsen-Anhalt vermietet. Ein E-Commerce-Unternehmen wird zwei Halleneinheiten mit ca. 23.500 qm Gesamtfläche beziehen. Ende 2024 soll der Neubau fertig sein. Garbe investiert rd. 76 Mio. Euro in das Projekt.

**Köln:** Der Versicherungskonzern **DEVK** mietet rund 14.000 qm Bürofläche im Stadtteil Riehl, Charles-de-Gaulle-Platz 1. Vermieter der Flächen ist die **HDI AG** für eine Versicherungsgesellschaft des **Talanx-Konzerns**, die von **JLL** beraten wurde. **Colliers** hat die DEVK beraten.

**Wiesbaden:** Die **Montano Real Estate GmbH** hat für ein deutsches berufsständisches Versorgungswerk das Büro- und Geschäftsgebäude „Haus am Staatstheater“ in der Innenstadt erworben. Das Objekt verfügt über rd. 6.000 qm Mietfläche sowie 34 Parkplätze. Hauptmieter ist das **Land Hessen**. Die rechtliche und steuerliche Begleitung erfolgte durch **Poellath**, die technische Beratung und die Umwelt Due Dilligence übernahm **Kroll REAG**.

**IMMOBILIENKREDITE AUF ERHOLUNGSPFAD**

**Besser als Vorquartal – Deutliches Minus zu Vorjahr**

Das Neugeschäftsvolumen bei den Mitgliedsinstituten des Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) liegt zwar im Jahresvergleich noch deutlich im Minus, ist aber im Quartalsvergleich erneut im Plus. Mit einem Volumen in Höhe von 30,7 Mrd. Euro stiegen die Kreditzusagen für Wohn- und Gewerbeimmobilien im Vergleich zum Vorquartal um 15,8% an (Q2 2023: 26,5 Mrd. Euro). Im Jahresvergleich stand hingegen weiterhin ein Rückgang in Höhe von 21,5% zu Buche (Q3 2022: 39,1 Mrd. Euro). (WR+)



Das Immobilienfinanzierungsneugeschäft bleibe verglichen mit den Vorjahren nach wie vor auf verhaltenem Niveau, resümiert **Jens Tolckmitt**, Hauptgeschäftsführer des vdp.

KREDITZUSAGEN vdp-MITGLIEDSINSTITUTE	Kreditvolumina Q3 2023	Δ zum Vorjahr (Q3 2022)	Δ zum Vorquartal (Q2 2023)
Gesamt	30,7 Mrd. €	-21,5 %	+15,8 %
Wohnimmobilien	16,9 Mrd. €	-22,5 %	+13,4 %
Gewerbeimmobilien	13,8 Mrd. €	-20,2 %	+19,0 %

Der **Verband deutscher Pfandbriefbanken** ist einer der fünf Spitzenverbände der Deutschen Kreditwirtschaft. Er repräsentiert die bedeutendsten Kapitalgeber für den Wohnungs- und Gewerbebau sowie für den Staat und seine Institutionen.

Allerdings sähen wir jetzt das dritte Quartal in Folge einen Anstieg, so Tolckmitt. Dabei nähmen die Zusagen sowohl für Wohnimmobilien als auch für Gewerbeimmobilien zu, was auf eine leichte Stabilisierung des Finanzierungsmarktes hindeute. Geopolitische Spannungen, Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung und die geringe Bautätigkeit im Wohnungssektor belasteten den Markt. Allerdings scheine inzwischen das Auslaufen des dynamischen Zinsanstiegs Investoren und privaten Haushalten wieder mehr Planungssicherheit zu geben. **Dabei verlaufe die Entwicklung bei Wohn- und Gewerbeimmobilienkrediten recht ähnlich.** Gegenüber dem direkten Vorquartal stiegen die Kreditzusagen für Wohnimmobilien um +13,4% und für Gewerbeimmobilien um +19,0%. Im Vorjahresvergleich blieb es aber bei Wohnimmobilienkrediten bei einem Minus von -22,5% und bei Gewerbeimmobilienkrediten von -20,2%.

**Wohnen stabilisiert sich.** Von den 16,9 Mrd. Euro, die im dritten Quartal 2023 an **Wohnimmobilienkrediten** zugesagt wurden, entfiel mit 8,0 Mrd. Euro nach 7,5 Mrd. Euro im zweiten Quartal 2023 etwas weniger als die Hälfte auf die Finanzierung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Auch die Kredite für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser erhöhten sich im Quartalsvergleich auf 3,1 bzw. 4,8 Mrd. Euro, lagen aber weiterhin deutlich hinter den Vergleichswerten aus dem dritten Quartal 2022 zurück.

WOHNIMMOBILIEN	Kreditvolumina Q3 2023	Δ zum Vorjahr (Q3 2022)	Δ zum Vorquartal (Q2 2023)
1- und 2-Familienhäuser	8,0 Mrd. €	-31,0 %	+6,7 %
Eigentumswohnungen	3,1 Mrd. €	-26,2 %	+6,9 %
Mehrfamilienhäuser	4,8 Mrd. €	-4,0 %	+41,2 %
Übrige	1,0 Mrd. €	0,0 %	-9,1 %

Kredite für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser erhöhten sich im Quartalsvergleich auf 3,1 bzw. 4,8 Mrd. Euro, lagen aber weiterhin deutlich hinter den Vergleichswerten aus dem dritten Quartal 2022 zurück.

**Büros bleiben weiter im Sinkflug.** Das **Gewerbeimmobilienfinanzierungsgeschäft** der vdp-Mitgliedsinstitute, das sich im dritten Quartal insgesamt auf 13,8 Mrd.

GEWERBEIMMOBILIEN	Kreditvolumina Q3 2023	Δ zum Vorjahr (Q3 2022)	Δ zum Vorquartal (Q2 2023)
Büroimmobilien	6,2 Mrd. €	-37,4 %	-10,1 %
Einzelhandelsimmobilien	2,9 Mrd. €	-34,1 %	+61,1 %
Hotels	1,2 Mrd. €	+50,0 %	-14,3 %
Industriegebäude	0,2 Mrd. €	0,0 %	-50,0 %
Übrige	3,3 Mrd. €	+65,0 %	> +100,0 %

Euro summierte, wurde mit 45% Anteil erneut von den Kreditzusagen für Büroimmobilien dominiert. Das ausgereichte Volumen an **Büroimmo-**

**bilienkredit**en in Höhe von 6,2 Mrd. Euro lag allerdings mit -10,1 **unterhalb des Vorquartals** und mit **-37,4% spürbar unter dem Vorjahreswert**. Die neu zugesagten Kredite für Einzelhandelsimmobilien lagen mit 2,9 Mrd. Euro **+61,1% über Q2**, gingen jedoch gegenüber dem Vorjahreszeitraum



mit **-34,1** deutlich zurück. Das Finanzierungsneugeschäft für Hotel- bzw. Industriegebäude erreichte im Berichtsquartal Volumina in Höhe von 1,2 bzw. 0,2 Mrd. Euro.

Mit 1.004,0 Mrd. Euro blieb der **Bestand** an ausreichenden Immobilienkrediten bei den vdp-Mitgliedsinstituten auf Quartalssicht stabil (30.06.2023: 1.004,2 Mrd. Euro). Auf Jahressicht erhöhte sich der Bestand leicht um 1,1% (30.09.2022: 993,0 Mrd. Euro). ■

## HANDELSBLATT TAGUNG ZEICHNET POSITIVES IMMOBILIEN-BILD

**Preisfindung noch nicht abgeschlossen – 60% glauben an Preissteigerung ab 25**

Die wesentlichen volkswirtschaftliche und immobilienrelevanten Änderungen seien bereits 2022 erfolgt und hätten sich 2023 nur noch langsam entwickelt. Damit zeichnete KfW Chefvolkswirtin Fritzi Köhler-Geib auf der Handelsblatt-Jahrestagung Real Estate ein relativ **positives Bild**. Die Immobilienmatadore zeigten dagegen **eine gespaltene Stimmung**. Für Projektentwickler könnte Talebs Life of a Thanksgiving Turkey ein Vorbild dar-



Foto: Thomas Stachelhaus, © RAG Montan Immobilien  
Der Unternehmenssitz der RAG Montan Immobilien auf dem Kokereiareal des **UNESCO-Welterbes Zollverein** in Essen.



## FLÄCHEN ENTWICKELN, ZUKUNFT GESTALTEN.

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

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

Gebündelte Kompetenz hat einen Namen:



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

**Deals**

**Wörnitz:** Heuking Kühn Lüer Wojtek hat die **VALUES Real Estate Holding GmbH** beim Kauf einer zweiteiligen Logistikhalle für ihren **VALUES Logistikimmobilien Fonds** steuerrechtlich beraten.

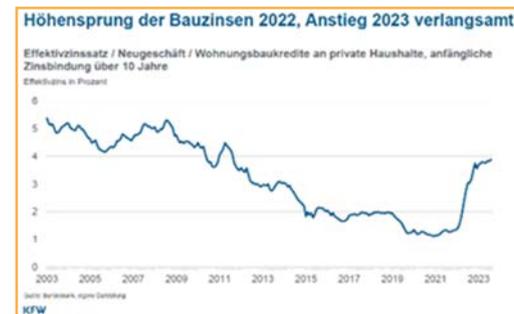
Die Halle liegt im „Panattoni Park Mittelfranken“. Die vermietbare Fläche beträgt 46.000 qm bei einer Grundstücksgröße von 81.000 qm. Der Kauf wurde von **Colliers** vermittelt. Verkäufer ist ein Joint Venture, bestehend aus dem Projektentwickler **Panattoni Deutschland** und **PGIM Real Estate**. Einziger langfristig gebundener Mieter ist ein weltweit agierender Händler aus dem Bereich „Weiße Ware“.

**Frankfurt:** **Principal Asset Management** hat ein Rechenzentrum im Lyoner Quartier für seinen **European Data Centre Fund I** erworben. Die Immobilie verfügt über rund 7.200 qm Mietfläche und ist vollständig an **Digital Realty** vermietet. Der Verkäufer ist ein in Luxemburg ansässiger Immobilienfonds. Der Kaufpreis beträgt mehr als 19 Mio. Euro. **JLL** hat verkäuferseitig den Abschluss vermittelt.

**Leverkusen:** Die **Branicks Group AG** verkauft eine Immobilie in der Innenstadt an eine Tochtergesellschaft der **Stadtteilentwicklungs- und Projektgesellschaft Leverkusen mbH** im Besitz der **Stadt Leverkusen**. Es handelt sich um rund 20.400 qm voll vermietete Einzelhandelsfläche des ehemaligen **Kaufhofs**. Heutiger Mieter ist die **Dortmunder TEH Textilhandel GmbH** (Modehaus aachener).

stellen, referiert schmunzelnd Dr. Joachim Wieland, Aurelis CEO. Nach 1.000 Tagen des Wohlfühlens ginge es ohne Begründung durch den Präsidenten abrupt bergab. Projektentwicklung müsse sich neu aufstellen. Fast 60% der Tagungsteilnehmer sehen für 2025 bereits wieder steigende Preise. stieß jedoch bei Moderator Prof. Thomas Beyerle auf Skepsis.

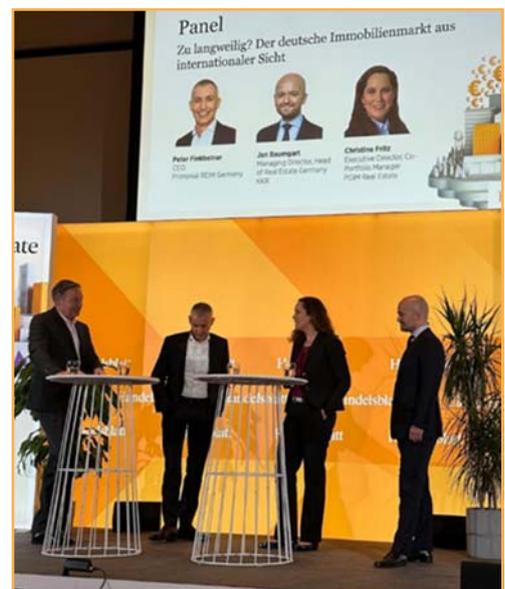
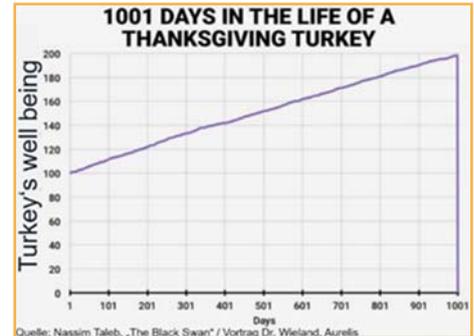
Im volkswirtschaftlichen Einstieg blieb **KfW Chefvolkswirtin Fritzi Köhler-Geib** auf der **Handelsblatt-Jahrestagung Real Estate** für das laufende Jahr bereits positiv, da sich die entscheidenden Entwicklungen bereits 2022 abgespielt hätten. Der Anstieg der Bauzinsen habe sich verlangsamt. Die Neukreditvergabe für den Wohnungsbau sei letztes Jahr brutal abgestürzt und stagniere im laufenden Jahr. Lediglich die Baugenehmigungen seien weiter rückläufig. Die Investitionen in den Wohnungsbau seien



zwar zurückgegangen, hätten sich aber zuletzt stabilisiert. Die Stimmung im Bau bleibe schlecht, verschlechtere sich aber nicht. Die starke Lohnentwicklung bei gleichzeitig sinkender Inflation sei Triebkraft für den Konsum. Die Wirtschaft werde 2024 moderat wachsen. **Die EZB erreiche den Zinsgipfel und werde in 2. Jahreshälfte 2024 die Zinsen wieder langsam in mehreren kleinen Schritten senken.** Das freute zumindest die Zuhörer, stieß jedoch bei Moderator **Thomas Beyerle** auf Skepsis. Fast 60% der Tagungsteilnehmer sehen für 2025 bereits wieder steigende Preise. Allerdings sieht die Mehrheit der Referenten zunächst noch Spielraum nach unten.

Für **Union Investment** stellte **Carsten Thiel** mit Marketing-Engagement als wichtiges Resilienz-Ziel der Offenen Publikumsfonds die Signalisierung von Stabilität gegenüber den Anlegern dar. Ob das die Zuhörer-Profis genauso überzeugte wie sonst die Volksbank-Vertriebe bleibt offen. Diese Branchen-Einstellung führte nach „Der Immobilienbrief“-Erinnerung aber bereits 2004 ins erste Schließungsdesaster. Im breit gestreuten und gut gemanagten großen Portfolio sei es möglich, auch die aktuellen Entwicklungen auszugleichen.

Die stellvertretende **ZIA-Hauptgeschäftsführerin Aygül Özkan** wies darauf hin, dass die Bedeutung von Wirtschaftsimmobiliën oft unterschätzt werde. Es handele sich um zwei Millionen Gebäude nach Gebäudeenergiegesetz (GEG), 3 Milliarden Quadratmeter Nettogröße, 76 Milliarden Euro an Investitionen in den Bestand und 56 Milliarden Euro Neubauvolumen. Im Backgroundgespräch bestätigte Özkan die derzeit eher aussichtslose Lage der Wohnungswirtschaft (vgl. Artikel Seite 9). Für



Büro geht Özkan von einer Schrumpfung um ca. 20% aus. Dennoch würden sich die Investment- und Vermietungsmärkte voraussichtlich in der zweiten Hälfte nächsten Jahres erholen

Zwar moderierte Thomas Beyerle die Tagung mit dem Hinweis an, diesmal gehe es anders als im letzten Jahr wohl weniger um Klima und mehr um Kosten, dennoch war Klima Thema des ersten Tages. **Heiko Maaß, LBBW**, bestätigte, dass die erste Frage in der Bestandsfinanzierung laute; „Was machen Sie in Bezug auf ESG?“ **Erik Marienfeldt, HIH**, richtet sich in seinen Beständen auf eine längerfristige Halteperspektive ein. Im Schnitt des Bestandsaufbaus sei HIH gut aufgestellt, jedoch sei zum Schluss auch für die 34-fache eingekauft worden. Das führe zu Korrekturen. Verkaufen ginge jetzt nicht. Der internationale Blick auf Deutschland sieht unisono die Bedeutung Deutschlands, die man als Investor nicht ignorieren könne, allerdings sei es derzeit schwierig zu investieren, bestätigt **Christine Fritz, PGIM**. **Jan Baumgart von KKR** wartet und bereitet sich auf Opportunitäten vor. Einkaufen werde heute

schnell einfacher werden als vor drei Jahren. **Peter Finkbeiner, CEO Primonial REIM**, blickt zwar selber positiv auf Deutschland, allerdings seien aus Sicht seiner Investoren derzeit andere Länder und Investments attraktiver.

Für Aurelis CEO **Dr. Joachim Wieland** ist der Projektentwickler eine Art Seismograph der Wirtschaft. Derzeit sei das Geschäft herausfordernd. Die Mathematik mit dem Weg von Vervielfältiger-Sprüchen zu Cash-on-Cash Yield-Sensitivitäten sei noch nicht abgeschlossen und führe zu weiteren Preiskorrekturen. Während bei Industrieimmobilien Mietanpassungen zur Kompensation der Wertreduktion zumindest vorstellbar sei, wäre das bei Büro eher illusorisch. Derzeit sei das Timing der Projektentwicklung eine lebenswichtige Angelegenheit. Wer den point of no return überschritten habe, fertig bauen müsse und sich auf einen Verkauf zu Marktpreisen der Fertigstellung verlassen habe, müsse mit existentiellen Problemen rechnen. Aus Finanzierungssicht gingen viele erfahrene Marktteilnehmer davon aus, dass Mezzanine-Tranchen und Equity-Tranchen wohl sehr oft verloren seien. **(Anm. d. Redak-**



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

#aktiverimmobilienmanager

## Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

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

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

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

**Deals**

**Nürnberg:** Die **HIH Invest Real Estate** vermietet ca. 4.800 qm Bürofläche im Gebäude CUBE in der Kressengartenstraße 4 an den Verlag **Nürnberger Presse Druckhaus**. Als Makler fungierte **ImmoService**. Das 2011 errichtete Gebäude im Bürogebiet Tullnaupark gehört zu einem von der HIH Invest gemanagten Immobilien-Individualfonds. Es verfügt über knapp 7.400 qm Gesamtfläche. Der Verlag mietet den zweiten bis fünften Stock, die Kantine im Erdgeschoss und die neu geschaffenen Dachterrassen. Parkplätze stehen am Objekt und im Parkhaus zur Verfügung. Die **Telekom** hat als vorheriger Alleinmieter das Gebäude bereits leergezogen.

**Düsseldorf:** Die **Mediahaus Verlag GmbH** zieht zum 01.12.2023 nach 10 Jahren aus der bisherigen Fläche in ein neues Büro in der Neumannstraße 10 um. Das Gebäudeensemble verfügt über eine Gesamtmietfläche von ca. 7.300 qm, die sich auf drei Gebäude verteilen. Eigentümer der Liegenschaft ist die **Bayerische Architektenversorgung**, vertreten durch die **Bayerische Versorgungskammer**. **Savills** war für den Mieter beratend tätig.

**Köln:** Die **Koelnmesse GmbH** hat im Stadtteil Deutz ein Grundstück mitsamt dem Bestandsgebäude „Messehochhaus 2“ an **Flossbach von Storch** verkauft. Das Grundstück an der Deutz-Mülheimer Straße 30 ist rund 11.250 qm groß, das 1972 errichtete Gebäude verfügt über knapp 8.200 qm Bürofläche.

tion: Dafür spricht auch, dass **Union Investment** den Mezzanine-Spezialisten **Aam2cred** von **Prof. Rottke** in die Insolvenz gehen lässt.) Wie auch „Der Immobilienbrief“ seit Dekaden verbreitet, sieht Wieland Grundstückswerte ebenfalls nur als Residualwert der fertigen Entwicklung abzüglich aller Kosten. Grundstücke haben damit in beide Richtungen den größten Hebel. Die Core-These von „Der Immobilienbrief“, dass Core vor allem die Entscheidungsträger und nicht die Anleger schütze, unterschreibt Wieland ebenfalls. Das theoretisch angenommene und das faktische Risiko fielen in der Gegenüberstellung von Core-Hochhäusern mit niedrigen Renditen und angenommen niedrigem Risiko und einfachen Gebäuden auseinander. Hier sei oft die Rendite hoch und das Risiko allein schon aus Lebenszyklus-Sicht und Kostenbetrachtung der Managementphase niedriger.



Der **Blick über den immobilienwirtschaftlichen Tellerrand in den geopolitischen Bereich** von 4-Sterne General a. D. **Hans-Lothar Domröse**, bis 2016 Oberbefehlshaber des Allied Joint Force Command Brunssum in Afghanistan machte **deutlich, dass die aktuelle Welt in Unordnung eine Gefahr für unser aktuelles Lebensmodell darstelle.** Es



gehe in der Konfrontation mit Diktaturen ebenfalls um die Demokratie mit Meinungsfreiheit und Rechtssicherheit. Deutschland habe sich in den vergangenen Jahrzehnten **in dreifacher Hinsicht abhängig gemacht: Bei Verteidigung von USA, bei Energie von Russland und ökonomisch von China.** China, Iran, Russland und neu Nord-Korea stellten eine aktuelle, auch militärisch ernstzunehmende Bedrohung dar. Gefährlich sei, dass auch der globale Süden bereits zu einem großen Teil in Diktaturen gefangen sei. Im Iran fehle eine Leitfigur für eine Revolution. Das Volk sei wechselbereit. Die Mullahs knüppelten aber die Unruhen nieder. Wenn das Mullah-System aber falle, seien die wesentlichen Probleme in Nah-Ost gelöst, da Hamas, Huthi und Hisbolah dann Finanzierung und Führung fehle.

**Für Deutschland könne nur eine starke Wirtschaft den Herausforderungen der Zukunft standhalten,** so Domröse. Dennoch werde die Zukunft in Deutschland weniger komfortabel sein als die Vergangenheit. Mit Blick auf die Ukraine sieht Domröse Selenskyj als Helden. Wenn er auf Bidens Angebot hin emigriert wäre, wäre die Ukraine gefallen. Persönlich sei er wohl der gefährdetste Politiker der Welt. Für den Sommer des kommenden Jahres erwartet Domröse eine Pattsituation, in der militärisch für keine Seite mehr Erfolge zu erzielen seien. Dann könnte sich ein Waffenstillstand mit Verhandlungen ergeben, den Putin mit seinen Geländegewinnen als Sieg verkaufen könne. Die Ukraine könne nicht auf Dauer durchhalten. Selbst wenn 200.000 russischen Gefallenen nur 100.000 ukrainische Tote gegenüberstünden, blute die Ukraine aus. Schließlich seien Millionen geflüchtet. Und Kriegsstatistiken zeigten,

dass auf jeden toten Soldaten 5 an Kopf oder Körper verwundete Soldaten kämen. Putin interessierten 1 Mio. Ausfälle nicht. Er habe Potential bis zu 15 Mio. Einzuberufenen. Die Ukraine könne das nicht durchhalten. Waffenlieferung des Westens beschränkten sich zudem darauf, soviel zu liefern, dass die Ukraine den Krieg nicht verliere. ■

## ZINSENTWICKLUNG, INFLATION UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM GRÖSSTE HERAUSFORDERUNG

**Studie „Emerging Trends in Real Estate® 2024“ von ULI und PwC**

**Zinsentwicklung, Inflation und europäisches Wirtschaftswachstum bleiben für 75% der Branche auch im Jahr 2024 die größten Herausforderungen. Die Anzahl der Restrukturierungen werde 2024 steigen. London, Paris und Madrid seien die drei aussichtsreichen Städte für Immobilieninvestitionen. Globale Megatrends steigerten die Bedeutung von bisherigen Nischen-Assetklassen. Die deutschen Städte mit Berlin auf Platz 4, München (7), Frankfurt (9) und Hamburg (11) seien in der Rangliste der Investitions- und Entwicklungsaussichten abgerutscht. Das sind zentrale Ergebnisse der aktuellen Studie „Emerging Trends in Real Estate® Europe“ von PwC und dem Urban Land Institute (ULI+).**

75% der Führungskräfte der Immobilienbranche seien der Meinung, dass die aktuellen Bewertungen „nicht alle Herausforderungen und Chancen im Immobilienbereich widerspiegeln“, so die Studie „Emerging Trends in Real Estate® Europe“ von PwC und dem Urban Land Institute (ULI). Es bestehe weiterhin ein deutlicher Abstand zwischen Marktpreiserwartungen von Käufern und Verkäufern. Viele der mehr als 1.000 für die Studie befragten Branchenexperten **befürchten, „in ein offenes Messer zu laufen“**. Der Markt in Europa sei nach wie vor von großer Unsicherheit geprägt. Dies sei der Grund für das deutlich reduzierte Investitionsvolumen. So habe MSCI einen Rückgang von -42% des Transaktionsvolumens gegenüber dem Durchschnitt vor Covid (2015-2019) verzeichnet.

**Sabine Georgi**, GF ULI, sieht positiv, dass mit einem Drittel der Befragten die Zahl der Optimisten deutlich zugenommen habe. Aktuell trübe die Angst vor einer drohenden Rezession die Stimmung. Die diesjährige Studie zeigt die komplexen Herausforderungen auf. **Es werde gemeinhin erwartet, dass die Branche nun auch noch mit schwächeren Vermietungsmärkten konfrontiert werde.** **Thomas Veith**, Head of Real Estate PwC, weist darauf hin, dass die Erfahrung aus vergangenen Marktzyklen lehre, dass solche Phasen sehr gute Einstiegschancen für antizyklische Investoren böten. Es müsse aber gleich-

zeitig die ESG- und Digital-Transformation mitgedacht werden. Zudem sei es unwahrscheinlich, dass es einen einheitlichen Zeitplan für die verschiedenen europäischen Märkte gebe.

Die Verfügbarkeit von Fremd- und Eigenkapital sei in den kommenden Jahren deutlich eingeschränkt. Zeitgleich werde erhebliches Kapital für Refinanzierungen und Transformation von Immobilien benötigt. Bei institutioneller Immobilienallokation käme hinzu, dass konkurrierende Asset Klassen wie beispielsweise Rentenpapiere deutlich an Attraktivität gewonnen hätten. In risikoreicheren Zeiten fokussierten sich Investoren auf Städte, die Liquidität böten. Davon profitieren die Metropolen.

Auf London und Paris entfielen in den ersten neun Monaten des Jahres 2023 rund 15% des gesamten Immobilientransaktionsvolumens in Europa. Auch für Madrid, Mailand und Lissabon werde die hohe Liquidität in Verbindung mit der Wirtschaftsleistung positiv genannt. Die deutschen Städte Berlin (4, Vorjahr: 3), München (7, Vorjahr: 5), Frankfurt (9, Vorjahr: 7) und Hamburg (11, Vorjahr: 8) sind in der Rangliste der Investitions- und Entwicklungsaussichten abgerutscht, obwohl sie immer noch relativ weit oben stehen. **Die insgesamt düsteren wirtschaftlichen Aussichten für Deutschland im Jahr 2024 beeinflussten die Stimmung für die Metropolen, die vor 18 Monaten noch als sichere Häfen für Kapital galten.**

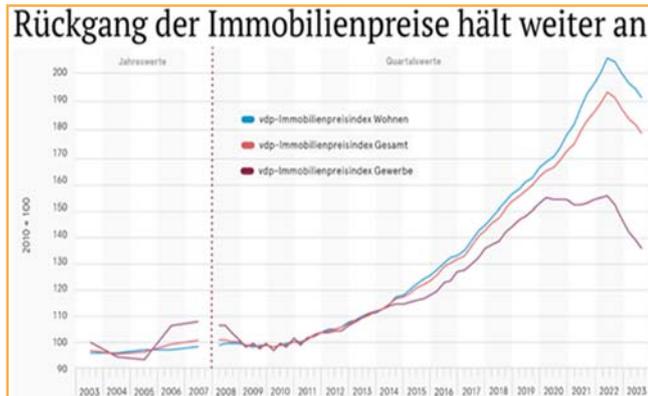
Während die Branche in Europa mit einem durch Inflationsdruck und hohe Zinsen belasteten Markt zu kämpfen hat, sind vier Fünftel der Befragten der Meinung, dass sich ESG-Aspekte in den nächsten 12 bis 18 Monaten wesentlich auf die Bewertungen von Vermögenswerten auswirken werden. Längerfristig wird erwartet, dass ESG-Aspekte bis 2050 den größten Einfluss auf Immobilien haben werden. Die Studie stuft neue Energieinfrastrukturen (1), Datenzentren (2) und das Gesundheitswesen (3) als Sektoren Erhöhungspotential ein. ■

## VDP-INDEX SIEHT ANHALTENDEN RÜCKGANG DER IMMOBILIENPREISE Minus 7,1% im Vorjahresvergleich

**Die seit nunmehr einem Jahr anhaltenden Preisanpassungen auf dem deutschen Immobilienmarkt setzten sich im dritten Quartal 2023 fort. Gegenüber dem Vorquartal reduzierten sich Wohn- und Gewerbeimmobilienpreise in Deutschland um durchschnittlich 1,7%. Auf Jahressicht belief sich das Minus gegenüber dem dritten Quartal 2022 auf 7,1%. Damit steht der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) aktuell bei 179,2 Punkten (Basisjahr 2010 =**

100 Punkte) und hat seit seinem Höchststand im zweiten Quartal 2022 (194,8 Punkte) 8,0% eingebüßt. (WR+)

Der bereits seit 2010 von **vdpResearch** quartalsweise erhobene vdp-Index basiert im Gegensatz zu anderen Immobilienindizes auf der Auswertung echter Immobilientransaktionen.



onsdaten von mehr als 700 Kreditinstituten und deckt Quartal für Quartal den gesamten deutschen Markt ab. Im dritten Quartal dieses Jahres gaben die Wohnimmobilienpreise um 1,7% gegenüber dem direkten Vorquartal (Q3 2023 zu Q2 2023) nach. Im Vergleich zum Vorjahresquartal (Q3 2023 zu Q3 2022) betrug der Rückgang 6,3%. **Seit ihrem Höchststand zur Jahresmitte 2022 nahmen die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland um 7,0% ab.** Die Gewerbeimmobilienpreise fielen im dritten Quartal 2023 um 2,2% auf Quartals- und um 10,3% auf Jahressicht. **Damit beläuft sich der Wertverlust, der bei Gewerbeimmobilien seit ihrem Preishöchststand im zweiten Quartal 2022 eingetreten ist, bislang auf 12,3%.** Von 2010 bis Mitte 2022 hatten sich die Gewerbeimmobilienpreise um 55,4% erhöht.

Die Preiskorrektur finde nach wie vor in allen Assetklassen statt. Eine Marktbelebung lasse auf sich warten, fast vdp HGF **Jens Tolckmitt** zusammen. Jedoch sei die Preiskorrektur bei Wohnimmobilien deutlich geringer als bei Gewerbeimmobilien. Die **Preisentwicklung im Jahresvergleich** (Q3 2023 zu Q3 2022) liege bei Wohn- und Gewerbeimmobilien insgesamt bei -7,1%. Wohnimmobilien gaben in Deutschland um -6,3% nach. In den Top 7-Städten waren es -5,7%. Preise von Gewerbeimmobilien gingen um -10,3% zurück. Bei Büroimmobilien waren es -10,6% und bei Einzelhandelsimmobilien -9,3%.

Mit +5,8% bewegte sich die Jahresveränderungsrate der **Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern** auf ähnlichem Niveau wie im Vorquartal (+6,2%). Laufe der Wohnungsbau in Deutschland nicht zügig wieder an, drohe eine weiter wachsende Wohnungsnot, warnte Tolckmitt. Deutlich abwärts um -13,5% ging es im dritten Quartal erneut für die Multiplikatoren von Mehrfamilienhäusern. Bereits im Vorquartal war eine Korrektur von -14,2% festgestellt worden.

Im Ausblick deutet sich für Tolckmitt für den **Wohnimmobilienmarkt ruhigeres Fahrwasser an.** „Auf dem Wohnimmobilienmarkt wird es auch in nächster Zeit keine starken Preisrückgänge geben.“ Für den Gewerbeimmobilienmarkt geht der vdp-Hauptgeschäftsführer dagegen für die nächsten Quartale von weiteren Preisrückgängen aus. ■

## NEUBEWERTUNG AN EUROPAS WOHNUNGSMÄRKTEN IN VOLLEM GANGE Multiplikatoren im Verfall

Eine realistische Einschätzung der aktuellen Situation an den europäischen Wohnungsmärkten gelinge nur mit einem nüchternen Blick. **Zinsexplosion, Baukostenexplosion, Anstieg energetischer Anforderungen und die zunehmende Attraktivität von Alternativenanlagen für Kapitalanleger beschreiben die Gemengelage. (WR+)**

Die hohe Nachfrage nach urbanem Miet-Wohnraum führten die politische Zielvorgabe des „bezahlbaren Wohnraums“ ad absurdum. Nachdem sich die Zinssituation seit September stabilisiert habe, sei jetzt die Phase der Neubewertung an den europäischen Wohnungsmärkten ist in vollem Gange, berichtet **Catella Research** im Marktüberblick Q3/2023 Wohnen Europa. Catella Research hat erneut den Wohnimmobilienmarkt von 63 Städten in 20 Ländern Europas analysiert.

Die Key facts seien im europäischen Schnitt um +5% steigende Mieten. Die Kaufpreisentwicklung im Privatsegment sei dagegen sehr differenziert zwischen -9% in Turku (Finnland) bis +24% in Marseille (Frankreich). Im europäischen Schnitt seien die Kaufpreise leicht um 0,6% gestiegen. Bei inflationsbedingt steigenden Löhnen sei so das Verhältnis von Preisen zu Löhnen stark gefallen. Durch höhere Zinsbelastung dürfte aber trotzdem die finanzielle Belastung in den meisten Fällen zugenommen haben. Die Multiplikatoren von Anlagewohnungen seien stark gefallen. Es sei ein weiterer Rückgang zu erwarten. ▶



**Deals**

**Düsseldorf: Cushman & Wakefield** hat rund 2.700 qm Bürofläche an der Flughafenstraße 99, Ecke Klaus-Bungert-Straße 6, in der Airport City an die **Computacenter AG & Co oHG** vermittelt. Eigentümerin ist die **LEG NRW GmbH**.

Das IT-Unternehmen wird in dem Bürogebäude Teilflächen im Erdgeschoss und den ersten drei Obergeschossen nutzen. Insgesamt verfügt das sechsgeschossige Gebäude über rd. 11.000 qm Mietfläche.

**Berlin:** Die **Maruhn Real Estate Investment GmbH** hat die ersten Mietverträge für sein Großprojekt Kalle Neukölln, das ehemalige Kaufhaus, unterschrieben. Auf rund 40.000 qm entsteht seit 2019 ein Social-Hub mit Büroflächen, Foodcourt, Dachterrasse, Supermarkt und Eventspace. Im Untergeschoss wird die

**Edeka-Gruppe** auf über 4.000 qm Fläche einziehen. Der britische Plattenhändler **Rough Trade** eröffnet seinen ersten Flagship Store in Deutschland. Das Versicherungsunternehmen **Wefox** aus der Schweiz hat bereits den Mietvertrag über mehrere hundert Quadratmeter Fläche unterschrieben. Zudem entsteht im Erdgeschoss die Kalle Halle, ein Foodcourt auf rund 3.000 qm.

**Laichingen: Swiss Life Asset Managers** hat ein baureifes Grundstück, südöstlich von Stuttgart, erworben. Auf dem ca. 36 000 qm großen Greenfield-Gelände in der Rudolf-Diesel-Straße entwickelt Swiss Life das Projekt „Stuttgart Southeast 1“, eine hochmoderne Logistikimmobilie mit mehr als 21 000 qm Mietfläche.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete über alle Baujahre der 63 untersuchten Städte liegt derzeit bei 18,16 Euro pro qm. Die günstigsten Mietpreise fänden sich mit 10 Euro in Liège und Graz. London mit 34 Euro, Genf mit 32 Euro sowie Paris und Luxemburg mit jeweils 30,50 Euro seien am teuersten. Zürich, Dublin, Oslo, Kopenhagen und Amsterdam lägen aber auch noch über 25 Euro. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Europa betrage derzeit EUR 5.268 Euro pro qm. Die Spanne reiche von 1.730 Euro in Lahti bis 15.650 Euro in Genf. Die durchschnittliche europäische Spitzenrendite für Mehrfamilienhäuser liege derzeit bei 4,35% und sei in 6 Monaten um 38 Basispunkte gestiegen. Die niedrigste Rendite aller europäischen Wohnungsmärkte ist in Stockholm mit 1,90% zu finden, gefolgt von Zürich und Genf mit jeweils 2,20%. Catella erwartet, dass bis zum Ende des Jahres die Renditen in allen betrachteten Städten um mehr als 10 Basispunkte ansteigen werden. ■

**IMMOBILIENINVESTMENTMARKT GEHT AUF IMMER KLEINERE SPARFLAMME**

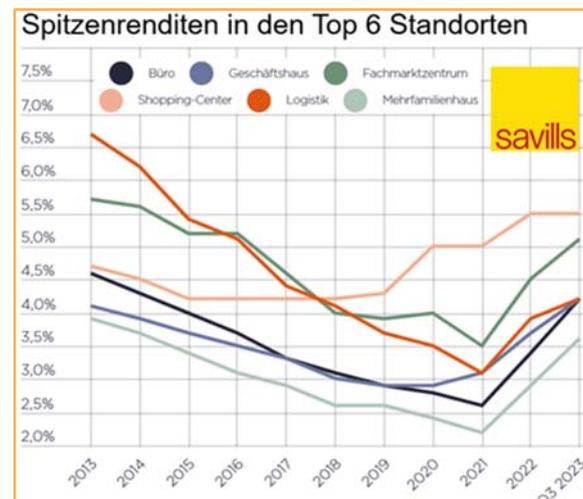
**Notleidende Kredite am Anfang der Entwicklung**

**Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt brennt auch im Oktober weiter auf Sparflamme, berichtet Savills in einem aktuellen Market in Minutes.**

Im Oktober recherchierte **Savills** ein Transaktionsvolumen von ca. 1,4 Mrd. Euro. Das sei nach dem Februar der zweitniedrigste Wert des schon desaströsen Jahres. Allerdings blieben 72 Einzelobjekt- und 10 Portfolioverkäufe im monatlichen Durchschnitt. Vor allem das Volumensegment ab etwa 50 Mio. Euro sei mit einstelligen Transaktionen schwach geblieben. Jenseits von 100 Mio. Euro habe es nur einen Verkauf gegeben. Mit Blick auf laufende und anstehende Verkaufsprozesse geht Savills davon aus, dass mindestens bis Jahresende die Flaute anhalten werde. Wer nicht verkaufen müsse, mache das auch nicht.



Da für „Der Immobilienbrief“ der Abwärtstrend noch nicht beendet ist, könnte die Strategie für alle, die nicht in der Lage sind, einige Erholungsjahre durchzuhalten, auch schiefgehen. In puncto Erholung ist zudem auch noch nicht absehbar, warum sie auf höhere Werte als heute zurückgehen sollten. So wie wir in den letzten 5 Jahren hörten, dass man die ganzen Deals der Vorjahre wegen hoher Preise abgelehnt habe und heute froh wäre, zu den überhöhten Werten gekauft zu haben, dreht sich im Abwärtstrend erfahrungsgemäß die Situation ins Gegenteil. **Ende nächsten Jahres könnte sich**



Das für „Der Immobilienbrief“ der Abwärtstrend noch nicht beendet ist, könnte die Strategie für alle, die nicht in der Lage sind, einige Erholungsjahre durchzuhalten, auch schiefgehen. In puncto Erholung ist zudem auch noch nicht absehbar, warum sie auf höhere Werte als heute zurückgehen sollten. So wie wir in den letzten 5 Jahren hörten, dass man die ganzen Deals der Vorjahre wegen hoher Preise abgelehnt habe und heute froh wäre, zu den überhöhten Werten gekauft zu haben, dreht sich im Abwärtstrend erfahrungsgemäß die Situation ins Gegenteil. **Ende nächsten Jahres könnte sich**

„Der Immobilienbrief“ vorstellen, dass viele Verkäufer die heutigen Preise doch gerne mitgenommen hätten. Allerdings geht es in der Angestellten-Kultur der institutionellen Anleger sehr oft um den Zeitgewinn, Fehlkäufe im Hype des Marktes nicht eingestehen zu müssen. **Oft dürfen Bewertungskonsequenzen im Portfolio auch ein schnelles Ende mit Schrecken verbieten.** Wenn Investments schiefgehen, ist es egal, wie hoch die Verluste am Ende sind.

Allerdings nimmt auch aus Savills-Sicht der Verkaufsdruck absehbar zu. Bei einer steigenden Zahl von Objekten werde der Verkauf alternativlos sein. Konkret ließe sich das schon im Projektentwicklungsbereich beobachten. Hier werde bereits mit der Verwertung insolventer Projekte begonnen. Ein weiteres Indiz für steigenden Verwertungsdruck sei der Anstieg „notleidender“ Kredite (Non-Performing Loans). So habe sich das mit Gewerbeimmobilien besicherte NPL-Volumen deutscher Banken nach Daten der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde im 1. Halbjahr 2023 um mehr als 40% auf ca. 8,1 Mrd. Euro erhöht. Mit lediglich 2,9% am gesamten Gewerbeimmobilienkreditvolumen dieser Banken sei der Anteil zwar weiterhin gering, jedoch dürfte für Savills der Anstieg der letzten Monate nur den Beginn einer längeren Entwicklung markieren.

Es stelle sich die Frage, ob die aktuelle Phase am Investmentmarkt lediglich die Ruhe vor dem (Angebots-) Sturm sei. Savills bleibt hier im Marktinteresse optimistisch, dass sich dieser Prozess eher langsam als sprunghaft vollziehen werde. Die Dynamik könne aber im Laufe der Monate zunehmen. Auf der Gegenseite zunehmender Verkäufe sei ein Anstieg der Nachfrage zumindest im risikoaversen Bereich nicht absehbar. Indiz dafür seien die Nettomittelabflüsse, die offene Immobilienpublikumsfonds erstmals seit sechs Jahren zu verzeichnen hätten. Das bremst Investitionen. Da investitionswilliges Kapital durchaus vorhanden sei, erwartet Savills bei steigendem Angebot auch steigende Transaktionen. Allerdings würden die Preise weiter fallen. ■

## NEUE PUBLIKUMS-AIF-ANGEBOTE ERFAHRENER INITIATOREN

### BVT und IMMAC mit neuen Fonds

Im aktuellen Umfeld mit sichtbaren Risiken bei Bürofonds der letzten Jahre, die bei Mietauslauf mit Exit-Problemen durch ESG-Anforderungen, Anschlussfinanzierungsrisiken und Anschlussvermietungsrisiken zu kämpfen haben werden, sind Empfehlungen derzeit schwierig. **Blind Pools, die Opportunities des kommenden Jahres nutzen können, bedürfen hohen Vertrauens. Jüngere bekannte Einkäufe von Büros spiegeln noch nicht die Bewertungsentwicklung. Alternativen bieten professionell gemanagte Dachfonds oder günstig er-**

**worbene Pflegeimmobilien der erfahrenen Profis, die zuletzt gezeigt haben, auch aus schwierigen Situationen die Anleger noch auf die richtige Seite zu ziehen.**

Brandaktuell startet die **BVT Unternehmensgruppe**, München, mit dem Vertrieb des Dachfonds für Publikumsanleger **BVT Concentio Vermögensstrukturfonds IV GmbH & Co. Geschlossene Investment KG** ("BVT Concentio IV"). Der geschlossene Publikums-AIF verfolgt in den Assetklassen Immobilien, Private Equity, Erneuerbare Energien und Infrastruktur eine mehrstufige Diversifikationsstrategie über mehrere Anlageklassen, Anbieter, unterschiedliche Länder und Währungen und verschiedene Branchen und Sektoren. ESG Kriterien nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung werden beachtet. Die BVT Unternehmensgruppe ist seit über 45 Jahren als Sachwertspezialist aktiv. Das Fondsvolumen der Concentio Serie insgesamt beläuft sich bislang auf über 230 Mio. Euro. Eine Investition ist ab 10 000 Euro zzgl. 5% Ausgabeaufschlag möglich.

Die Hamburger **IMMAC group** hat mit der Platzierung des geschlossenen Publikums-AIF „**IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds**“ begonnen. Der Fonds investiert in die „Klinik im Kurpark“ in Bad Rothenfelde. Das Investitionsvolumen beträgt rund 30,9 Mio. Euro. Die Ausschüttung p.a. beträgt 4,75%. Die geplante Laufzeit beträgt 15 Jahre. Anleger können sich ab 20 000 Euro beteiligen. IMMAC ist seit über 20 Jahren Spezialist und marktführendes Unternehmen für Healthcare-Immobilien mit über 170 Betreiberimmobilien in 104 Fonds. Insbesondere hat IMMAC bewiesen, mit wechselnden Marktsituationen umgehen zu können. ■

## OFFENE IMMOBILIENFONDS MIT NIEDRIGSTEM BRUTTOABSATZ SEIT 10 JAHREN

### Zwei Abflüsse in Folge zuletzt 2011

Im September mussten die Offenen Immobilien-Publikumsfonds zum zweiten Mal in Folge Mittelabflüsse hinnehmen. Die Abflüsse beliefen sich im September auf 115 Mio. Euro und waren damit zwar immer noch nicht signifikant, aber fast dreimal so hoch wie im August. **Zwei Abflüsse in Folge gab es zuletzt 2011, berichtet Barkow Consulting.**

Ausschlaggebend waren wohl weniger die durch Kündigungen ausgelösten Rückflüsse, sondern vielmehr die geringen Zuflüsse, so **Barkow Consulting**. Interessant sei, dass insbesondere der Bruttoabsatz von Fonds im September mit 240 Mio. Euro so niedrig war wie seit zehn Jahren nicht mehr. Die Mittelrückflüsse waren zwar ebenfalls hoch, lagen mit 355 Mio. Euro aber unter den Werten vom Juli 2023 (430 Mio. Euro) oder Dezember 2022 (373 Mio. Euro). Aus

## Fonds-News

**München:** Die **BVT Unternehmensgruppe** startet mit der **BVT Concentio Vermögensstrukturfonds IV GmbH & Co. Geschlossene Investment KG** ("BVT Concentio IV") den Vertrieb eines weiteren Publikumsfonds der Concentio Serie. Der AIF wird von der **derigo GmbH & Co. KG** als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet. Als Dachfonds investiert er in professionell ausgewählte Sachwert- und Unternehmensbeteiligungen aus den Assetklassen Immobilien, Private Equity, Erneuerbare Energien und Infrastruktur. Es ist beabsichtigt, vorwiegend in den Zielregionen Europa und Nordamerika zu investieren. Der BVT Concentio IV bewirbt ökologische und soziale Merkmale im Sinne von Artikel 8 der Offenlegungsverordnung und strebt eine Allokation an, bei der mindestens 51% der Investitionen auf die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale ausgerichtet sind. Eine Beteiligung ist ab 10.000 Euro zzgl. Ausgabeaufschlag möglich.

**Hamburg:** Die **IMMAC group** hat mit der Platzierung des geschlossenen P-AIF „**IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co. Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**“ begonnen. Der Fonds investiert in die „Klinik im Kurpark“ in Bad Rothenfelde. Pächterin des Anlageobjektes ist die **Klinik im Kurpark GmbH**. Das Investitionsvolumen beträgt rd. 30,9 Mio. Euro, davon 18 Mio. Euro Kommanditkapital. Die Ausschüttung p.a. beträgt 4,75%, die geplante Laufzeit 15 Jahre. Anleger können sich ab 20.000 Euro beteiligen.

zwei aufeinanderfolgenden Monaten mit Mittelabflüssen lasse sich immer noch kein Trend ableiten. Die nächsten Monate müssten jedoch genau beobachtet werden, so Barkow.

Zudem passt das zu Warnungen der EZB und auch zu den Stories der Branche. Bei Alternativverzinsungen von 4% für Anleihen lasse sich ein Investment in Immobilien Offener Immobilienfonds mit geringeren Renditen und nachlaufender Bewertung der Bestände nur schwer vorstellen. Auch „Der Immobilienbrief“ sieht bei aller positiver Einschätzung der Offenen Immobilienfonds bei auch in guten Zeiten nachlaufender Bewertung durchaus noch Abwertungspotentiale. **Der Absturz des JLL Victor spiegelt sich in den hochwertigen Portfolien noch nicht.** Und wenn eine Mittelrückfluss-/Verkaufszwang-Spirale erst einmal in Bewegung kommt, ist sie schwer zu stoppen. ■



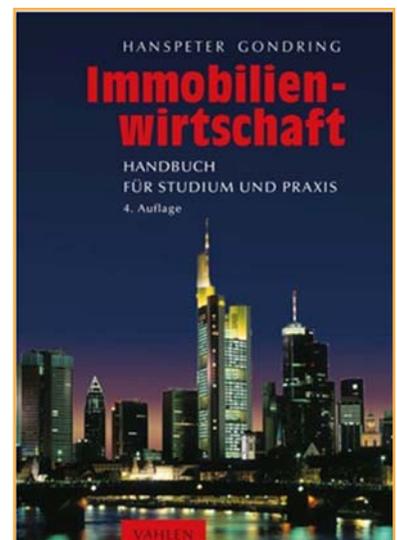
## REZENSION: IMMOBILIENWIRTSCHAFT – HANDBUCH von Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS

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

**Hanspeter Gondring** ist Studiendekan an der **DHBW Stuttgart**, Gründer der **ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH**, sicher einer der erfahrensten Immobilienwirtschafts-Wissenschaftler Deutschlands, Herausgeber der **Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis (ZfiFP)**, die zweimal jährlich gemeinsam von der **ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH** und **Research Medien AG** herausgegeben, Chefvolkswirt von „Der Immobilienbrief“ und langjähriger Freund des Rezensenten.

Gondring's Standardwerk "**Immobilienwirtschaft**" ist in der 4. Auflage erschienen und zur Zeit das aktuellste und umfassendste Lehrbuch der Immobilienwirtschaft. Die 3. Auflage erschien 2013 und - so Gondring - mussten knapp 50% des Buches neu geschrieben werden, was die kurze Halbwertszeit von Wissen zeigt. Neue Themen wie Nachhaltigkeit, Digitalisierung oder Stadtentwicklung wurden aufgenommen. Neue Gesetze und Verordnungen wie das private Baurecht oder die ImmoWertV (2021) ersetzen weitgehend die alten Regelungen. Die anderen Rechtsgebiete wurden aufgrund neuer Vorschriften oder letztinstanzlicher Urteile aktualisiert.

Das Kapitel Projektentwicklung wurde tiefer theoretisch unterfüttert und wesentliche Begriffe "schärfer" definiert als das häufig in der Immobilienpraxis üblich ist. Insbesondere die Wirtschaftlichkeits- und Risikoanalyse wurde in den Methoden und Instrumenten stärker in den wissenschaftlichen Kontext gestellt. Das Kapitel "Marketing" wurde grundlegend überarbeitet, insbesondere der Bereich Social Media. Das Buch versucht insgesamt das heutige Immobilienwissen sowohl in seiner praktischen Anwen-



derung aber auch gleichzeitig in seiner wissenschaftlichen Begründung zu vereinen. Damit ist es zu Recht ein sehr empfehlenswertes Handbuch für die Praxis und Studium. **(Gondring, Immobilienwirtschaft, 4., vollständig überarbeitete Auflage, Verlag Franz Vahlen, München 2023, Lehrbuch/Studienliteratur, 978-3-8006-6867-0, 79,00 Euro) ■**

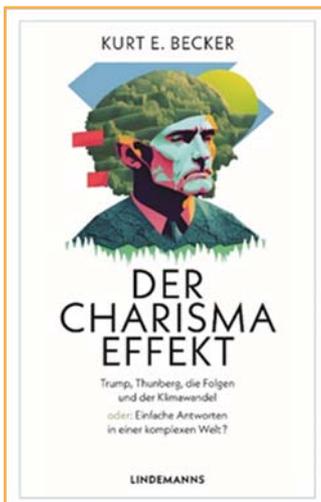
## REZENSION: DER CHARISMA-EFFEKT

von Dr. Kurt E. Becker

Werner Rohmerts Rezension zu Kurt E. Beckers neuestem Buch

„KEB“ Becker ist in der Immobilienwirtschaft seit über drei Jahrzehnten bekannt. Dennoch gilt seine Profession und seine Leidenschaft mehr der Philosophie. Kurt E. Becker zählt seit Jahrzehnten zum Freundeskreis und zum Beraterkreis des „Der Immobilienbrief“-Herausgebers Werner Rohmert, der regelmäßig auch immobilienwirtschaftliche und unternehmerische Themen mit Kurt E. Becker bespricht. Vier Bücher in nur drei Jahren: Eine beeindruckende Publikationsbilanz, mit der Kurt E. Becker, redaktioneller Beirat von „Der Immobilienbrief“, wieder einmal von sich reden macht.

Nach zwei Büchern über das „Hausen und Behaustsein“ und eines über „Kommunikation“ folgt nun ein soeben erschienenenes viertes Werk über ein Thema, das Becker seit seiner Dissertation in den frühen Achtzigerjahren des letzten Jahrhunderts begleitet: „Charisma“. Und einmal mehr gelingt es dem mittlerweile 73-jährigen Geisteswissenschaftler und Publizisten den ganz großen Bogen zu schlagen über die relevanten, uns alle bewegenden Themen unserer Zeit.



Mit Hilfe seiner charismatischen Protagonisten – von Jesus Christus, Imam Khomeini, über San Myung Mun und Donald Trump bis hin zu Greta Thunberg - nimmt er uns mit auf eine bemerkenswerte

tours d'horizon, geleitet von der Frage, ob es denn in dieser komplexen Welt einfache Antworten geben könne.

Becker macht nämlich deutlich, dass der Mensch in Krisenzeiten, wie den aktuellen, immer auch auf der Suche nach Erlösung verheißenden Heilsangeboten war und ist. Diese „Charisma-Effekte“ in Gestalt von verschworenen An-

hängerschaften etwa von Thunberg oder Trump macht Becker nicht zuletzt an einem der Zukunftsthemen schlechthin fest, dem Klimawandel – mit höchst unterschiedlichen und gegensätzlichen Bewertungen seitens der genannten und im Buchtitel hervorgehobenen Protagonisten. Den wissenschaftlichen Forschungsstand zum Klimawandel referiert eindrucksvoll ein ergänzender Beitrag des Mathematikers und Biophysikers **Alfred R. Steinhardt**.

Für Immobilienprofis besonders interessant Beckers Verweis auf den US-amerikanischen „Ungehorsams-Philosophen“ **Henry David Thoreau**, der folgendermaßen zitiert wird: „Wenn behauptet wird, dass die Zivilisation wirklich ein Fortschritt für die Menschen bedeutet ..., so muss auch nachgewiesen werden können, dass sie bessere Wohnungen schuf, ohne sie zu verteuern ...“ (sic!).

Und ganz am Ende seines neuen Buchs in seinem abschließenden, editorischen, bibliografischen und biografischen Notizen verrät uns Becker, von Januar 1988 bis Dezember 2021 verantwortlicher Spiritus Rector und erfolgreicher Exekutor einer researchbasierten Öffentlichkeitsarbeit bei **Jones Lang LaSalle**, dass er um die Jahrtausendwende nicht zuletzt die **Donald Trump Deutschland AG** beratend begleitet hatte. Ein von Trump ins Auge gefasster Hochhauskomplex mit einem integrierten Bahnhof auf dem Stuttgarter Pragsattel, vergleichbar der Wilhelmshöhe in Kassel, hätte geholfen, das Chaos um „Stuttgart 21“ zu verhindern ... meint Becker.

Besonders in den geistes- und sozialwissenschaftlichen Passagen ist Beckers Buch gewiss keine einfache, aber in summa auf jeden Fall eine überaus empfehlenswerte Lektüre: informativ, bereichernd und erhellend in vielerlei Hinsicht. Eine nachdenkenswerte Antwort auf viele Fragen unserer bizarren Wirklichkeit, mit der wir alle konfrontiert sind. Ob wir das wollen oder nicht. **(Kurt E. Becker, Der Charisma-Effekt – Trump, Thunberg, die Folgen und der Klimawandel. Oder: Einfache Antworten in einer komplexen Welt? Mit einem Aufsatz von Alfred R. Steinhardt, Lindemanns, Bretten 2023, Print 16,80 Euro, E-Book 9,99 Euro) ■**

## ESG-KONFERENZ IN HAMBURG

Klima schützen – und Geld verdienen

Sabine Richter

**ESG ist ein beherrschendes Thema in der Immobilienbranche, obwohl die zinsinduzierten Verwerfungen manchen Blick auf anderes als Klimaüberlegungen lenkt.**

Dass sich Nachhaltigkeit und Profitabilität nicht ausschließen hat die „NWG Real E-Statement-Konferenz“ im Hotel **The Fontenay** an der Hamburger Außenalster gezeigt. Thema

## Deals

**Berlin:** **BEOS** erwirbt ein Grundstück an der Köpenicker Straße 178 – 180 zur Erweiterung des Zeughof-Quartiers. Teil des circa 1.370 qm großen Areals ist ein als Büro genutztes Bestandsgebäude sowie die Hauptzufahrt zum Quartier. Das Gesamtgelände wächst durch die Transaktion auf ca. 31.600 qm Gesamtfläche. Die Bestandsmietfläche des Gewerbeensembles vergrößert sich auf ca. 54.100 qm. Damit ist das Zeughof-Quartier komplettiert. Das Gewerbequartier gehört zum Portfolio des offenen Immobilien-Spezial-AIF „**BEOS Corporate Real Estate Fund Germany III**“. Verkäufer ist eine Privatperson.

**Niederlande:** Die **HIH Invest Real Estate** hat einen Logistikneubau für den Spezialfonds **HIH Deutschland+ Core Logistik Invest** erworben. Verkäufer ist ein Joint Venture aus dem Projektentwickler **Dudok Real Estate** und dem Bauunternehmen **Bouwbedrijf Vrolijk**. Das Objekt im Gewerbepark Treeport in Rijsbergen mit 20.959 qm Gesamtmietfläche ist komplett an den Kontraktlogistiker **DNA United Forwarders B.V.** vermietet. Für die HIH Invest wurde die rechtliche Ankaufsprüfung von **DLA Piper Nederland N.V.** durchgeführt, die steuerliche von **Meijburg & Co B.V. (KPMG)** und die technische von **Savills Building & Project Consultancy**. Dudok Real Estate und Bouwbedrijf Vrolijk wurden rechtlich von **Schaap** und steuerlich von **Ernst & Young** beraten. Als Makler war **De Lobel & Partners** tätig.

der eintägigen Veranstaltung war die profitable Umsetzung von ESG-Maßnahmen in der Immobilienwirtschaft. Gastgeber war die **NWG Group**, ein auf die Immobilienbranche spezialisiertes EVU, das seit über zehn Jahren in der Dekarbonisierung von Mehrfamilienhäusern und Bürogebäuden tätig ist. Kerngeschäft des Unternehmens ist der Ausbau von e-Mobilitäts-Ladeinfrastruktur und Fotovoltaik für Mieterstrom in der Immobilienbranche. NWG nutzt dazu einen generalunternehmerischen Ansatz, der von der Planung über den Einbau bis zum Betrieb alles abdeckt.

103 Gäste aus der Immobilienbranche, Wissenschaft und Politik nutzten die Gelegenheit zu Austausch, Information und zur Vernetzung. Unter den Sprechern waren **Jochen Möbert** von der **Deutschen Bank**, **Alexandra Meyder-Cyrus** von **JLL**, **Jens Ole Heitmann** von der **Hamburger Sparkasse** und **Maria Paradies** von **Commerz Real**. Es wurden nachhaltige, innovative Projekte und Visionen rund um das Thema ESG vorgestellt und diskutiert. Keynote-Sprecher war **Bertrand Piccard**, der mit einer Non-Stop-Weltumrundung im Heißluftballon und einer Reise um die Welt in einem Solarflugzeug Geschichte geschrieben hat. Piccard sieht sich als Pionier für die Betrachtung der Umwelt aus wirtschaftlichen Perspektiven und setzt sich seit Beginn der 2000er Jahre mit seiner Solar Impulse Foundation für die Förderung erneuerbarer Energien und sauberer Technologien ein.

**Andreas Kirschstein, bei der NWG Group für die Produktentwicklung zuständig, im Interview mit Sabine Richter, „Der Immobilienbrief“:**

**„Der Immobilienbrief“: Herr Kirschstein, seit Jahresmitte häufen sich Insolvenzen unter Projektentwicklern und Bauträgern. ESG und auch die Taxonomie kommen als Kostenfaktor dazu. Ist der Zeitpunkt nicht eher unglücklich?**

**Andreas Kirschstein:** Finanzierungskosten stellen in der Tat eine große Herausforderung dar. Sie hängen aber vom ESG-Rating ab. Durch eine klare ESG-Strategie und damit verbundene Maßnahmen können die Finanzierungskosten deutlich gesenkt werden - das kompensiert schnell die initialen Investmentkosten in Maßnahmen wie Ladeinfrastruktur und Photovoltaikausbau. Deshalb ist der jetzige Zeitpunkt hoher Zinsen nicht falsch, sondern gerade richtig, um in ESG-Maßnahmen zu investieren. Je früher man in den Klimaschutz einsteigt, desto besser ist man für die Zukunft aufgestellt.

**„Der Immobilienbrief“: Es scheint, dass ökologische Risiken von einem wachsenden Teil des Marktes ernst genommen werden? Wie groß ist dieser „Teil“?**

**Andreas Kirschstein:** Das Bewusstsein ist da, das ist schon einmal wichtig. Nun müssen wir auch in die Umsetzung kommen. Hier gibt es sicherlich noch eine Lücke. Die Lücke wird aber mit jedem Tag kleiner. Unsere steigende Zahl an Auftragseingängen bestätigt das.

Zum Thema Risiko. Der Energetische Standard eines Gebäudes ist zu einem bedeutenden Risikofaktor für das Immobilienportfolio von Kapitalverwaltungsgesellschaften geworden. Ist dieser zu schlecht, droht das Gebäude abgeschrieben werden zu müssen. Das nimmt wirklich jeder in der Branche ernst.

**„Der Immobilienbrief“: Woran scheitert es, die Motivation in konkrete Lösungen zu übersetzen? Ist es die Datenbasis, das Wissen was technisch umsetzbar ist, unkonkrete Vorgaben, zu teuer, zu viel Bürokratie?**

**Andreas Kirschstein:** Wir dürfen, das hat auch unser Keynote-Speaker Bertrand Piccard nachdrücklich gefordert, nicht auf die eine große Lösung warten. Die vielen kleinen Lösungen, die es heute schon gibt, führen zum Ziel. Das Beispiel Ladeinfrastruktur zeigt, dass dies heute schon profitabel möglich ist. ▶

Es braucht aber auch klare Strategien, um die Probleme anzugehen und ein Stück weit Geduld. Denn die meisten Firmen in der Immobilienbranche stehen erst am Anfang. Von der Anfrage über das erste fertige Projekt bis zur Anwendung im gesamten Portfolio vergehen gern ein bis zwei Jahre. Das Zeigen viele Beispiele der Unternehmen, die wir betreuen. Und natürlich hilft weniger Bürokratie und Klarheit von der Politik über Vorgaben und Standards.

#### „Der Immobilienbrief“: Haben Sie ein Beispiel dafür?

**Andreas Kirschstein:** Die **Commerz Real** hat mit uns ihr erstes Projekt im Bereich Ladeinfrastruktur erfolgreich umgesetzt. Ein Projekt allein ist noch nicht viel in Anbetracht der Aufgabe, die uns mit der Energiewende bevorsteht. Wir haben es aber geschafft, aus dem Projekt einen Standard für die Commerz Real abzuleiten, der auf alle Gebäude im Portfolio angewendet werden kann und somit ein effizientes Ausrollen der Technologie ermöglicht. Wenn ein großer Player wie die Commerz Real das Thema Ladeinfrastruktur nun anpackt, hat das einen großen Hebel und eine große Bedeutung für die Nachhaltigkeit und die Energiewende in der Immobilienwirtschaft.

#### „Der Immobilienbrief“: Wie und wo verdient man, auf den Punkt gebracht, direkt mit ESG Geld?

**Andreas Kirschstein:** Neben den sinkenden Finanzierungskosten durch das ESG-Rating bringt Mieterstrom direkt Geld ein, indem der Strom mit dem Mieterstrommodell an die Mieter verkauft wird und der überschüssige Strom ins Netz vermarktet wird. Damit kann die Fotovoltaikanlage refinanziert werden. Zudem sinken durch den günstigen PV-Strom die Nebenkosten für die Mieter und das ist spätestens seit der Energiekrise ein bedeutender Entscheidungsfaktor für die Wahl des Büros oder der Wohnung. Indem wir die zweite Miete, die Nebenkosten, reduzieren steigt also die Attraktivität der Immobilie. Es besteht für den Immobilieneigentümer Potential die erste Miete zu erhöhen. Das gleiche gilt für das Thema Ladeinfrastruktur. Das Vorhandensein einer bequemen Infrastruktur zum Laden steigert die Attraktivität und damit den Wert der Wohnung oder des Bürogebäudes.

#### „Der Immobilienbrief“: Werden Ihrer Erfahrung nach die Nutzer genügend eingebunden?

**Andreas Kirschstein:** Die Einbindung der Nutzer ist beim Mieterstrom oder beim Aufbau der Ladeinfrastruktur unglaublich wichtig für die Akzeptanz der Maßnahmen. Zum Aufbau einer Ladeinfrastruktur erstellen wir dem Partnerunternehmen eine spezielle Homepage, über die sich der Kunde informieren und den Stand der Umsetzung nachverfolgen kann. Der Kunde kann über die Homepage eine eigene Ladestation für seinen Stellplatz bestellen. Während des Betriebs haben die Nutzer immer Zugang zu unserem digitalen

Kundenportal und können somit nicht nur Ladevorgänge und Mieterstromdaten einsehen, sondern auch Kontakt mit unserem Service aufnehmen. ■

## AUS UNSERER MEDIENKOOPERATION MIT „IMMOBILIEN INTERN“



**Steuersparmodell: Befristeter Zuwendungsnißbrauch an Kinder ■ Aus der Praxis: Kein Verzug bei „ca.“-Angaben in Verträgen! ■ Ermittlung der „üblichen Miete“ bei gemischt genutzten Immobilien ■ Untauglicher Umgehungsversuch des Kündigungsschutzes ■ Fiktive Schadensabrechnung auch im Mietrecht möglich ■ Beilage: Das Gebäudeenergiegesetz 2024 ■ Doch zuerst, liebe Leserin, lieber Leser, richten wir den Blick nach Brüssel:**

## EU-Gebäuderichtlinie: Vom Tiger zum Bettvorleger mutiert!

Seit Monaten sorgen die Pläne der EU, Gebäudeeigentümer zu einer europaeinheitlichen Dämmung bis 2030 zu verpflichten, für heftigen Streit. Die im März 2023 vorgelegte Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (kurz: Gebäuderichtlinie → [ii 23/23-01](#)) befindet sich gerade in der finalen Abstimmung zwischen EU-Kommission, Rat und Parlament (sog. Trilogie). Die Verhandlungen sollen bis Ende des Jahres abgeschlossen sein. Angesichts der im Juni 2024 stattfindenden Europa-Wahlen ist die Angst vor einem massiven Protest an der Wahlurne groß. Vor diesem Hintergrund hat jetzt nach einstimmigen Medienberichten der EU-Ministerrat signalisiert, die Reform der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) massiv abzumildern. Bereits in 'immo' 8/23 schrieben wir: „Das EU-Parlament plustert sich mächtig auf, wird am Ende aber mit dieser Maximalforderung grandios scheitern. Wir warten gelassen ab, was aus diesem völlig überzogenen 'Sanierungshammer' wird.“

Dem ursprünglichen Entwurf zufolge sollen Bestandsgebäude zeitlich gestaffelt bestimmte Energieeffizienzklassen auf einer Skala von A bis G erreichen. Dabei entspricht die Energieeffizienzklasse G den 15 % der Gebäude mit den schlechtesten Werten im Gebäudebestand eines Mitgliedstaats. Wohngebäude müssen danach bis 2030 mindestens Klasse E und bis 2033 Klasse D erreichen. Für Nichtwohngebäude und öffentliche

**Dies und Das**

**Offenbach:** **Quadoro Investment** übernimmt mit Wirkung zum 9. November 2023 die Portfolioverwaltung der geschlossenen Publikumsimmobilienfonds der **PI Pro Investor Gruppe**.

Zum Portfolio der PI-Pro-Investor-Fonds gehören drei geschlossene Publikums-AIF mit Wohnimmobilien. Die Assets unter Management betragen insgesamt rund 120 Mio. Euro. Die Neubeauftragung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fonds wurde notwendig, um weiterhin eine zuverlässige und KAGB-konforme Betreuung der Fonds sicherzustellen.

**Leonberg:** **TERRANUS** hat die **Seniorenresidenz Leonberg** an den neuen Betreiber sowie Eigentümer **Domus Cura GmbH** übertragen. Mit einem langfristigen Mietvertrag geht sie eine dauerhafte Partnerschaft mit dem neuen Immobilieneigentümer ein. **TERRANUS** hatte 2017 interimistisch die Führung der Seniorenresidenz übernommen.

**München:** Der Umbau der mehr als 115 Jahre alten und denkmalgeschützten Werkhalle 3 im Triebwerk München in einen modernen Business Campus für die **Mynaric AG** ist abgeschlossen. Dies teilte die **Aurelis Real Estate** mit. Der langfristige Mietvertrag umfasst die Nutzung von rd. 11.000 qm Mietfläche im Innenbereich, einen Innenhof mit mehr als 2.600 qm sowie 100 Stellplätze im Außenbereich. Die Übergabe der Mietflächen an die Mynaric AG erfolgte fristgerecht am 30. Oktober.

Gebäude gelten kürzere Fristen. Sie sollen diese Energieeffizienzklassen bis 2027 bzw. bis 2030 erreichen. Für Bestandsgebäude ist eine Solarpflicht vorgesehen. Wohngebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, sollen bis 2032 mit einer Solaranlage ausgestattet werden. Im Falle von Eigentümer- oder Mieterwechsel sind energetische Nachrüstpflichten vorgesehen.

Nach den jetzt wiederum am grünen Tisch beschlossenen Änderungsplänen soll auf die EU-weit einheitliche Klassifizierung verzichtet werden. Stattdessen soll jedes Land seinen Gebäudebestand in zwei Kategorien teilen. Die 43 % mit den höchsten Energieverbräuchen bilden die Gruppe der schlechtesten Gebäude („worst performing buildings“). In dieser Kategorie sollen durch Sanierungen 55 % der Energieeinsparungen erreicht werden. Wie das konkret aussehen soll, bleibt das Geheimnis des EU-Energieministerrats. Schon Mitte September hatte Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) die Sanierungspflicht und die Verschärfung der EU-Gebäuderichtlinie abgelehnt. Die nationalen Sanierungspläne reichten völlig aus. Bleibt nur zu hoffen, dass es hierbei keine Umfaller gibt. Der „Tiger“-Plan der EU scheint jedenfalls Geschichte zu sein. ■

**FIFTH AVENUE IN NEW YORK VERTEIDIGT RANG 1**

**Weiterhin teuerste Einkaufsstraße weltweit**

**Die New Yorker Fifth Avenue ist nach Untersuchungen von Cushman & Wakefield (C&W) weiterhin die teuerste Einzelhandelsstraße der Welt. Neu auf Position 2 schob sich in diesem Jahr Mailands Via Montenaполеone und verdrängte Hongkongs Tsim Sha Tsui auf den dritten Platz. (MG+)**

Die Londoner New Bond Street und die Pariser Avenues des Champs Élysées sind ebenfalls unter den ersten Fünf der weltweiten Rangliste zu finden. Mit der Züricher Bahnhofstraße und dem Wiener Kohlmarkt schaffen es zwei weitere europäische Städte in die Top 10. Deutschland kommt mit der Münchener Einkaufsmeile Kaufinger/Neuhauser Straße auf Rang 14.

Die 33. Ausgabe des Berichts „Mainstreets Across the World 2023“ von **C&W** zeigt, dass die Einzelhandelsmieten in der Mailänder Via Montenaполеone im vergangenen Jahr um 20% auf 18.000 Euro/qm/Jahr gestiegen sind und damit die Tsim Sha Tsui in Hongkong verdrängt haben. Hier betrug das Mietwachstum nur 4%, was einer Jahresmiete pro Quadratmeter von umgerechnet 15.219 Euro entspricht.



Weltweites Ranking 2023	Weltweites Ranking 2022	Land	Stadt	Straße	Miete (EUR/m²/Jahr)	Vergleich vor Covid (örtliche Währung)	Vergleich Vorjahr (örtliche Währung)
1	1	USA	New York City	Upper 5th Avenue (49th to 60th Sts)	20.384	14%	0%
2	3	Italien	Mailand	Via Montenaполеone	18.000	31%	20%
3	2	China	Hongkong	Tsim Sha Tsui (Main Street Shops)	15.219	-39%	4%
4	4	Großbritannien	London	New Bond Street	14.905	-11%	0%
5	5	Frankreich	Paris	Avenues des Champs-Élysées	11.414	-18%	0%
6	6	Japan	Tokio	Ginza	9.299	0%	0%
7	7	Schweiz	Zürich	Bahnhofstraße	9.243	-2%	1%
8	8	Australien	Sydney	Pitt Street Mall	7.612	-24%	0%
9	9	Südkorea	Seoul	Myeongdong	6.542	-19%	5%
10	11	Österreich	Wien	Kohlmarkt	5.160	6%	2%

Quelle: Cushman & Wakefield

Die Mieten in der New Yorker Fifth Avenue blieben mit 20.384 Euro/qm/Jahr stabil.

Die Daten von C&W konzentrieren sich auf die Spitzenmieten in den besten städtischen Lagen pro Land, die in vielen Fällen mit dem Luxussektor verbunden sind. Die Einzelhandelsmieten erholen sich dort weiter, zeigen sich widerstandsfähig und wachsen im Durchschnitt um 4,8% weltweit und 4,2% in Europa. ►

Im europäischen Vergleich finden sich die deutschen Städte in den 57 Märkte umfassenden Ranking der teuersten Einzelhandelsstraßen im Mittelfeld wieder. Die Münchener Kaufinger/Neuhauser Straße mit einer Miete von 3.840 Euro/qm/Jahr liegt hier auf Rang 24 (2022: 23), die Maximilianstraße mit 3.360 Euro/qm/Jahr wie im Vorjahr zwei Positionen dahinter auf Rang 26. Es folgen die Berliner Tauentzienstraße und die Frankfurter Zeil mit je 3.000 Euro Jahresmiete pro Quadratmeter auf den Plätzen 29 und 30, jeweils verschlechtert um eine Position im Vergleich zu 2022. Hamburgs Spitalerstraße und die Düsseldorfer Königsallee komplettieren direkt dahinter mit ebenfalls 3.000 Euro/qm/Jahr das deutsche Quintett in der europäischen Rangliste, beide sind auch um je einen Platz nach hinten gerutscht.

Auffällig in diesem Jahr: Fast 60% der Märkte bewegen sich nach wie vor unter dem Mietniveau von vor der Covid19-Pandemie. Am deutlichsten ist dies in Europa, wo 70% der Märkte darunter liegen, in den USA sind es 31%. ■

## DEUTSCHE KAUFEN SELTEN AN IHREM WOHNORT EIN

### GfK-Studie zur Einzelhandelszentralität 2023

**2023 haben die Deutschen durchschnittlich 6.667 Euro pro Kopf für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung. Allerdings geben sie lt. aktueller GfK Studie ihr Geld überwiegend nicht an dem Ort aus, an dem sie leben. Vor allem viele deutsche Mittelstädte haben eine starke Anziehungskraft auf ihr Umland und profitieren mit ihrem starken Handelsangebot von weiterem Kaufkraftzufluss. Damit stellen sie attraktive Einzelhandelsstandorte dar. Dies ist eines der Ergebnisse der neuen GfK-Studie zur Einzelhandelszentralität 2023.**

Insgesamt 461,9 Mrd. Euro fließen 2023 in den stationären Einzelhandel. Naturgemäß liegen hier die einwohnerstärksten deutschen Kreise auf den vorderen Rängen. Im Ranking nach Gesamt-Einzelhandelsumsatz liegt Berlin deutlich auf dem ersten Platz. In der Hauptstadt fließen rund 20,3 Mrd. Euro in den stationären Einzelhandel. Das entspricht einen Anteil von 4,4% am gesamten Umsatz in Deutschland. Auf den Rängen zwei und drei folgen Hamburg mit 2,57% und München mit 2,42%. Köln (1,54%), Region Hannover (1,54%), Frankfurt am Main (1,01%), Düsseldorf (0,94%), Stuttgart (0,88%), Nürnberg (0,77%) und Dortmund (0,76%) komplettieren die Top Ten.

Ein Blick auf die rechnerischen Einzelhandelsumsätze pro Kopf zeigt, dass hier, wie auch bei der Einzel-

handelszentralität, die Mittelstädte das Feld anführen. Diese haben Pro-Kopf-Werte, die bis zu mehr als dem Doppelten des Landesdurchschnitts von 5.549 Euro entsprechen. Auch 2023 führen vor allem Mittelstädte das Zentralitätsranking an. Deutlicher Spitzenreiter ist durch die Outlet City nach wie vor Zweibrücken mit einer Einzelhandelszentralität von 223,0 (+10 Punkte). Die beiden Stadtkreise Straubing (198,3) und Kaiserslautern (191,1) auf den folgenden Plätzen, die sich jeweils einen Rang steigern konnten. Ebenfalls um einen Platz verbessert hat sich der Stadtkreis Hof (176,1), der auf den achten Rang rückt; Koblenz kann sogar drei Plätze gut machen und belegt mit einer Einzelhandelszentralität von 180,2 in diesem Jahr den fünften Rang. Viele der Städte in den Top 10 sind Mittelzentren für das eher ländliche Umfeld und bedienen ein großes Einzugsgebiet mit relativ viel Kaufkraft.

Die Verteilung der Einzelhandelskaufkraft fällt dabei regional sehr unterschiedlich aus und variiert 2023 von 8.555 Euro im Landkreis Starnberg bis 5.645 Euro im Stadtkreis Gelsenkirchen. Nicht alles davon fließt jedoch in den stationären Handel, und oft auch nicht in den Handel am Wohnort. Ein Vergleich der Einzelhandelskaufkraft mit den regionalen Einzelhandelsumsätzen ergibt dabei die Einzelhandelszentralität. 2023 gibt es insgesamt 182 deutsche Kreise mit Kaufkraft-Zufluss, während in 218 Kreisen ein Kaufkraft-Abfluss zu beobachten ist. Naturgemäß verzeichnen überwiegend Stadtkreise Kaufkraftzuflüsse. Sie haben eine hohe Anziehungskraft auf das Umland. ■

## FÜR PREMIUM- UND LUXUSIMMOBILIEN IST VIEL KAPITAL UNTERWEGS

### Preiskorrektur im Bestand zwischen 10 und 20%

**Auf dem Markt für Premium- und Luxusimmobilien ist laut der deutschen Partner von Sotheby's International Realty weiterhin viel Kapital auf dem Markt. Allerdings steige gleichzeitig das Angebot.**

Inbesondere bei älteren Bestandsimmobilien lägen die Preisvorstellungen zwischen Verkäufer und Käufer noch deutlich auseinander. Es müsse mit Preisabschlägen zwischen 10 bis 20% gerechnet werden. Dagegen blieben für neuwertige, exklusive Einfamilienhäuser in Toplagen die Preise weiterhin stabil. Nach einer Haltedauer von mehr als 10 Jahren liege der ehemalige Erwerbspreis aber wieder deutlich unter den jetzigen Marktpreisen. Zu den Unsicherheiten zukünftiger rechtlicher Rahmenbedingungen gehöre das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Der mögliche Sanierungsaufwand eines in die Jahre gekommenen Objektes sei derzeit nicht kalkulier- bzw. berechenbar. ■

## SERVICED-APARTMENTS GEWINNEN IMMER MEHR AN BEDEUTUNG

Entspannung für den Wohnungsmarkt

Marion Götz

**In den USA funktioniert das schon seit Jahren, mittlerweile siedeln sich Serviced Apartments auch in Deutschland immer mehr an. (MG+) ▶**

Es gibt eine relativ einfache Möglichkeit für Städte, Druck vom angespannten Wohnungsmarkt zu nehmen: Wohnen auf Zeit in Serviced Apartments. Serviced Apartments, angesiedelt irgendwo zwischen den Marktsegmenten Hotelzimmer, Apartment und Ferienwohnung, boomen. Das Start-up **BLACK F** um Geschäftsführerin **Annabell Unmüßig** betreibt erfolgreich in Freiburg zwei Objekte mit 192 komplett ausgestatteten Einheiten als perfekte Habitate für Short-, Mid- und Longstay-Aufenthalte.

Mitten im Schwarzwald ging vor drei Jahren das junge Start-up BLACK F an den Markt: Zunächst mit dem BLACK F HOUSE, 2022 folgte dann der klimaneutrale 16-stöckige BLACK F TOWER mit Deutschlands größter begrünter Fassade. Überhaupt wird in den beiden Objekten großer Wert auf konsequente Nachhaltigkeit, ein top Design und eine digitale Guest Journey gelegt. „Das kommt an bei unseren Gästen“, sagt Annabell Unmüßig. Von Anbeginn an freut sich BLACK F über kontinuierlich hervorragende Auslastungszahlen.

Seit Jahren schon herrscht großer Wohnungsmangel in allen Großstädten Deutschlands und auch den meisten mittelgroßen Städten. Und dieser Mangel trifft nicht nur Privatpersonen: Auch viele Firmen haben große Probleme, für ihre neuen Mitarbeitenden oder Projektverantwortlichen in den jeweiligen Städten spontan temporäre Wohnungen, beispielsweise für die Probezeit, zu finden. In Konsequenz



©BLACK F Tower Freiburg

sind sie gezwungen, auf verhältnismäßig teure Hotelzimmer zurückzugreifen oder sie mieten Wohnungen zu hohen Preisen an, um Abhilfe zu schaffen. Unternehmen können

hohe Mieten zahlen, treiben damit die Mietpreise in die Höhe und blockieren so zugleich Wohnungen, die ansonsten für langfristige, private Mieter wichtig wären.

Genau in diese Lücke stoßen Serviced Apartments. Ursprünglich ein aus den USA kommendes Konzept, wo Geschäftsreisende, Freiberufler und Zugezogene diese flexiblen Unterkünfte nutzten, sind Serviced Apartments inzwischen auch in Deutschland angekommen.

Dass ein Bedarf nach Serviced Apartments besteht, steht für Unmüßig außer Frage. Ein Kurzzeit-Businessreisender oder Städtetourist mit ein bis zwei Tagen Verweildauer hat andere Bedürfnisse als jemand, der seine dreimonatige Probezeit oder eine Gastprofessur bestehen möchte. Verschiedene Bedürfnisse und Voraussetzungen benötigen andere Angebote in einer Stadt und ergänzen sich gegenseitig. Hotels, Ferienwohnungen und Serviced Apartments konkurrieren also nicht, sie sind komplementär zueinander und ergänzen sich. Und Serviced Apartments – davon ist Unmüßig überzeugt – werden künftig eine noch größere und wichtigere Rolle in der Beherbergungsbranche spielen. ■

## GETEILTE PREISENTWICKLUNG BEI IMMOBILIEN IM WESTEN

**Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise Region  
West 3. Quartal 2023**

Marion Götz

**Während sich mit +1,99% in Dortmund die erste Steigerung bei Häusern zeigt, sind in Köln und Düsseldorf noch in allen Segmenten gemäßigte Minuszeichen sichtbar. Anhaltende Rückgänge bedeuten allerdings nicht, dass die monatliche Darlehensrate mit Leichtigkeit finanzierbar ist. (MG+)**

**Düsseldorf:** Marginale Preisrückgänge kennzeichnen den Trend auf dem Immobilienmarkt in Düsseldorf im dritten Quartal dieses Jahres. Eigentumswohnungen sind im Vergleich zum Vorquartal lediglich um 0,41% günstiger geworden, die tatsächlich gezahlten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind um 1,51% zurückgegangen. „Insbesondere aufgrund der derzeitigen Situation am Zinsmarkt können sich die monatliche Finanzierungsrate und das Portemonnaie nicht entspannen“, ordnet **Dennis Bettenbrock**, Spezialist für Baufinanzierung bei **Dr. Klein** in Düsseldorf, die Situation ein. Einen großen Vorteil sieht er aufgrund dieser Gemengelage allerdings für Kaufinteressierte. Insbesondere bei Häusern aus den 1960er und -70er Jahren, die noch gar nicht oder zuletzt in den 1990ern modernisiert wurden, sind Preisverhandlungen nach unten möglich. ▶

## Impressum

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

### Chefredaktion:

Constanze Wrede  
Dr. Karina Junghanns  
(stellv. Chefredaktion)

### Immobilienredaktion:

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Thomas Döbel, Dr. Gudrun Escher, Marion 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.**

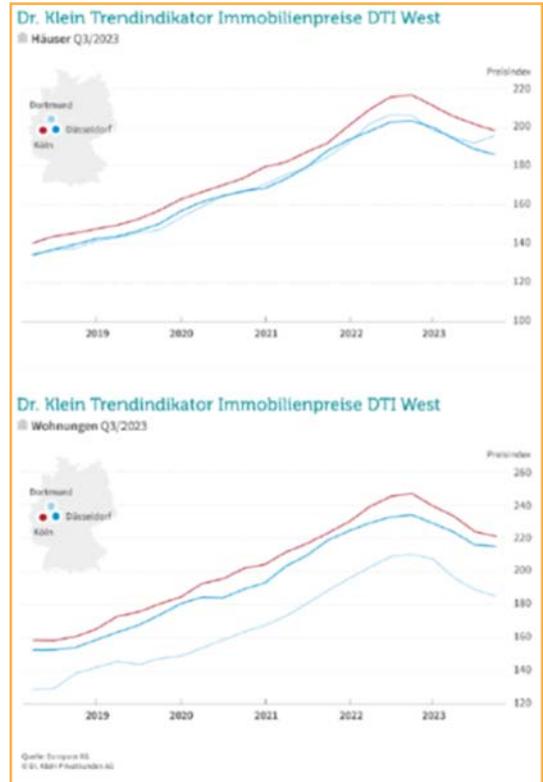
*Namens-Beiträge geben die  
Meinung des Autors und nicht  
unbedingt der Redaktion wieder.*

Auch wenn sich die Immobilienpreise seit Ende 2022 in Düsseldorf langsam nach unten arbeiten, müssen Kaufwillige nach wie vor tief in die Tasche greifen, um sich ihr eigenes Heim leisten zu können.

So geben Käufer im dritten Quartal dieses Jahres im Mittel 3.495 Euro/qm für ihre Eigentumswohnung aus. Für ein Ein- oder Zweifamilienhaus sind es 3.082 Euro/qm. Der Spezialist für Baufinanzierung ergänzt: „Auf der anderen Seite erwarten wir künftig keine extremen Bauzinserhöhungen – und auch die Preise für Immobilien werden sich, meiner Meinung nach, auf dem aktuellen Niveau einpendeln. Für viele, die in das Projekt Eigenheim investieren wollen, ist also jetzt der Zeitpunkt gekommen, um sich selbst zu hinterfragen, was unter den gegebenen Umständen leistbar ist.“

**Köln:** Verhalten zeigen sich die preislichen Rücksetzer bei Kölner Immobilien im dritten Quartal dieses Jahres. Mit -1,21% bei Eigentumswohnungen und -1,71% bei Häusern ist der quartalsweise Rückgang zwar noch vorhanden, aber recht zögerlich. Doch auch wenn die Kaufpreise im Quartalsvergleich keine großen Sprünge nach unten aufweisen, ist der Abwärtstrend innerhalb eines Jahres sehr deutlich: Ein Blick auf das Vorjahresquartal offenbart bei Appartements einen Preisrückgang von insgesamt 10,36%. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind es -8,5%.

**Dortmund:** Seit dem dritten Quartal 2022 haben sich die Preise für Häuser in Dortmund dem Abwärtstrend verschrieben. Nun bewegen sie sich erstmalig wieder mit 1,99% im Plus. Im Mittel zahlen Käufer für ihr eigenes Haus in und um Dortmund 2.715 Euro/qm. Bei den Eigentumswohnungen zeichnet sich ein gegenteiliges Bild ab: Im Quartalsvergleich weisen diese mit -2,18% weiterhin einen rückläufigen Kurs auf. Wohnungskäufer nehmen im dritten Quartal 2023 im Schnitt 2.174 Euro/qm in die Hand, um sich in der Ruhrmetropole ein Appartement zuzulegen. ■



**Keine Umwege.**

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

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