

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 573 | 15. KW | 12.04.2024 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lebe wieder! Ich hoffe, Sie hatten auch schöne Ostertage. Ostern ist bei mir für „wissenschaftliches Arbeiten“ reserviert. Letztes Jahr habe ich Karfreitag ChatGPT gefragt, wer ich bin. **Es stellte sich heraus, dass ich ein Zombie bin.** Ökonomisch hatte die KI wohl recht. **Menschlich** fühlte ich mich ein wenig unwohl, meinen eigentlich recht anständigen Nachruf zu lesen (vgl. Editorial Nr. 549). Trotz mehrfachen Insistierens **beharrte ChatGPT darauf, dass ich 2018 verstorben bin.** Als Optimist mit Immobilien-Sendungsbewusstsein habe ich dieses Jahr Ostersonntag einmal nach meiner Wiederauferstehung gefragt, und **siehe da, KI ist doch richtig intelligent und lernfähig.** O-Ton ChatGPT: **„Werner Rohmert ist ein renommierter Experte im Bereich Immobilien und Gründer des Immobilienbriefs. Er verfügt über langjährige Erfahrung und umfangreiches Wissen in der Immobilienbranche. Seine Analysen und Einschätzungen gelten als sehr fundiert und werden von vielen Investoren und Fachleuten geschätzt.“** SO gehört sich das!

Meine zweite wissenschaftliche Osteraufgabe war der Marktforschungsselbstversuch an Deutschlands liebstem Hassobjekt: **Temu.** Ich tätigte 22 Bestellungen für 48 Euro – von 100 Massivholz-Wattestäbchen für 37 Cent über den 1,18 Euro Tablettenausstecher bis zu Foldbackklammern für ein Fünftel des Amazon-Preises. **Ein paar Tage später fühlte ich mich wie ein Kind zu Weihnachten.** Kleinste Teile mit originalchinesischer Beschreibung waren in Summe dreifach in Plastiktüten verpackt. Einiges war richtig praktisch. Manchmal erschloss sich mir nicht, was sich Besteller (ich) oder Hersteller im Rausch wohl dachten. Sicherlich werde ich einige neue Schlüsselring- und Karabinerhaken-Vorräte noch vererben. **Das Käuferlebnis war es wert.** Richtiger Schrott war auch nicht dabei. Man darf allerdings nicht darüber nachdenken, was da unter Steuer-, Porto-, Herstellungs-, Schutzrechts- und Umwelt-Gesichtspunkten passiert.

JLL stellt fast 70% Erhöhung der Büro-Spitzenrenditen seit Jahreswende 21/22 für Frankfurt fest. **Das knallt 40% Multiplikatoren weg.** Vermietungen stabilisieren sich 25% unter 10-Jahresschnitt. Büroinvestments bleiben bei 25%. Diesmal dominieren wieder die Quartalsberichte. Zu „Guter Jahresstart“-Jubelmeldungen führt, dass die Katastrophen nicht weitergegangen sind. **Bernd Mayer,** Immobilienchef der **BayernLB** meinte diese Woche im Gespräch: Wir haben eine Bürokrise, keine Immobilienkrise und erst recht keine Bankenkrise. Bürobewertungen könnten aber bis Null gehen.

Greta Thunberg hat Recht. Wir verspielen die Zukunft unserer Kinder und Enkel. Nur wurde sie zum Teil des Problems und nicht der Lösung. Solange es 1 Mrd. Menschen gut geht und 7 Mrd. Menschen auf der Bedürfnispyramide ganz unten stehen, und sich für ihr Leben so viel CO₂-Ausstoß wie möglich wünschen, wird der Klimawandel vom 1,7%-Verursacher und Klima-Musterknabe Deutschland nicht durch Sparen und immer weitere Regulierung aufzuhalten sein (vgl. auch Artikel **Jochen Schenk** (Seite 9)). **Wir müssen Deutschland resilient aufstellen** und uns auf den **unvermeidlichen Klimawandel mit allen Technik-, Gesellschafts- und Migrations-Konsequenzen vorbereiten.** Dem Klima helfen nur „low hanging fruits“ woanders. Was in Deutschland produziert oder gebaut wird, ist sowieso das ökonomisch erzielbare ökologische Opti-

mum. Sie kennen doch alle noch die **„doppelt geknickte Preisab-satz-Funktion“ mit dem „monopolistischen Spielraum“** in der Mitte. In dem unelastischen Bereich in der Mitte kann der Ressourcen-Anbieter, z. B. eine Bank, preislich und regulatorisch nahezu beliebig agieren, ohne dass etwas bei den Kunden passiert. Wenn aber am unteren Knickpunkt nur leicht übertrieben wird, rennen die Kunden scharenweise zur Konkurrenz. Und **der funktionierende Staat ist nichts weiter als ein Ressourcenanbieter** für Unternehmen und Menschen, der sich mit seinem Angebot in dem monopolistischen Bereich bewegen muss.

Der Staat hat nämlich nur zwei Geldquellen: PRIVATE Unternehmen und deren Mitarbeiter sowie Verschuldung. Der gesamte öffentliche und soziale Bereich **macht nichts anderes als Teile des von ihm verschlungenen privaten Steuerkuchens** als konsum- oder einkommensabhängige Steuern wieder an den Staat zurückzugeben und mit seiner Leistung **das BIP zu tunen.** Sachlich würde sich **nichts ändern,** wenn man Beamte, öffentliche Unternehmen und alle Leistungen für den Staat **komplett netto** aus Steuereinnahmen bezahlt. Nur das Statistik-BIP und die Steuern würden in die Knie gehen, was aber sachlich nicht stört. Und als **Ressourcenanbieter von sozialer, juristischer und gesellschaftlicher Sicherheit, von Infrastruktur, von Bildung oder auch von effizienten Abläufen und Energie** hat der Staat einen **monopolistischen Spielraum, in dem die Bürger und Unternehmen vielleicht murren, aber nicht reagieren.** Das kennen Sie aus den blöden Sprüchen z. B. aus dem grünen Berlin: „Die bauen doch, egal, was wir machen.“ **Jetzt ist aber der Weglauf-Knickpunkt,** insbesondere des prominenten Mittelstandes wie **Miele o. ä., erreicht.** Die stellen Deutschlands Wohlstand. Konzerne sind sowieso über 80% im Ausland. Jetzt flüchtet der Mittelstand.

Ansonsten ging es diese Woche **„normal“ irre** weiter. Die **Mietprelsbremse** wird verlängert! Wir bauen doch sowieso. **Galeria** erinnert an die alte Hotel-„Weisheit“: Das rechnet sich nach der dritten Pleite. Mal sehen, ob die Vermieter der Topobjekte mitmachen. Ansonsten gibt es Strategiebekundungen bekannter, alter Sprechblasen. **Signa** ist endgültig hopps. Prominente Wirtschaftsgrößen wie **Ernst Tanner (Lindt-&-Sprüngli, 3%), Arthur Eugster (Kaffeemaschinen, 11,5%),** die Unternehmerfamilie **Arduini-Koranyi (14,5%), Haselsteiner (Bau, 15%)** wie **Torsten Toeller (Fressnapf, 4,5%)** sind mit ihrem Immobilien Know how wohl ihr Geld los. **Es trifft aber keine Armen.** Die **EZB** verspricht, aber zögert. **Das ist richtig.** Es kein Hexenwerk, dass eine Energiepreis-Explosion, die mit allen Folgewirkungen zu einer Inflations-Explosion geführt hat, bei der folgenden Energiekosten-Implosion mit Implosion aller Energiefolgekosten, wieder zurückkommt. Allerdings wurde **durch Phase 1 die „normale“ Lohn-/Preisspirale** in Bewegung gesetzt. **Das kann für das 2%-Inflationsziel noch deutlich ruckeln.** Außerdem wäre doch die **Geldpolitik blöd, wenn sie das unter Opfern erreichte Niveau,** mit dem beide Seiten nach dem Anpassungsprozess leben können, direkt wieder opfern würde.



Werner Rohmert

Werner Rohmert

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
Gewerbe-Immo AGs - Erholung oder Anleihe-Damoklesschwert (Rohmert)	3
Bürovermietung stabilisiert sich schwach (Rohmert)	5
Stunde Null: Quadoro als KVG der PI-Fonds überrascht vom Zustand mancher Immobilien (Gotzi)	10
Gewerbeinvestments verharren auf 25%-Katastrophen-Niveau (Wrede)	11
IntReal: Fondsvermögen europäischer Immobilien-AIF unter 1 Billion Euro (Rohmert)	13
CBRE: Institutionelle Wohninvestments knallen weiter in den Keller (Rohmert)	14
Europace: Private Wohnimmobilienpreise hinter Talsohle	16
vdp: Immobilienfinanzierungsgeschäft im Jahr 2023 rückläufig	16
BVT / Prof. Dr. Vornholz: Auswirkung der demografischen Entwicklung auf die US-Immobilienmärkte (Wrede)	17
EZB-Anmietung rettet Frankfurter Büromarkt vor Totalabsturz in Q1 (Wrede)	19
Hamburger Büromarkt mit müdem Auftakt - niedrigster Flächenumsatz seit 2012 (Richter)	21
Initiative Unternehmensimmobilien: Unternehmensimmobilien stabilste gewerbliche Immobilienklasse (Rohmert)	22
TopTenRealEstateDeals.com: Zusatzeinkommen der Stars und Sternchen (Wrede)	23
Impressum	24

Fremdbeitrag

Offenlegung und Taxonomie lenken Kapitalströme vor allem in neue Gebäude
(**Jochen Schenk**, Real I.S. AG) 9

Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

Maßnahmen gegen Geschäftspraktiken mit Schrottimmobilen 24

Der Immobilienbrief Köln

Erholung auf dem **Kölner Immobilien-Investmentmarkt** (**Dr. Karina Junghanns**) 25

Autoren der heutigen Ausgabe:

Markus Gotzi; **Dr. Karina Junghanns**; stellv. Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“; **Sabine Richter**; **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilien-spezialist „Der Platow Brief“; **Jochen Schenk**, Real I.S.; **Constanze Wrede**, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“.

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

Aurelis Real Estate, Branicks Group AG, BVT Unternehmensgruppe; Empira AG, Garbe Unternehmensgruppe, RAG Montan Immobilien, vdp Research GmbH sowie

rohmertmedien

www.rohmert-medien.de

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

In eigener Sache: Unsere Welt hat sich geändert. Viele Fakten sind schon durch das Internet gesprudelt, bevor wir darüber nachgedacht haben. Viele Leser interessiert vor allem die Meinung, andere nur die Fakten. Wir haben deshalb entschieden, Meinung oder Analyse von den Quellenzusammenfassungen optisch zu trennen und in blauer Schrift zu zeigen.

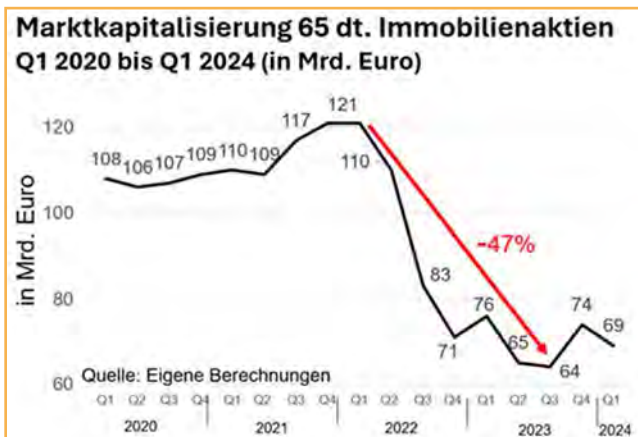
GEWERBE-IMMO AGS - ERHOLUNG ODER ANLEIHE-DAMOKLESSCHWERT?

Dreifach-Druck aus Bewertung, Anleiheaustäufen und Zinsanpassungen

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

Bürovermietung bleibt ein Drittel unter „Vor-Corona“ und 25% unter 10-Jahresschnitt (Seite 5). Büroinvestments bleiben 75% unter Peak (Seite 19). Die Marktkapitalisierung der 65 größten Immobilien AGs, die „Der Immobilienbrief“ beobachtet, bleibt bei der Hälfte von 1Q 2022. 25 Mrd. Anleiherückzahlungen bis 2026 werfen Fragen auf. Andererseits könnten die brandaktuellen Meldungen zu Inflation und Zinsoptimismus Immobilienaktien stützen. Die bekamen diese Woche aber auch Dämpfer. (WR+)

Trotz Absturz der Marktkapitalisierung sind das größte Risiko, das offensichtlich auf die Gewerbe-AGs zukommt, 25 Mrd. Euro kurzfristige Fälligkeiten von Anleihen bis



2026 und die Stillhalte-Vereinbarungen der Banken, über die keine Zahlen vorliegen. Monatweise Verschiebungen von Fälligkeiten dürften keine Lösung sein, denn der Dreiklang aus Bewertung, Zinsen und Fälligkeiten bleibt zu hören. Wir wiesen im letzten Editorial (Nr. 572) schon darauf hin. 7,5 Mrd. Euro Immo AG Anleihen sind dieses Jahr noch fällig. Knapp 10 Mrd. Euro sind es nächstes Jahr. Gut 8 Mrd. Euro kommen 2026 dazu. Naturgemäß haben auch die Wohn AGs riesige Bewertungs- und Finanzierungslöcher. **Adler mit derzeit ausstehenden Anleihen von 2,2 Mrd. Euro** ging im Sanierungsverfahren bzw. vielleicht auch nur Zeitgewinnverfahren schon durch die Presse. Zu **Vonovia** recherchierte „Der Immobilienbrief“ schon Ende März letzten Jahres (Nr. 548). Es gibt keinen Anlass, das zu revidieren. Allerdings unterscheidet sich das Wohnungsgeschäft im zu Grunde liegenden Asset „Wohnen“

knappheitsbedingt grundlegend vom Gewerbegeschäft. Da dürften die Risiken zunehmen.

Wie **Bernd Mayer**, Global Head Real Estate **BayernLB**, diese Woche im Backgroundgespräch deutlich machte, gibt es keine Immobilienkrise, sondern eine Bürokrise. Es gebe anders als in der Finanzkrise auch keine Bankenkrise – im Gegenteil, Banken profitierten derzeit von der Zinswende. Das könnte eventuell ein aus „Der Immobilienbrief“-Erfahrungen traditionell startendes Windhundrennen der Banken bei erkennbaren Risiken verschieben. Und Risiken sind sicher erkennbar. „Der Immobilienbrief“ hatte schon vor über 10 Jahren von Anleihen abgeraten. Nahezu zwangsläufig fehlende Fristenkongruenz zwischen Immobiliengeschäft und Anleihelaufzeiten machen sie zu Zeitbomben zyklisch abhängiger, reiner Prolongations-Spekulation. Der Nullzins-Boom schuf jedoch neue Finanzierungsstandards, die Anleihefinanzierungen mit bis zu „0,6% Coupon“ verführerisch machten. **Der Blick in die Statistik der Anleihefähigkeiten bis Ende 2026 der Gewerbe AGs macht allerdings nachdenklich.**

- **Aroundtown** hat **knapp 7,3 Mrd. Euro fällige Anleihen bis Ende 2026 zu bedienen**. Dazu kommen im Konzern dann noch 1,2 Mrd. Euro der auch in Gewerbe investierten **TLG** und knapp 2,1 Mrd. Euro der Wohnungs AG **Grand City**. Das macht **im Konzern spürbar über 10 Mrd. fällige Anleihen**, davon ca. 8,5 Mrd. Euro aus Gewerbeimmobilien, für die es ja erstmal Käufer oder Alternativen geben muss. Der Autor hatte Aroundtown und Grand City mit Aufsichtsrat **Gerhard Cromme** und den Vorständen zum Journalistenverband **impresseclub** eingeladen. Er machte damals schon vor 30 Journalisten freundlich deutlich, dass ihm eine Reihe von vorgestellten Immobilien bekannt seien und vor Lebenszyklus-Hintergrund weniger glücklich erschienen. Damals hatte Aroundtown gerade 2 Mrd. Anleihen z. T. unter 1% platziert.

- Im Milliardenbereich finden sich dann noch eher Wohnungs-AGs. **Alstria Office** hat mit 750 Mio. Euro auch eine Büro-Herausforderung. 675 Mio. sind es bei **CA Immo**. Der Rest liegt dann unter 600 Mio. Euro. Aber sogar 10 Mio. Euro können, wie einmal ein berufener

**Personalien /
Unternehmensnews**

Wiesbaden: Dr. Christian Ricken ist ab 1. August zum neuen Vorstandsvorsitzenden der **Aareal Bank AG** bestellt worden. Der bisherige Vorstandsvorsitzende **Jochen Klösger** bleibt bis zum Antritt seines Nachfolgers in seiner Funktion tätig. Dr. Ricken ist derzeit Mitglied des Vorstands der **LBBW**.

Oberhausen: Die **RUHRWERT Immobilien und Beteiligungs GmbH** hat **Burkhard U. Drescher** mit Wirkung zum 01.04.2024 als neues Mitglied in den Aufsichtsrat berufen. Er ist beratend als Experte über seine **BDC Consulting GmbH** tätig.

Düsseldorf: Die **Real I.S. Property Management GmbH** hat neben Stuttgart, Hamburg und Berlin einen weiteren Standort in Düsseldorf eröffnet. Der neue Standort im Hafenviertel wurde bereits am 1. Februar eröffnet, integriert in die flexible Coworking-Arbeitslandschaft des Anbieters **Design Offices**. Das Team vor Ort besteht aus **Catrin Bauer** und **Mark Lubenow**.

Hamburg: **Simon Querndt** (38) ist seit 1. April neuer Niederlassungsleiter der **Instone Real Estate Development GmbH**. Der Diplom-Ingenieur engagiert sich darüber hinaus ehrenamtlich im Regionalvorstand Nord des **Zentralen Immobilien Ausschuss** (ZIA). Zuletzt war er als Head of Development Office & Residential bei der **ECE Work & Live GmbH & Co. KG** tätig.

Branchenmatador im Backgroundgespräch deutlich machte, für manche Menschen „die letzten 10 Mio.“ sein.

Wir werden mit Schmunzeln unsere **persönliche Liste „beachtenswerter AGs“ weiter beobachten**. Aber Spaß beiseite, **jetzt fragt sich der gesunde Immobilienverstand, woher sollen 7 Mrd. Euro oder auch 2 Mrd. oder vielleicht nur 1 Mrd. einzelner Gewerbe-Gläubiger kommen?** Die fälligen Anleihen laufen meist mit einer „Null“ oder einer „Eins“ vor dem Zins-Komma. Nachfinanzierung über Bonds geht gar nicht oder kostet mit Risikoaufschlag satt über „Fünf“. StaRUG mit Schuldenschnitt wird da zur Chance. Da in einigen Fällen rechnerisch nur Luft im Schuldenschnitt übrigbleibt, wird Prolongation zum reinen Zeitverschiebungssponsoring. Wenn es schiefeht, bleibt nur noch Insolvenz (in Eigenverwaltung). Das Developer-Drama könnte für die nächsten Jahre zum Bestands-Drama werden. **Aber das beinhaltet natürlich auch Chancen**, sich auf Kosten von anderen einmal richtig mit einem Schnitt zu sanieren und von den neuen Chancen des Marktes, die sich jetzt auf neuem Preisniveau abzeichnen, zu profitieren.

Der akute Dreifach-Druck aus Bewertungsnotwendigkeiten, Anleiheaussäufen und Zinsanpassungen bleibt aber bestehen. Die generellen Probleme der Immobilienmärkte aus Digitalisierung/Homeoffice, Demographie, Immobilien-Lebenszyklen, ESG-Anforderungen, AI/KI oder Fertigstellungen mit steigenden Leerständen oder auch Konjunktur- und Standort-Risiken stellen da eher noch „nur“ mittelfristige Herausforderungen dar.

Nach dem dramatischen Absturz der Marktkapitalisierung der Top 65 Immo Aktien um fast 50% von 121 Mrd. Euro auf 64 Mrd. Euro von Q2 2022 bis Q3 2023 und anschließender kurzer Erholung auf 74 Mrd. Euro war in Q1 dieses Jahres eine weitere Korrektur auf 69 Mrd. Euro Marktkapitalisierung festzustellen (siehe Chart oben). Für das Zwischenhoch war wohl auch die von der Börse akzeptierte Verschiebetaktik großer Wohn-AGs hilfreich.

„Der Immobilienbrief“ wies Sie vor genau einem Jahr auf die riesigen Bewertungslöcher von Wohn-AGs hin. Ein brandaktuelles Zitat des Insolvenzverwalters der **Project Gruppe, Volker Böhm**, in einem Interview mit **FONDS professionell** macht nachdenklich mit Blick insbesondere auf Projektentwickler und Schwärme. Böhm sieht die „Kaufpreise, die uns angeboten werden, ... auf dem **Niveau von Mitte 2022 abzüglich 30 bis 40%**“. Inzwischen ziehen mit den aktuellen Zahlen auch die Bewertungen der Wohn-AGs nach.

Die Wohn-AGs haben zwar aus einfacher Taschenrechner-Sicht immer noch ein riesiges Bewertungsloch vor sich, jedoch könnte die **Strategie, für 2023 spürbar abzuwerten, auf Marktkonsolidierung und abnehmenden Druck hinzuweisen und in den nächsten Jahren Abwertungen in Höhe der Mietentwicklung vorzunehmen**, zum einen alternativlos und zum anderen durchaus erfolgversprechend sein, solange **WPs und Bewerter mit geschlossenen Augen das Spiel begleiten**. Die Strategie führt die Multiplikatoren an den Markt heran, vermeidet aber weitere Bilanzverluste, die die Dauer-Baustelle offenlegen. Vielleicht kommt der Markt ja auch wieder entgegen. Das Basisgeschäft der Vermietung mit Cash flow, Vollvermietung und Mieterhöhung stimmt nachhaltig. Bis auf die zunächst nicht liquiditätswirksame Zins-/Bewertungsmathematik und die **Klima-Sanierung, die aber nur geht, wenn Geld da ist**, laufen die anderen großen Wellen an Wohnen vorbei oder helfen sogar.

Allerdings geraten die Gewerbe AGs nicht nur aus Anleihensicht ins Feuer. „Der Immobilienbrief“ sah das jeher als größeres Risiko, da sich Bewertungen und Marktentwicklung in einer Teufelsspirale schneller in die Liquidität bohren. Auf den **Be-**

wertungsnachholbedarf bei Gewerbe wies sogar **Vonovia-CEO Rolf Buch** bei der Presse-Vorstellung seiner Zahlen hin. Ein kleines Indiz zu Bewertung ist die Abwertung des paneuropäischen Portfolios Schweizer Fonds **Credit Suisse Real Estate Fund International** um ca. 30%. Die deutsche Bewertungs-Langsamkeit wird international oft angemahnt. Die Finanzmathematik einer Bewertungskorrektur in dieser Größenordnung hatte „Der Immobilienbrief“ schon vor 18 Monaten mit der ersten Zinswelle vorgerechnet. Zur generellen Entwicklung von Immobilienaktien bleibt „Der Immobilienbrief“ eher ein wenig skeptisch. Andererseits versprechen manche inzwischen auf dem Weg zum Pennystock befindliche, aber gut gemanagte und seriöse Immobilienaktien bei klarer Überlebensperspektive gute Kurschancen weit oberhalb der durchschnittlichen Marktentwicklung. ■

BÜROVERMIETUNG STABILISIERT SICH SCHWACH

Talsole oder Homeoffice New Normal?

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

Ohne Mieter-Resilienz gibt es weder Investment-Rückkehr, die aktuell auch noch nicht feststellbar ist, noch Wertentwicklungsperspektiven. Immobilien ohne Nutzer sind Ruinen. Diese alte Immobilienweisheit begründet die Bedeutung der Vermietungsmärkte. Naturgemäß melden Makler derzeit positive Impulse vom Bürovermietungsmarkt. Allerdings hat lediglich der Absturz zunächst pausiert oder vielleicht auch schon den Boden gefunden. (WR+)

Der Flächenabsatz hat sich jetzt ein Drittel unter Vor-Corona und ein Viertel unter 10-Jahresschnitt



WIE WIR IMMOBILIEN KAUFEN?

SUPERSCHNELL.

VERSprochen ist Versprochen.

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

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

KLAR &
TRANSPARENT



VERLÄSSLICH &
FINANZSTARK



PERSÖNLICH &
BERATEND



AURELIS.DE



**Deal / Unternehmens-
News**

Stockholm: Union Investment

hat das Bürogebäude Sthlm Hub, auch unter dem Namen Uggleborg 14 bekannt, für rd. 62 Mio. Euro an den schwedischen Immobilieninvestor **Vasakronan** verkauft. Vasakronan ist bereits Eigentümer des Nachbarobjektes.

Das 1967 erbaute und 2016 modernisierte Gebäude zählte seit 2017 zum Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Unilmmo: Global**. Das Objekt hat eine Mietfläche von rd. 5.900 qm und ist aktuell zu 86% vermietet. Union Investment wurde von **JLL** und **Linklaters** beraten.

„stabilisiert“. Die zwischenzeitliche Erholung 2021 wurde revidiert. **Wie sich der Gesamt-Absturz allerdings auf Homeoffice-Effekte, die „Der Immobilienbrief“ mit generellen 10% im Bundesdurchschnitt seit Jahren erwartet, Effizienzeffekte bei Neuvermietungen oder konjunkturelle Effekte verteilt, ist offen.**

Gleichfalls offen ist noch das latente Zusatzangebot nicht mehr genutzter, aber noch kontrahierter Flächen, die bei Mietauslauf auf den Markt kommen werden. **Wenn es bis zum Jahresende nicht zu einer deutlichen Belebung der Vermietungs- und Investmentmärkte kommt, dürfte die Ertragsfalle**, die Developer recht schnell erreichte, und die Bestandhalter über Bewertungsverluste und Mietvertragsausläufe Stück für Stück erreicht, auch die großen Makler treffen. Bei denen erschließt es sich seit Mitte 2022 sowieso nur schwer, wie die Durchhalteparolen mit Zahlen unterlegt sein sollen. ▶

Bürovermietungsmarkt Q1 2024: BNPPRE, Colliers, C&W, GPP, JLL, Savills									
	Umsatz Q1 (qm)								
	Makler-Ø	BNPPRE	Colliers	+/- VJ	C&W	GPP	JLL	+/- VJ	Savills
Berlin	143.400	146.000	140.600	-8,1%	139.500	147.000	145.300	3,3%	142.000
Düsseldorf	59.700	64.000	54.000	-1,8%	58.500	53.600	66.700	1,7%	61.400
Frankfurt	97.750	119.000	94.900	5,4%	93.800	95.800	93.000	11,5%	90.000
Hamburg	82.450	81.000	80.100	-21,5%	80.000	85.000	90.900	-19,5%	77.700
Köln	32.500	32.000	31.500	-37,0%		32.000	32.800	-30,9%	34.200
München	146.733	140.000	141.000	15,9%	138.800	139.000	141.100	17,7%	180.500
Stuttgart	58.233		59.200	52,2%		60.000	55.500	30,9%	
Gesamt	586.233	582.000	601.300		510.600	612.400	625.300		585.800



**FLÄCHEN ENTWICKELN,
ZUKUNFT GESTALTEN.**

Wir entwickeln industriell vorgenutzte 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 vorgenutzter Flächen**

Gebündelte Kompetenz hat einen Namen:



RAG Montan Immobilien GmbH
Im Welterbe 1-8 · 45141 Essen
www.rag-montan-immobilien.de

Büroimmobilien und deren Bestandshalter entwickeln sich zum wachsenden Sorgenkind der Immobilienwirtschaft (s. o. S. 3). „Der Immobilienbrief“ hatte das schon seit Zinswende und Krisenbeginn erwartet. Auch die Börse antizipierte das schnell. Investoren haben die Flucht ergriffen. Das ging auch im 1Q 2024 so weiter. Die Resilienz der Bürovermietungsmärkte, auf die die Branche regelmäßig in den letzten Jahren verwies, ist existentiell für das Durchschreiten der imaginären Talsohle, die die Makler regelmäßig als erreicht melden. Ob das Zahlenwerk für Resilienz spricht oder für ein **generell gemindertem NewNormal** bleibt für „Der Immobilienbrief“ offen.

Immer mehr sichtbar ist die Spreizung der Vermietungsmärkte in effiziente und energetisch moderne New Work Neubaufächen mit Verkleinerungspotential und Flächen mit traditionellem Zuschnitt und latenten ESG-Sanierungsherausforderungen, um die institutionelle Investoren wohl auch nicht herkommen. Das bestätigte diese Woche im Backgroundgespräch auch die zukünftige **REAL I. S. Chefin Dr. Christine Bernhofer**. Aus neuer Sicht veraltete und energetisch zu ertüchtigende Flächen dürften aber in Deutschland leicht zwei Drittel des Bestandes ausmachen, über die neu nachgedacht werden muss. In Europa könnten es durchaus 75% sein, wie der scheidende REAL I.S. Chef **Jochen Schenk** deutlich macht (siehe Seite 9). **Insofern ist der Bürovermietungsmarkt von grundlegender Bedeutung für die Entwicklung auch des Investmentmarktes und die Bewertung der Bestände, die schon unter Finanzmathematik, ESG, New Work und Deutschland-Exodus leiden.** Die auch für „Der Immobilienbrief“ große, offene Frage ist die Entwicklung der Anlegerpsychologie, wenn Institutionelle und Private zum ehrlichen Rendite-Taschenrechner der 2017er- bis 2022er-Investments greifen. Offene Fonds haben seit August Mittelabflüsse.

Wenn neben den finanzmathematischen Effekten, die leicht 25% oder mehr Bewertungseffekt ausmachen, noch erhebliche Anschlussvermietungsrisiken oder hohe ESG-Mieteranforderungen eingepreist werden müssen, dürfte das Bestandshalter tief treffen und über die Anlegerpsychologie auch die offenen Immobilienfonds, die schon seit einem halben Jahr mit noch moderaten aber kontinuierlichen Mittelabflüssen zu leben haben.

Das Schöne an Statistik ist der Basiseffekt bzw. der Vorjahresvergleich. **So wird aus der Stabilisierung des Desasters** mit einem Drittel unter Vor-Corona und 25% unter 10-Jahresschnitt bei Vermietung und drei Viertel Absturz bei Investment **schnell wieder ein „guter Jahresstart“** mit rund 625.000 qm Absatz und einem Plus 2,1% gegen über Q1 2023 (siehe Tabelle Seite 6). Das Q1 2019 zeigte vor Corona aber noch 921.800 qm Absatz. Der Erholung auf 860.700 im Jahr 2021 folgte dann der erneute Absturz auf 607.100, dem jetzt die Mini-Erholung auf 625.300 folgte.



Für das Tabellenwerk hat „Der Immobilienbrief“ den Durchschnitt der Makler-Recherchen von **BNPPRE, Colliers, Cushman & Wakefield, GPP** und **Savills** gebildet. Bis Ende 2024 erwartet **JLL** insgesamt rund 2,7 Mio. qm Flächenabsatz. In den meisten Immobilien-Hochburgen wurde ein Umsatzplus verbucht. Nur noch Köln mit -31% und Hamburg mit -20% stehen noch in den Miesen. Am deutlichsten nach oben ging es in Stuttgart mit 31% und in München mit rund 18%. In Berlin bleibe die Lage trotz erzielter 145.000 qm weiterhin schwierig. Qualitätsansprüche und Nachhaltigkeit würden an Bedeutung gewinnen, so JLL. Das gelte auch für Frankfurt, wo Flächengesuche aufgrund geringen Angebots auf Teillagen mit qualitativ hochwertigen Objekten ausweichen müssten.

Ruhe sieht JLL in der Debatte um hybrides Arbeiten. Inzwischen stünde vielfach eine Strategie fest. Nach „Der Immobilienbrief“-Erfahrungen stabilisieren sich die Bürostrategien in 40/60-Bandbreiten in beide Richtungen. Davon bleiben dann in den Hochburgen wohl 10 bis 20% Nachfrageabschwächung über, die bei Neuanmietungen zu weniger, aber hochwertigerer Nachfrage führt. ▶

Bürovermietungsmarkt Q1 2024: BNPPRE, Colliers, C&W, GPP, JLL, Savills															
	Leerstand Q1					Leerstandsquote Q1						Bestand Q1 in Mio. qm			
	Makler-Ø	Colliers	GPP	JLL	+/- VJ	Makler-Ø	BNPPRE	Colliers	C&W	JLL	Savills	GPP	JLL	+/- VJ	
Berlin	1.295.067	1.445.800	1.230.000	1.209.400	22,7%	5,76%	5,2%	6,3%	7,4%	5,4%	4,5%	21,50	22,31	2,1%	
Düsseldorf	783.000	664.000	756.600	928.400	16,1%	9,28%	10,1%	8,3%	10,2%	9,9%	7,9%	7,52	9,37	0,3%	
Frankfurt	1.111.810	1.121.830	1.193.200	1.020.400	-4,1%	9,48%	9,7%	9,8%	9,6%	8,6%	9,7%	11,67	11,83	0,3%	
Hamburg	678.700	588.000	689.900	758.200	10,4%	4,46%	4,6%	4,1%	4,8%	4,8%	4,0%	14,33	15,66	1,1%	
Köln	276.533	274.600	290.000	265.000	13,1%	3,60%	4,1%	3,3%		3,4%	3,6%	8,15	7,91	0,2%	
München	1.517.333	1.687.800	1.621.500	1.242.700	30,5%	6,16%	6,4%	7,3%	6,0%	5,6%	5,5%	23,50	22,00	1,8%	
Stuttgart	429.133	412.400	412.000	463.000	43,7%	4,95%		4,9%		5,0%		8,49	9,24	1,0%	
Gesamt	6.091.577	6.194.430	6.193.200	5.887.100	16,7%	6,00%				6,0%		95,26	98,32	1,2%	

Bürovermietungsmarkt Q1 2024: JLL, BNPPRE, C&W, GPP, Savills

	Spitzenmiete Q1 (Euro/qm)								Ø-Miete Q1 (Euro/qm)					
	Makler-Ø	BNPPRE	C&W	+/- VJ	GPP	JLL	+/- VJ	Savills	Makler-Ø	Colliers	+/- VJ	C&W	GPP	Savills
Berlin	45,06	45,00	45,00	2,3%	44,30	44,00	4,8%	47,00	28,93	29,00	-2,5%	29,00	29,60	28,10
Düsseldorf	42,02	42,00	42,00	10,5%	42,10	42,00	10,5%	42,00	20,68	20,80	-1,0%	20,05	21,00	20,85
Frankfurt	47,30	49,00	48,50	2,1%	47,00	47,00	2,2%	45,00	24,59	24,50	2,1%	25,80	25,00	23,05
Hamburg	34,90	36,00	34,00	3,0%	34,50	34,50	1,5%	35,50	21,29	21,40	1,9%	21,35	20,90	21,50
Köln	32,00	33,50			33,00	32,50	1,6%	29,00	18,42	18,40	2,2%		18,60	18,25
München	50,89	51,00	50,00	13,5%	51,20	52,00	16,9%	50,25	24,95	24,90	0,4%	25,15	26,00	23,75
Stuttgart	35,50				35,00	36,00	9,1%		19,00	19,00	5,0%		19,00	

Gleichzeitig bliebe der Neubau ruhig, so JLL. Im Bausektor befürchten 25% der Unternehmen in einer finanziellen Schieflage. Nach Recherchen von JLL und **Thomas Daily** sind deutschlandweit mehr als 280 Immobilien mit 1,35 Mio. qm Bürofläche und 2,86 Mio. qm Wohnfläche von Insolvenzen des durchführenden Entwicklers betroffen. Insgesamt sind in Q1 2024 rund 409.000 qm neue Flächen auf den Markt gekommen (+87%). Für alle noch für 2024 im Bau befindlichen Flächen liegt die Vorvermietungsquote bei überdurchschnittlichen 56%. Die Leerstände nehmen weiterhin moderat zu. Insgesamt stehen in den 7 Hochburgen

5,9 Mio. qm bzw. 6% kurzfristig zur Verfügung (+0,2 Prozentpunkte ggü. Vorquartal). In der Spitze sind es 8,6% in Frankfurt und 9,9% in Düsseldorf. Der Anteil der Untermietangebote am Leerstand liegt mit 889.000 qm konstant bei 15%. Bei der Miete öffnet sich die Schere zwischen „gut“ und „schlecht“ weiter. Der JLL-Spitzenmietpreisindex steige ungebrochen. ■

[Mehr Informationen zu den Büromärkten Frankfurt und Hamburg lesen Sie auf Seite 19 und 21.](#)

Branicks



DIC is now
Branicks

Der Spezialist für Büro- und Logistikimmobilien.

25 Jahre Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt

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

branicks.com



OFFENLEGUNG UND TAXONOMIE LENKEN KAPITALSTRÖME VOR ALLEM IN NEUE GEBÄUDE

Jochen Schenk,
Vorsitzender des Vorstands, Real I.S. AG

Wer sich in der Immobilienbranche umhört, wird bei allen Meinungsunterschieden in Bezug auf die aktuelle Marktsituation auf eine konsensfähige Aussage stoßen: Ohne die ESG-Regulierung würde nichts beziehungsweise nicht genug passieren. Denn die Fakten sind erdrückend: 75% des europäischen Gebäudebestands gelten als energetisch sanierungsbedürftig. Allein das zeigt, wie enorm groß der Handlungsdruck auf die Immobilienwirtschaft hin zu mehr Nachhaltigkeit ist.

Gleichwohl treibt mich die Sorge um, dass ein Großteil dieser Objekte, deren Sanierung große positive Auswirkungen für den Klimaschutz hätte, verfallen wird, wenn es bei Regulierung nicht zu einer Umsteuerung kommt. Denn wir erleben, wie die Kapitalströme durch gesetzliche und aufsichtsrechtliche Anforderungen, insbesondere aus MIFID und CSRD (Nichtfinanzielle Unternehmensberichterstattung), vor allem in neue, moderne Gebäude gelenkt werden.

Was die **Real I.S.** betrifft, sind wir weit voran. Aber selbst das reicht für zukünftige Investitionen unter MIFID und CSDR nicht. Im vergangenen Jahr haben wir zwar institutionelle Spezialfonds auf die Artikel-8-Klassifizierung nach der SFDR umgestellt, das macht insgesamt ein Fondsvolumen von rund 8,4 Mrd. Euro aus und entspricht damit mehr als 75% des Gesamtportfolios. So wurden wir beispielsweise bei den **Scope-Awards 2024** in der Kategorie "Bester Asset Manager Institutional Real Estate Europe" unter diesem Aspekt ausgezeichnet. Die MIFID-Einordnungen lassen uns aber z.B. für unseren offenen Immobilienfonds **Realis-Invest Europa** aufgrund der Notwendigkeit von taxonomiekonformen Investments nur solche in allerbeste Neubauten zu. Die Verbesserung der Bestände mit viel mehr Einsparungsmöglichkeit bei CO2 bleiben dabei auf der Strecke.

Wir wissen, dass es möglich wäre, den hohen Ansprüchen der MIFID/CSDR auch mit Bestandsimmobilien gerecht zu werden. Eine überarbeitete Taxonomie könnte ein entscheidender Hebel werden, um vieles zu verändern.

Als Mitglied im **ZIA** stehen wir dazu in engem Austausch mit der EU-Kommission, um sämtliche Möglichkeiten des Klimaschutzes bestmöglich auszuschöpfen

und das Augenmerk stärker auf den energetisch ineffizienten Immobilienbestand auszurichten. Wir befürworten den ZIA-Vorschlag, Gebäude, die durch Renovierungen eine 50-prozentige Senkung ihres Primärenergiebedarfs erreichen, als taxonomiekonform zu klassifizieren, ausdrücklich.

Der Vorschlag steht in Einklang mit unserer Forderung, dass die EU-Taxonomie angepasst wird und Sanierungen von besonders ineffizienten Bestandsgebäuden künftig ebenfalls als taxonomiekonform klassifiziert werden. Eine überarbeitete Taxonomie könnte ein entscheidender Hebel werden, um vieles zu verändern: Unter der Voraussetzung, dass Sanierungen von besonders ineffizienten Bestandsgebäuden auch als taxonomiekonform klassifiziert werden, auch ohne Erreichen einer Energieeffizienzklasse A, werden hierfür privates Kapital und Bankfinanzierungen zur Verfügung stehen.

Wenn man die Transformation des Bestandes bei der Taxonomie stärker miteinbezieht, kann der Klimaschutz in Europa ein viel größeres Potenzial entfalten. Dabei bringt die Effizienzsteigerung eines Gebäudes mit schlechter Energieklasse überproportional viel: So bewirkt die Anhebung von Energieklasse G auf F deutlich mehr als von B auf A. Und mit vergleichsweise geringem Aufwand können ineffiziente Gebäude energetisch deutlich effizienter werden. Nur wenn eine solche relevante Verringerung des Energiebedarfs im Gebäudebestand als taxonomiekonform eingestuft werden kann, wird diese Art von Investition auch für Investoren attraktiv und entsprechend wird privates Investitionskapital gezielt in die Sanierung des Immobilienbestandes gelenkt. Falls das nicht passiert, ist im Umkehrschluss zu erwarten, dass Bestände vermehrt abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Das führt gleichzeitig zu einem Anstieg der Treibhausgasemissionen, vor allem der grauen Emissionen, und Abrissabfälle sowie zu einem zusätzlichen Ressourcenverbrauch.

Gleichzeitig zeigt unser Research, wie die ESG-Taxonomie-Konformität sowohl auf Seiten der Investoren als auch der Mieter in den Entscheidungsprozessen kontinuierlich an Relevanz gewinnt. Unsere Kolleginnen und Kollegen vom Research sind in der Lage nachzuweisen, dass ESG-konforme Immobilien in mehrfacher Hinsicht den Markt outperformen: ihre Wertstabilität ist höher, die Mieten sind tendenziell höher und die Leerstandsdaten niedriger.

Fazit

ESG bleibt der Haupttreiber für den Transformationsdruck in der Immobilienbranche. Kommt es dabei auch noch zu einer stärkeren Berücksichtigung des Bestandes bei der Transformation durch die Taxonomie, sind die Aussichten für eine entsprechende Allokation der Kapitalströme und damit das Erreichen der Klimaziele durchaus gegeben. Denn nachhaltige Immobilien gewinnen stetig Marktanteile, sowohl auf Mieter- als auch auf Investoreseite. ■

STUNDE NULL

Quadoro als KVG der PI-Fonds überrascht vom Zustand mancher Immobilien

**Markus Gotzi,
Chefredakteur „Der Fondsbrief“**

„Wir haben Interesse an der Übernahme weiterer Verwaltungsmandate. Anders als andere Marktteilnehmer beherrschen wir sowohl das offene als auch das geschlossene Publikumsgeschäft mit der Verwaltung einer Vielzahl von Anlegern.“ So begründete Michael Denk, Geschäftsführer der Quadoro KVG im Herbst vergangenen Jahres im Gespräch mit dem Fondsbrief das Interesse an der Verwaltung der PI-Fonds. Wenige Wochen später entschied die Mehrheit der Anleger, die Fonds der Pro-Investor-Gruppe an Quadoro zu übertragen. Ruhe ist seitdem jedoch noch nicht eingeleitet.

In der kommenden Woche wird es auf einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung unter anderem darum gehen, ob Quadoro den Fonds „PI3“ weiterhin verwalten darf. Eine Gruppe früherer Vermittler hat etwas dagegen. Sie wirft der Quadoro vor, die Immobilien aus den Wohnungsfonds verschleiern zu wollen und fordert ihre Ablösung. Die KVG ihrerseits gibt sich überrascht über die Qualität der Immobilien, die sie in den Fonds vorgefunden hat. Fotos in einer Präsentation, mit der Quadoro Ende März die Anleger in einer Videokonferenz informierte, zeigen Wohnungen mit verschimmelten Wänden und vermüllten Räumen. Damals kündigte Quadoro bereits an, sich mit Maklern zur Einschätzung der Objekte auszutauschen, um realistische Werte zu ermitteln.

Nicht nur manche Teilnehmer der Videokonferenz zeigten sich schockiert vom Zustand mancher Wohnungen. Auch Quadoro hatte so etwas nicht erwartet, zumal selbst der Totalverlust mancher Objekte nicht auszuschließen sei. Die KVG betont, dass im Zuge einer Due Dilligence kein umfassender Überblick möglich gewesen sei: „Bis heute sind Unterlagen nicht vollständig. Wir haben insofern mit marktüblichen Annahmen auf der Grundlage des Gesehenen gearbeitet. Nicht erwartet haben wir dabei in der Tat Sachverhalte wie eine zu löschende Grundschuld im Grundbuch. Wie in der Präsentation deutlich wurde, kommen noch heute nahe-

zu täglich Themen auf, die bisher nicht bekannt waren und die Tatsachenbasis weiterhin beständig verändern.“

Natürlich ist es nachzuvollziehen, wenn sich die Vermittler und ihre Kunden darüber ärgern, dass ein Objekt seit der Bewertung im Dezember 2022 rund ein Drittel an Wert verloren hat. Grundlage ist ein aktuelles Gutachten der bulwiengesa appraisal GmbH. „Wir haben uns bewusst für bulwiengesa entschieden, weil wir der Meinung sind, dass die Qualität der Gutachten dieses renommierten Unternehmens nicht zur Diskussion steht“, betont Quadoro. Da die Einschätzung mehrerer Makler vor Ort zu einem ähnlichen Ergebnis kommt, bleibt unter dem Strich die Erkenntnis, dass die Fondsobjekte erheblich weniger Substanz aufweisen als von den Anlegern vermutet.

Einen konkreten Verkaufsauftrag gebe es dennoch nicht, entgegnet Quadoro seinen Kritikern. Und findet Unterstützung bei Anlegern, die der KVG ausdrücklich ihr Vertrauen aussprechen. Auch aus Kostengründen: „Die Bestellung einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Bestellung eines neuen Komplementärs sind Maßnahmen, die zu nicht unerheblichen Kosten auch für die Fondsgesellschaft führen“, schreibt ein Anleger und stellt die Frage, ob die Anleger, die Quadoro abberufen wollen, tatsächlich im Sinne der Fonds und ihrer Mitinvestoren handeln.

Meiner Meinung nach...Übernimmt eine KVG Altfonds von einem Anbieter, der die Verwaltung nicht mehr übernehmen kann oder möchte, werden die Uhren auf null gestellt. Die neue Gesellschaft muss sich daran messen lassen, wie sich die Fonds unter ihrer Verwaltung entwickeln. Alles, was vor ihrer Zeit geschehen ist, liegt nicht in der Verantwortung der Nachfolgerin. Erst recht nicht, wenn die früher in Auftrag gegebenen Wertgutachten mit der aktuellen Realität nichts mehr gemein haben. Das mag ärgerlich sein, kann aber niemanden ernsthaft überraschen, der die Entwicklung auf den Immobilienmärkten in den vergangenen 24 Monaten verfolgt hat. ■



 **SOS
KINDERDORF**

**Verschenken Sie ein
Lächeln zu Weihnachten.**

Auch in Deutschland brauchen Kinder unsere Hilfe. Mit einer Geschenkspende unterstützen Sie Familien und Kinder in Not.

Jetzt helfen: [sos-kinderdorf.de](https://www.sos-kinderdorf.de)



Deals

München: Die **MEAG** kauft das sechsstöckige Objekt „Arte Fabrik“ von **AXA IM Alts**. Das gemischt genutzte Gebäude an der Feilitzschstraße 4-6 im Stadtteil Schwabing verfügt über insgesamt gut 11.000 qm Mietfläche sowie 195 Stellplätze in der Tiefgarage. Das Objekt ist zu fast 100% an Mieter aus den Bereichen Film, Wellness und Fitness, Gastronomie sowie Lebensmittel Einzelhandel und an die Stadt München mit einer Kindertagesstätte vermietet.

Knight Frank war vermittelnd tätig.

Mannheim: **CONREN Land** hat den Mietvertrag mit der **Deutsche Bank AG** für seinen Fonds „**CONREN Land Büroimmobilien Deutschland**“ um 10 Jahre verlängert. Die zentral in der Innenstadt an der Ecke Planken, Friedrichsring und Fressgasse gelegene sechsgeschossige Multi-Tenant-Immobilie „P7“ verfügt über rund 10.700 qm Gesamtmietfläche. Die Deutsche Bank ist als Ankermieterin auf einer Mietfläche von knapp 7.500 qm mit Büro-, Retail- und Lageranteil vertreten.

Berlin: Die **BVV Unternehmensgruppe** mietet rd. 8.000 qm Bürofläche im „Postbahnhof – New Work Station“. Die Flächen umfassen fünf Etagen der „Abgangspackkammer“ sowie den sogenannten „Hammer“. BVV ist der erste Mieter des Landmarks in der Mediaspree in der Nähe der **Mercedes Benz Arena**. Projektentwickler ist die **PATRIZIA SE**. **BNP Paribas Real Estate** ist im Rahmen eines exklusiven Mandats für die Vermietungskoordination verantwortlich.

GEWERBEINVESTMENTS VERHARREN AUF 25%-KATASTROPHEN-NIVEAU

Renditen stabilisieren sich

Constanze Wrede, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“

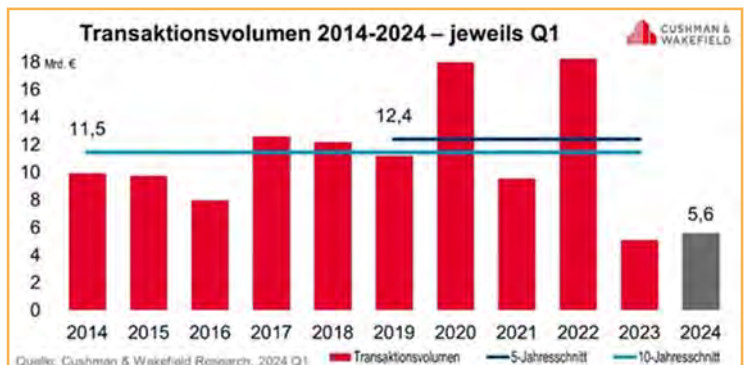
In den ersten 3 Monaten 2024 wurden je nach Makler- bzw. Researchstatistik Gewerbeimmobilien in einer Spanne zwischen 5,4 Mrd. Euro (JLL) und 5,7 Mrd. Euro (Colliers) gehandelt. Die Research-Reports bejubeln die spürbare Belebung der Marktaktivitäten und den Anstieg des Transaktionsvolumens zwischen 8% (BNP Paribas Real Estate, BNPPRE) bis 11% (Colliers) ggü. Vorjahr. Gegenüber Q1 2022, in dem noch Gewerbeimmobilien im Wert von rd. 20 Mrd. gedealt wurden, bedeutet das aber immer noch einen Einbruch von rund drei Viertel. Lt. Cushman & Wakefield (C&W) wurde der 5-Jahresmittelwert der jeweils ersten Quartale von 12,41 Mrd. Euro um mehr als die Hälfte unterschritten. Rechnet man die mageren Wohninvestments noch dazu, kommt CBRE auf 6,1 Mrd. Euro, BNPPRE und JLL auf 6,3 Mrd. Euro, Colliers auf 7,3 Mrd. Euro. Die Bilanz zum Vorjahr fällt inklusive Wohnen dann deutlich negativ mit zwischen -16% ggü. VJ bei CBRE und -19% bei JLL aus. (CW+)

Rund 4 Mrd. Euro, das entspricht etwa 72% des gesamten Transaktionsvolumens entfielen lt. C&W auf Einzelverkäufe. Portfoliodeals verdoppelten sich im Vergleich zu Q1 2023, wo nur 630 Mio. Euro in Paketen gedealt wurden, auf 1,58 Mrd. Euro in Q1 2024 (BNPPRE:

1,15 Mrd. Euro; +88%). Trotzdem bleibt das Ergebnis erwartungsgemäß weit hinter den Volumina der vergangenen Jahre zurück. Der größte Portfolio-

Deal in Q1 war mit über 300 Mio. Euro der 90%ige Anteilsverkauf von 5 Logistikimmobilien aus dem Joint Venture von **Swiss Life** und **Beos** an **LaSalle Investment Management**. Der Anteil ausländischer Käufer lag lt. BNPPRE auch zum Jahresauftakt auf dem relativ niedrigen Niveau von 35% weiter unter dem langjährigen Durchschnitt. Insgesamt investierten ausländische Investoren lt. BNPPRE knapp 1,95 Mrd. Euro, zwei Drittel davon entfiel auf europäische Anleger, die ihren absoluten Investmentumsatz damit mehr als verdoppelt haben. Uneinig sind die Maklerhäuser darüber, welche Assetklasse in Q1 die beliebteste war.

BNPPRE und **CBRE** sehen den **Einzelhandel** gepusht von den zwei in Summe fast 500 Mio. Euro schweren Münchner Transaktionen Fünf Höfe und Maximilianstraße 12-14 mit rd. 2 Mrd. Euro, bzw. 1,66 Mrd. Euro vorn, C&W und JLL Logistik mit rd. 1,6 Mrd. Euro bzw. rd. 1,7 Mrd. Absolut betrachtet fiel das Handelsimmobilien-Transaktionsvolumen lt. BNPPRE um 29% höher aus als im Vorjahreszeitraum. Der zehnjährige Schnitt wurde dennoch um 20% verfehlt. Im Fokus der Nachfrage standen vor allem innerstädtische Geschäftshäuser, die fast zwei Drittel zum Umsatz in diesem Marktsegment beitrugen. Neben den zwei Münchner Großdeals standen vor allem Objekte mit einem Schwerpunkt im Lebensmittelbereich erneut auf der Einkaufsliste der Anleger und steuerten insgesamt gut 12% zu den Retail Investments bei. ▶



Auch bei **Logistik** konnte das absolute Investmentvolumen im Vorjahresvergleich lt. BNPPRE mit +50% auf 1,4 Mrd. Euro bei allerdings geringerem Preisniveau deutlich gesteigert werden. C&W sieht das Umsatzvolumen mit 1,6 Mrd. Euro gegenüber Vorjahr sogar mehr als verdoppelt (+103%). Bemerkenswert ist lt. BNPPRE, dass die 647 Mio. Euro, die in Logistikportfolios angelegt wurden, ausschließlich auf ausländische Anleger entfallen. Das zeige, dass gerade internationale Käufer deutsche Logistikimmobilien langfristig positiv beurteilen.

Büroimmobilien bleiben angesichts der noch nicht abgeschlossenen Neupreisfindung, der andauernden strukturellen Thematiken zu Transformation und Remote Working herausfordernd. Mit einem Umsatz von rd. 870 Mio. Euro, das entspricht einem deutlichen Rückgang von rd. 31% ggü. Q1 2023 mit rd. 1,3 Mrd. Euro, kommen Büros im BNPPRE-Segmentranking nur noch auf Platz 3. Mit 965 Mio. investierten Euro lt. C&W bzw. 1,2 Mrd. Euro schneiden Büros bei C&W und **JLL** absolut etwas besser ab, liegen aber auch hier um -8% lt. C&W bzw. -rd. 32% lt. JLL unter den Vorjahreswerten. **Im langfristigen Vergleich ist Q1 lt. BNPPRE eines der schwächsten jemals erfassten Ergebnisse.** In Q1 konnte kein Abschluss im dreistelligen Millionenbereich registriert werden, Portfolioverkäufe finden nicht statt.

Mit **Hotels** wurden lt. BNPPRE 236 Mio. Euro und damit etwa 13% weniger als im Vorjahr umgesetzt. Wie auch im Vorjahreszeitraum haben bislang keine Portfolioverkäufe stattgefunden. Rund 237 Mio. Euro wurde lt. BNPPRE in Q1 in **Healthcare** investiert. **Mit einem Minus von 34,5% verbuchte Healthcare damit den relativ stärksten Rückgang im Vorjahresvergleich.**

Das Investmentvolumen in den deutschen Top 7 Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart liegt zum Jahresbeginn lt. BNPPRE gut 5% höher als im Vorjahreszeitraum. Mit gut 2,8 Mrd. Euro wurde trotzdem eines der schwächsten Ergebnisse der letz-

	Transaktionsvolumen Big 7 (Mio. Euro)*		
	Q1 2023	Q1 2024	%
Berlin ¹⁾	1.840	830	-55%
Düsseldorf ²⁾	410	360	-12%
Frankfurt/M ³⁾	340	120	-65%
Hamburg ⁴⁾	430	430	0%
Köln ⁵⁾	270	80	-70%
München Region ⁶⁾	870	1.360	56%
Stuttgart ⁷⁾	340	140	-59%
Gesamt	4.500	3.320	-26%

ten 10 Jahre erzielt. Den größten Investitionsrückgang um fast zwei Drittel auf 457 Mio. Euro verzeichnete Berlin, das

SEIEN SIE TEIL UNSERER ESG-KONFORMEN WACHSTUMSSTORY.

Mit 5 Mio. m² Mietfläche, einer Projektentwicklungsipeline von 1,9 Mio. m² und einem betreuten Immobilien- und Fondvermögen von 9,5 Mrd. Euro sind wir Ihr erster Ansprechpartner für Logistikimmobilien in Deutschland und Europa. Wir laden Sie ein, Teil unserer Erfolgsstory zu werden.

garbe-industrial.de

GARBE ■
Industrial Real Estate

Deals

Hannover: **AEW** hat für seinen offenen paneuropäischen Core Fonds **EUROCORE2** eine Logistikimmobilie in Sehnde erworben. Der Neubau wurde im Rahmen einer off-market Transaktion gesichert und ist bereits vollständig vermietet. Die Gesamtfläche der Logistikimmobilie erstreckt sich über zwei Gebäude und umfasst ca. 50.200 qm, die in 5 moderne Einheiten unterteilt sind. Die Flächen sind vollständig an **Kühne + Nagel** und **Picnic** vermietet.

Köln: Das für die Quartiersentwicklung I/D Cologne verantwortliche Joint-Venture aus **Art-Invest Real Estate** und **OSMAB Holding AG** konnte das Güterhaus an ein deutsches Family Office veräußern. Das im Dezember 2023 fertiggestellte Güterhaus verfügt über rd. 10.000 qm Bürofläche und ist bereits vollvermietet: Langfristige Verträge konnten mit der **Stadt Köln** als Hauptmieter, dem IT-Dienstleister **kommit** sowie der **Sparkasse KölnBonn** abgeschlossen werden. **Savills** war exklusiv für den Verkäufer beratend tätig.

Kelsterbach: Die **BEOS AG** vermietet 3.970 qm Lager- und Bürofläche in einer gemischt genutzten Logistikimmobilie am Flughafen Frankfurt am Main. **NAI apollo** war vermittelnd tätig. Die Immobilie ist Teil des von der **Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** verwalteten Spezial-AIF „**BEOS Light Industrial Germany I**“. Das 1982 errichtete Objekt „Am Weiher“ 6 umfasst eine Gesamtmietfläche von rund 8.700 qm.

damit auf Rang 2 des Städterankings abfällt. An die Spitze gesetzt hat sich München mit 1,28 Mrd. Euro (+135%). Verantwortlich hierfür sind die angesprochenen großvolumigen Verkäufe von Geschäftshäusern. Den dritten Rang belegt Hamburg mit 376 Mio. Euro (+133%), gefolgt von Düsseldorf mit 325 Mio. Euro, was in etwa dem Niveau von Q1 2023 entspricht, Frankfurt mit 174 Mio. Euro (+81%), Köln mit 145 Mio. Euro (+190%) und Schlusslicht Stuttgart mit 61 Mio. Euro (-70%).

In den Segmenten Logistik, Handel und Büro erfolgte lt. C&W erstmals seit Mitte 2022 kein Renditeanstieg mehr. Die durchschnittliche **Bürospitzenrendite** für Core-Objekte in den Top-7-Märkten sieht C&W wie Ende 2023 bei 4,78%. Im Vergleich zu Q1 2023 hat sich die durchschnittliche Spitzenrendite damit um 95 Basispunkte erhöht. In München und Berlin werden mit aktuell 4,60% die niedrigsten Bürospitzenrenditen



erzielt. Es folgen Hamburg und Frankfurt mit 4,70% und 4,75%. In Düsseldorf und Köln notiert die Spitzenrendite mit jeweils 5,00% am höchsten. Die durchschnittliche Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser lag Ende Q1 wie schon Q4 2023 lt. C&W bei 4,49%, rd. 50 Bp höher als Q1 2023 mit 3,99%. Die durchschnittliche Spitzenrendite für Logistikimmobilien notiert ggü. Q4 2023 unverändert bei 4,50%, 35 Bp höher als noch Q1 2023. Bis Ende des Jahres 2024 erwartet C&W eine weitere Stabilisierung der Spitzenrenditen über alle Assetklassen hinweg. ■

FONDSVERMÖGEN EUROPÄISCHER IMMOBILIEN-AIF UNTER 1 BILLION EURO

INTREAL-Fondskommentar sieht schwieriges Fondsjahr

Die Nettomittelzuflüsse aller europäischer Immobilien-AIF lagen 2023 bei rund +2,9 Mrd. Euro. Allerdings drehte der Markt im 4. Quartal mit -1,6 Mrd. Euro deutlich ins Minus. Mit jetzt 3.911 Fonds sind 50 weitere Fonds hinzugekommen. 2023 war ein herausforderndes Jahr für die europäische Immobilienfondsbranche, so Intreal. Das zeigten Zahlen der European Fund and Asset Management Association (EFAMA). Das Nettofondsvermögen fiel von ca. 1.064 Mrd. Euro per Ende 2022 um rund 65 Mrd. Euro bis Ende 2023 auf 999,4 Mrd. Euro. (WR+)

Das Nettofondsvermögen aller Immobilien-AIF in Europa sank im vierten Quartal erstmals nach sieben Quartalen mit 999,4 Mrd. Euro wieder unter die Eine-Billion-Euro-Marke, berichtet der **INTREAL-Fondskommentar** mit Bezug auf die **EFAMA**, die monatlich und quartalsweise Statistiken zum europäischen Fondsmarkt herausgibt. Im 1. Quartal 2022 war die Billionengrenze nach oben überschritten worden und lag per Ende 2022 bei ca. 1.064 Mrd. Euro. Die Nettomittelzuflüsse waren in den ersten drei Quartalen 2023 noch positiv, drehten im vierten Quartal jedoch mit -1,6 Mrd. Euro deutlich in den Minusbereich. Für das Gesamtjahr 2023, stehen unterm Strich jedoch Nettomittelzuflüsse von +2,9 Mrd. Euro. ►

Am besten schnitt dabei Deutschland mit Zuflüssen von 6,9 Mrd. Euro ab. Andere Länder wie UK oder Österreich hatten deutliche Abflüsse zu verzeichnen. Die Anzahl der Immobilien-AIF nahm trotz des sinkenden Nettofondsvermögens 2023 zu. Zählte die EFAMA Ende 2022 3.861 Fonds, waren es ein Jahr später 3.911 Fonds – ein Plus von 50 Fonds. **Rudolf Kömen**, GF der **INTREAL Luxembourg**, kommentiert: „2023 war ein schwieriges Jahr für die Immobilien-Fondsbranche. Vor diesem Hintergrund ist es umso erfreulicher, dass nach wie vor neue Fonds aufgelegt werden. Auch die Mittelzuflüsse sind – insbesondere in Deutschland – erfreulich.“ Intreal habe in diesem Marktumfeld an den wichtigen europäischen Fondsstandorten Luxemburg und Deutschland das administrierte Immobilienvermögen auf über 65 Mrd. Euro steigern können.

Kömen geht davon aus, dass die europaweite Marktkonsolidierung im Lauf von 2024 zu einem Ende kommen werde. **Michael Schneider**, GF INTREAL, teilt diese Einschätzung auch für das deutsche Geschäft. Aus dem Standort Luxemburg heraus gebe es zusätzliche Vorteile und Wachstumsimpulse bei der Auflage von Fonds insbesondere der derzeit nachgefragten Assetklasse Infrastruktur. ■

INSTITUTIONELLE WOHNINVESTMENTS KNALLEN WEITER IN DEN KELLER Schwächstes Quartal seit 2010

In Q1 2024 entfiel lt. **CBRE** auf den deutschen institutionellen Wohnimmobilieninvestmentmarkt (ab 50 Einheiten) ein Transaktionsvolumen von lediglich 730 Mio. Euro (-60%). Das sei das schwächste Quartal seit Anfang 2010, so **CBRE**. Dennoch konnten zwei Transaktionen im Wert von jeweils mehr als 100 Mio. Euro in Berlin verzeichnet werden. Der Anteil internationaler Investoren stieg leicht um 8 Prozentpunkte auf 36%. Das sind Ergebnisse einer aktuellen Analyse des globalen Immobiliendienstleisters **CBRE**. (WR+)

Der deutsche Wohninvestmentmarkt habe sich noch nicht stabilisiert, sagt **Konstantin Lüttger**, Head of Residential. Der Multiplikator-Verfall bzw. Anstieg der durchschnittlichen Spitzenrendite in den Top-7-Märkten habe sich in Q1 2024 mit 0,05 Prozentpunkten stark verlangsamt. Sie liege jetzt bei 3,4%. Das nachgefragteste Teissegment waren Neubauprojekte in Form von Forward Deals mit einem

bvt

BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.

Residential Real Estate:

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

Mehr erfahren:



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

Deals

Groß-Gerau: CILON hat rd. 6.700 qm Hallenfläche an die **Airplane-Equipment & Services A.E.S. GmbH** vermietet. Davon entfallen etwa 82% auf eine Lagerhalle und 18% auf Büro- und Sozialflächen. Der abgeschlossene Mietvertrag läuft bis Juli 2034 mit der Option auf zweimalige Verlängerung um jeweils 5 Jahre. CILON plant die Sanierung der Halle in zwei Teilen. Nachdem der neue Mieter den vorderen Hallenteil bereits im Januar 2024 bezogen hat, wird zunächst der hintere Bereich saniert. Eine Übergabe der Gesamtfläche ist in der ersten Jahreshälfte 2025 geplant.

München: HANSAINVEST **Real Assets** verkündet 2 Mietvertragsverlängerungen im Bürokomplex an der Leopoldstraße 250. Der **STRABAG-Konzern** verlängert seinen Mietvertrag um 5 Jahre und bleibt mit etwa 10.000 qm Bürofläche weiterhin langfristiger Hauptmieter. Darüber hinaus bekennt sich der Premium-Burgergrill-Systemgastronom **HANS IM GLÜCK**, der seit 2014 im Gebäude ansässig ist, für 10 weitere Jahre zur bestehenden Mietfläche von etwa 740 qm. Die Liegenschaft umfasst eine Gesamtmietfläche von rund 20.000 qm.

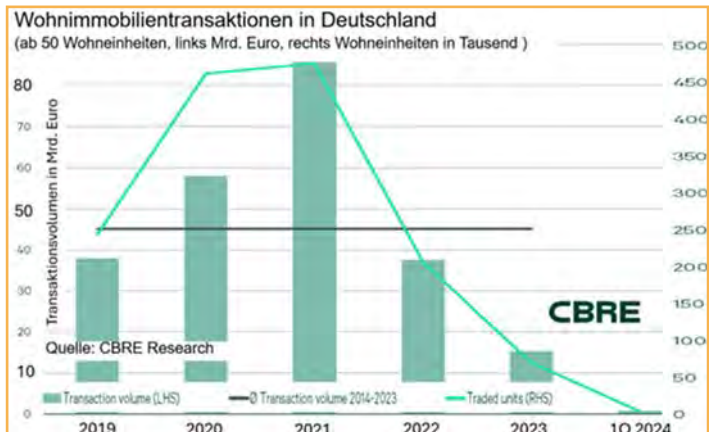
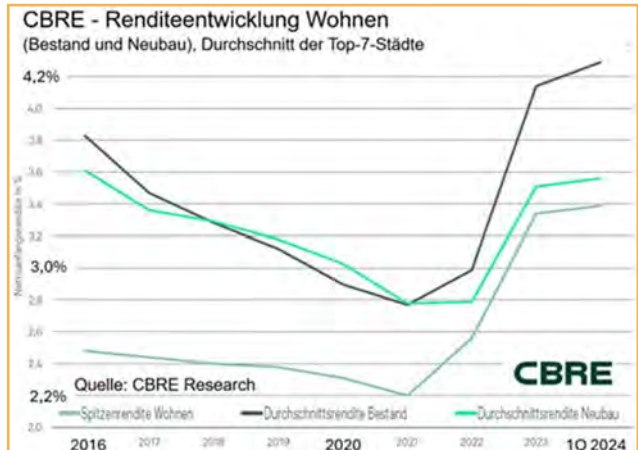
Dortmund: Die **CUBION Immobilien AG** vermittelte einen Mietvertrag über rd. 3.000 qm Bürofläche an der Ruhrallee 92 an **Baker Tilly**. Die Immobilie steht im Eigentum eines regionalen Immobilieninvestors.

Volumen von circa 480 Mio. Euro. **CBRE** rechnet damit, wie „Der Immobilienbrief“ bereits im Herbst 2022 feststellte, dass in den kommenden Jahren bis einschließlich 2027 das Neubauvolumen auf 130.000 bis 150.000 Wohnungen pro Jahr zurückgehen könnte.

Damit könnten die Preise bei zumindest stabiler Nachfrage sogar wieder steigen. Geförderte Wohnanlagen träten wieder in den Fokus von Investoren. Allerdings seien zum Jahresauftakt nur einige öffentliche Wohnungsgesellschaften als Käufer aktiv gewesen. Größte Nettokäufer waren nicht börsennotierte Immobiliengesellschaften mit fast 340 Mio. Euro. Ihnen folgte die Öffentliche Hand mit mehr als 270 Mio. Euro. Aktivste Nettoverkäufer waren wie im Vorjahr die börsennotierten Wohnungsunternehmen, deren Eigenkapital-Beschaffungsbedarf weiterhin sehr hoch sei.

Für den weiteren Jahresverlauf 2024 erwartet CBRE einen anziehenden Wohntransaktionsmarkt mit einem Volumen oberhalb des Niveaus von 2023. Ein Transaktionsvolumen von bis zu 10 Mrd. Euro sei möglich. Zum Vergleich: Im Jahr 2021 lag das Volumen über 80 Mrd. Euro. Dabei dürfte sich die Spitzenrendite bis zum Halbjahr nur noch leicht erhöhen und anschließend stabilisieren, so CBRE. Auch wenn die Ab-

wertungen von Beständen wahrscheinlich ihren Peak überschritten hätten, würden in den kommenden Monaten Bestandhalter mit hohen Fremdfinanzierungsquoten zunehmend Bestände am Markt anbieten, um ihre Finanzierungsquoten wieder auf ein adäquates Niveau von weniger als 60% zu bringen. Das Preisniveau dieser Bestände werde dabei maßgeblich von der Zukunftsfähigkeit der Objekte abhängen. Die Lage in einem prosperierenden Ballungsraum könne dabei Mängel bei der ESG-Konformität ausgleichen. Bestände in peripheren Lagen und mit hohem ESG-Investitionsbedarf würden einen höheren Preisabschlag hinnehmen müssen, sofern sie denn überhaupt für größere Käufergruppen von Interesse sein würden. ■



rohmermedien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

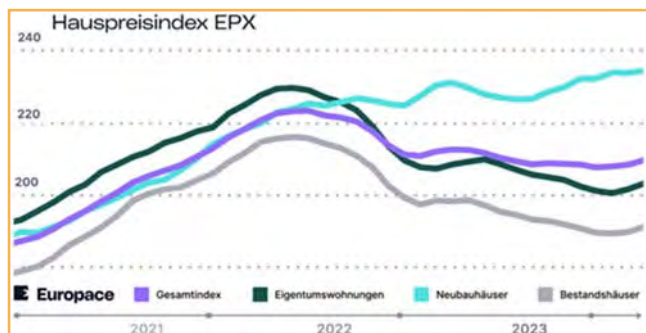
www.rohmert-medien.de

PRIVATE WOHNIMMOBILIENPREISE HINTER TALSOHLE

Europace Hauspreisindex mit möglicher Trendwende nach Monaten der Stagnation

Nach gut einem Jahr der Preisrückgänge scheinen die Preise für private Wohnimmobilien nun ein Niveau erreicht zu haben, bei dem Käufer wieder zuschlagen. (CW+)

Europace registrierte seit Jahresbeginn eine gestiegene Nachfrage, die bei anhaltendem Rückgang der Zinsen die



Wohnimmobilienpreise des privaten Wohnungsfinanzierers im März wieder ansteigen ließ. Insgesamt stieg der Europace Hauspreisindex im März um 0,6% auf 210,94 Punkte. Die Preise für bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen legten dabei um je rd. 0,80%, für Neubau etwas leichter um 0,28% zu. Im Jahresvergleich sind Eigentumswohnungen im März damit 2,55%, Bestandshäuser 3,57% billiger als im März 2023. Die Neubaupreise lagen 1,47% höher als im Vorjahr. ■

IMMOBILIENFINANZIERUNGSGESCHÄFT IM JAHR 2023 RÜCKKLÄUFIG

vdp sieht erkennbare Stabilisierung

Das Neugeschäftsvolumen der im Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zusammengeschlossenen Institute legte im Q4 2023 gegenüber Vorjahr wieder zu.

Es wurden im Geschäftsjahr 2023 Kredite für den Bau und Erwerb von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Höhe von 110,0 Mrd. Euro zu (Vj.: 160,0 Mrd. Euro bzw. -31,3%) zugesagt. Mit -23,8% sei der Rückgang bei Gewerbeimmobilienkrediten geringer gewesen als bei aus als bei Wohnimmobilienkrediten mit -35,8%. Für das Jahr 2024 rechnet vdp-HGF Jens Tolckmitt mit einer leichten Belebung des Immobilienfinanzierungsneugeschäfts. Bei der Analyse des deutlichen Rückgangs der ausgereichten Kredite weist Tolckmitt darauf hin, dass das erste Halbjahr 2022 noch vom jahrelangen Marktaufschwung und von Vorzieheffekten durch viele Forward-Darlehen profitierte. Die Erholung in Q4 deutete auf eine einsetzende Stabilisierung des Finanzierungsgeschäfts hin. Das Gewerbeimmobilienfinanzierungsgeschäft der vdp-Mitgliedsinstitute wurde erneut von den Kreditzusagen für Büroimmobilien dominiert, die einen Anteil von 51% ausmachten. Das ausgereichte Q4-Volumen an Büroimmobilienkrediten in Höhe von 5,6 Mrd. Euro lag deutlich über dem Vorjahr mit 3,4 Mrd. Euro. Mit 1.004,1 Mrd. Euro blieb der Bestand an ausgereichten Immobilienkrediten bei den vdp-Mitgliedsinstituten auf Quartalsbasis stabil. ■

TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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

EMPIRA

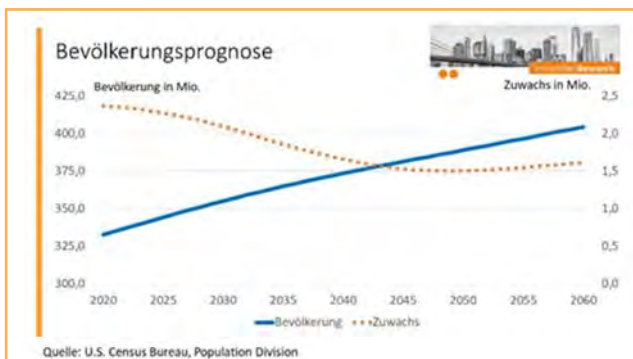
REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

AUSWIRKUNG DER DEMOGRAFISCHEN ENTWICKLUNG AUF DIE US-IMMOBILIENMÄRKTE

Es fehlt vor allem an Wohnraum

Der demografische Wandel in den USA hat in der langfristigen Betrachtung grundlegende Auswirkung auf die dortigen Immobilienmärkte. Eine aktuelle Analyse von Immobilienökonom Prof. Dr. Vornholz in Zusammenarbeit mit der BVT-Unternehmensgruppe zeigt, wie insbesondere die Entwicklung und die Struktur von Bevölkerung und Haushalten die Nachfrage nach Immobilien und die Art der nachgefragten Immobilien beeinflussen. (CW+)

Mit über 335 Mio. Einwohner ist die USA derzeit nach Indien und China das Land mit der drittgrößten Bevölkerung der Welt. Gegenüber dem Jahr 2000 ist die Bevölkerung um fast 20% angestiegen und damit stärker als in vergleichba-



ren Industrieländern. Aktuelle Prognosen gehen von einer weiteren Zunahme aus. Bis 2060 wird mit über 400 Mio. Einwohnern gerechnet. Die Bevölkerung wird bis dahin jedes Jahr um ungefähr 1,8 Mio. Menschen wachsen. Das Wachstum ist sowohl auf eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch auf Einwanderung zurückzuführen. Während bis zum Jahr 2030 das natürliche Bevölkerungswachstum überwiegen wird, wird danach die internationale Migration zum Haupttreiber der demografischen Entwicklung werden.

Hinsichtlich der regionalen Verteilung der Bevölkerung wird sich die Reihenfolge der größten Bundesstaaten nur wenig ändern. Kalifornien, Texas, Florida und New York weisen die höchste Bevölkerungszahl auf. Insgesamt lebt in diesen vier Staaten rund ein Drittel der US-Bevölkerung. Die Prognosen gehen von weiterem Wachstum aus. Die Sunbelt-Staaten Georgia und North Carolina werden im Ranking deutlich aufsteigen. Bis 2040 werden die größten Zuwächse in absoluten Zahlen in Texas und Florida erwartet. Diese beiden Staaten verzeichnen bereits auch bei der Binnenwanderung Zugewinne. Der langfristige Trend der Bevölkerungskonzentration an den Küsten und in gro-

ßen städtischen Zentren basiert auf Arbeitskräftemobilität und der Wirtschaftstätigkeit, da ein Großteil des wirtschaftlichen Erfolgs in den USA mittlerweile in den Metropolen generiert wird.

Deutliche Veränderungen ergeben sich in der Altersstruktur. Im Jahr 2022 lag das Durchschnittsalter der US-Bevölkerung bei knapp 38 Jahren und wird sich bis zum Jahr 2050 auf rund 43 Jahre erhöhen. Die Anzahl der Älteren und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung hat sich in den USA deutlich erhöht. Von 2000 bis 2022 vergrößerte sich der Anteil von 12,4 auf 17,1 Prozent. Im Jahr 2060 werden rund 95 Mio. Menschen älter als 65 Jahre sein und ihr Anteil wird entsprechend auf knapp ein Viertel steigen. Die Zahl der über 85-jährigen wird sich bis zum Jahr 2060 sogar verdreifachen.

Für die Nachfrage nach Wohnungen ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte der entscheidende demografische Einflussfaktor. Die Zahl der Haushalte betrug im Jahre 2022 über 131 Mio. Im langjährigen Durchschnitt kam es zu über 1 Mio. Haushaltsneugründungen pro Jahr, was zu einer stetigen Nachfrage nach neuem Wohnraum führte. Dabei ist der Anstieg von über 25 Prozent gegenüber 2000 zum einen auf die wachsende Einwohnerzahl und zum anderen auf die verringerte durchschnittliche Anzahl an Haushaltsmitgliedern zurückzuführen. Die Zunahme neuer Haushalte wird sich künftig etwas verlangsamen, wobei bis zum Jahre 2040 noch insgesamt mehr als 15 Millionen neue Haushalte erwartet werden. Nach den Prognosen werden alle Haushaltstypen weiter zulegen, wobei die stärksten Wachstumsbeiträge von den Single- und den 2-Personen-Haushalten kommen werden.

Jüngere Generationen wählen Immobilien in städtischen Gebieten, wo sie in der Nähe ihres Arbeits- oder Studienorts sein können. Bei jüngeren Haushalten kommt hinzu, dass junge Berufstätige Immobilien in der Nähe der Innenstadt bevorzugen, wo sie auch arbeiten. Die Gruppe der Senioren spielt eine immer wichtigere Rolle als Nachfrager. Quantitativ wird die Zahl der Haushalte der über 65-jährigen deutlich ansteigen. Qualitativ ergeben sich durch die Alterung der Bevölkerung andere Ansprüche an die Ausstattung und die Größe der Wohnungen.

Zusammenfassung der Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf die Assetklassen Wohnen, Büro und Einzelhandel:

- Der Wohnungsmarkt unterliegt einer Vielzahl demografischer Einflüsse, sodass die Teilmärkte eine differenzierte Entwicklung aufweisen. Aufgrund der wachsenden Haushaltszahl insgesamt ist mit einem anhaltend hohen Bedarf an Wohnungen zu rechnen. Die Nachfrage nach Wohnraum wird regional unterschiedlich ausfallen, was

13. DEUTSCHER LOGISTIK IMMOBILIEN KONGRESS

12. + 13. JUNI 2024 | FRANKFURT AM MAIN



Willkommen zur Zukunft der Logistikimmobilien!

Prof. Dr. Voigtländer analysiert die neuesten Entwicklungen von Zinsen, Inflation und Lieferketten sowie deren Einfluss auf die Logistikbranche.

Sichern Sie sich wichtige Insights und diskutieren Sie mit!

ANMELDUNG +
INFORMATIONEN:



heuer-dialog.de/
11540

Mediumpartner:



Kooperationspartner:



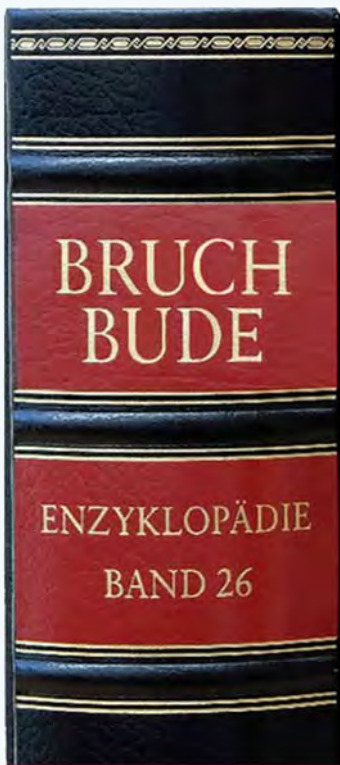
Basispartner:



Veranstalter:



Wörterbuch



Ben|ja|min [ˈbɛ.ʒa.mɛ.] (hebr. jüngster Sohn Jacob im Alten Testament) der; -s, -e • (scherzh.) Jüngster einer Gruppe oder Familie.

Ben|ko|mat [bɛŋkoˈma:t] (aus Benko und Automat) der; -en, -en: vor allem im österreichischen Bankwesen verbreitetes technisches System zur Geldmittelbeschaffung in Selbstbedienung.

Benk|rott [bɛŋˈkʁɔt] (ital. benko rotto »zerbrochener Investor in der Immobilienbranche«): der; -s, -e: ein durch fahrlässige oder absichtlich betrügerische Überschuldung die Gläubiger schädigendes Verhalten • **benk|rott** (engl. benkorrupt) a) immobilienwirtschaftlich am Ende, b) (sittlich) verkommen c) blank (ugs.) **be|nom|men** [bɛˈnɔmən] (Adj.) • leicht betäubt • benebelt (ugs.) • schläfrig • rammdösig (ugs.).

vor allem auf die Binnenwanderungen zurückzuführen ist. Das sollte auch in Zukunft zu einer weiter steigenden Nachfrage nach Wohnraum im Sunbelt oder an der Ostküste führen.

- Die für den Arbeitsmarkt für Bürobeschäftigte wesentliche Altersgruppe der potenziell Erwerbstätigen (18 bis 64 Jahre) wird stetig wachsen. Entscheidend ist die Nachfrage der Unternehmen nach Bürobeschäftigten. Entsprechend lautet das Ziel der amerikanischen Notenbank: „maximum employment“.
- Für den Einzelhandel wird durch die Entwicklung der Bevölkerung insbesondere das (regionale) Nachfragepotenzial determiniert. Daneben sind auch die Altersstruktur einer Gesellschaft (insbesondere Alterung) sowie die Zuwanderungen von Bedeutung.

Martin Stoß, Geschäftsführer der **BVT Holding** und Leiter des Geschäftsbereichs Immobilien USA, sieht die Investitionsstrategie der BVT in den US-amerikanischen Wohnimmobilienmarkt aufgrund der vorliegenden Auswertung von Prof. Dr. Vornholz bestätigt. In den USA fehle es, genau wie hier in Deutschland, an Wohnraum in allen Bevölkerungsschichten. So werde der US-Mietwohnungsmarkt in den starken Wachstumsregionen, wie die Prognosen belegten, über die nächsten Jahre weiter wachsen. Die BVT sieht insbesondere bei den jungen „high-potentials“ einen hohen Bedarf an innerstädtischen Wohnlagen mit guter Verkehrsanbindung. Der Erwerb von Wohneigentum sei aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten für diese Altersgruppe sehr schwierig geworden, sodass mieten in den Vordergrund rückt. Wichtig sei aber, nicht am Markt vorbeizubauen. Die BVT Residential Fonds investierten deshalb vorwiegend in die Großräume Boston, Washington, Atlanta und Orlando und ausgewählte Sun-Belt-Standorte, wo seit über 20 Jahren ein deutlicher Zuzug zu beobachten ist - und wie die Auswertung von Prof. Dr. Vornholz zeige, auch weiterhin zu erwarten sei. So böte das bereits in den letzten Jahren stark gestiegener Mietpreisniveau in den Sunbelt-Staaten weiterhin Luft nach oben. ■

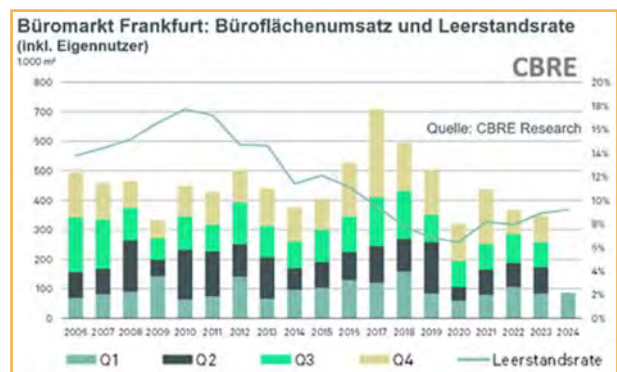
EZB-ANMIETUNG RETTET FRANKFURTER BÜROMARKT VOR TOTALABSTURZ IN Q1

Multiplikatoren fallen von 37 im Peak auf jetzt 22 um 40%

Eine Krise trifft den volatilen, vom Finanzmarkt abhängigen Frankfurter Büromarkt traditionell am stärksten. Während sich generell eher eine Konsolidierung auf niedrigem Niveau andeutet, rettete diesmal nur der Großabschluss der Europäischen Zentralbank im Hochhaus „Gallileo“ mit 36.800 qm die Zahlen. (CW+)

Der Frankfurter Büroflächenmarkt inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei ist mit einem Gesamtflächenumsatz von rund 95.000 qm und einem Plus von gut 10% (**German Property Partners** (GPP): 95.800 qm; **NAI apollo**: 93.100 qm) etwas stärker als 2023 ins neue Jahr gestartet. Ohne den EZB-Deal, der rd. 40% des Gesamtumsatzes in Q1 ausmachte, hätte 2024 einen historisch schwächsten Jahresstart hingelegt. **Die nächstgrößeren Vermietungen regen eher zum Schmunzeln an.**

Die Top 3 der größten Deals in Q1 komplettieren die überschaubaren Abschlüsse über 5.100 qm eines Industrieunternehmens im The Move Blue in Gateway Gardens und



Die Top 3 der größten Deals in Q1 komplettieren die überschaubaren Abschlüsse über 5.100 qm eines Industrieunternehmens im The Move Blue in Gateway Gardens und

über 2.900 qm eines Technologieunternehmens im Horizon Tower in Eschborn. Mit nur 96 Vermietungen wurde die 100-Deal-Marke in einem Q1 zum ersten Mal seit 2012 unterschritten. Mit 64.000 qm Verlängerungen in Q1 haben sich Prolongationen mehr als vervierfacht. Das spricht für die Expansionsunsicherheit. **blackolive** erwartet weiter zurückgehenden Flächenbedarf. So reduzierte die EZB-Anmietung den Flächenbedarf auf die Hälfte der derzeitigen im Japan Center und Eurotower angemieteten ca. 75.000 qm. Allgemein wenig berücksichtigt wird, dass dem Vermietungsmarkt eine Pufferfunktion mit Hebelwirkung zukommt. In Kompressionsphasen wird der Eigenbestand erhalten und die Mietflächen reduziert.

Die Spitzenmiete liegt mit 47,00 bis 47,50 Euro incl. Incentives auf dem Niveau von Q4 2023. Die Durchschnittsmiete erreicht etwa 25,00 Euro. Während die Spitzenmiete lt. **blackolive** noch ein leichtes Steigerungspotential haben dürfte, sollte die Durchschnittsmiete ihren Höhepunkt erreicht haben. Der Leerstand erreicht mit etwa 10% den höchsten Stand seit 2016. Der Büroflächenbestand im Frankfurter Marktgebiet liegt aktuell bei rd. 11,51 Mio. qm von denen rund 1,1 Mio. qm kurzfristig vakant sind (**blackolive**: 1,2 Mio. qm). Neben dem starken Anstieg in der City West durch die

Auszüge der **Commerzbank** und der Finanzinformatik aus dem Cielo und dem Goldenen Haus stieg der Leerstand lt. **blackolive** im CBD von unter 5% auf aktuell 7,3%. Von den geplanten rund 130.200 qm Fertigstellungen sind lt. **Blackolive** bereits rund 74% vermietet. Insgesamt sehen die Makler die Marktaktivitäten in 2024 auf niedrigem Niveau. Der Leerstand werde steigen. Problematisch sei, dass ein Gutteil der freien Flächen als Sockelleerstand nur schwer bis gar nicht mehr vermietbar seien.

Büro-Spitzenrenditen steigen um sage und schreibe 68%

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien in Frankfurt liegen lt. JLL bei aktuell 4,55 Prozent. Zum Jahreswechsel 21/22 lag die Spitzenrendite bei 2,7%. Die Multiplikatoren sind entsprechend von 37 auf 22 gefallen. Etwas stärker könnte die Renditekompression für Logistikimmobilien ausfallen, die um 15 Basispunkte auf 4,25% nachgeben könnte. Für Highstreet-Objekte (3,5%) wird eine konstante Entwicklung prognostiziert. Auf dem **Frankfurter Investmentmarkt** herrscht nach Ansicht von **JLL** eine akute Abschlussflaute. **Das Transaktionsgeschehen schrumpft auf niedrigsten Wert seit 14 Jahren.** Im ersten Quartal 2024 schafften es lediglich acht Transaktionen über die



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 

Deals

Unna: Auf Beratung und Vermittlung von **Realogis** hat die **Parceljet Technology GmbH** einen langfristigen Mietvertrag über 6.670 qm Hallenfläche im Industriegebiet Unna-Nord gezeichnet. Mit dem neuen Vertragsabschluss erhöht das Unternehmen seine Flächenkapazitäten auf jetzt insgesamt 14.415 qm Hallenfläche.

Hamburg: Die **Montano Real Estate GmbH** hat im Kundenauftrag von **Ofi Invest Real Estate** ein Büro- und Einzelhandelsgebäude erworben. Das Objekt Dornbusch 2-4 umfasst ca. 5.700 qm Mietfläche und 2 Tiefgaragen mit insgesamt 27 Stellplätzen. Das Objekt ist voll vermietet. Hauptmieter ist die Immobiliengesellschaft **Quantum**.

POELLATH, WTS, Albrings + Müller und **Colliers International** unterstützten Montano bei der Transaktion. Ofi Invest Real Estate wurde von **BNP Paribas Real Estate, DLA Piper, BWS** und **Drees & Sommer** beraten.

Düsseldorf: Die Niederlassung Düsseldorf des **Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW** (BLB NRW) hat rund 7.000 qm Bürofläche im Infinity Office, Schwannstraße 10, gemietet. Vermieterin ist die Privatbank **Hauck Aufhäuser Lampe**. Das Finanzinstitut wurde bei der Suche nach einem Mieter von **BNP Paribas Real Estate** und **Knight Frank** im Zuge eines Leadmaklerauftrags betreut.

Frankfurt: Die **Swiss Euro Clearing Bank GmbH** mietet rd. 630 qm Bürofläche im City Gate, Nibelungenplatz 3. **blackolive** war beratend tätig.

Ziellinie – so wenige waren es in einem ersten Quartal seit 14 Jahren nicht mehr. Der Investmentumsatz fällt mit rund 120 Mio. Euro folgerichtig gering aus. Im Vorjahr stand noch ein Umsatz von immerhin 340 Mio. Euro bei 14 Abschlüssen zu Buche. Im fünf- und zehnjährigen Vergleich fällt der Absturz mit mehr als 90% besonders heftig aus.

Größter Abschluss war der Verkauf eines Büroprojekts in Offenbach. Entsprechend fällt auf das Bürosegment etwas mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens, gefolgt von Einzelhandelsinvestments. **Internationale Investoren haben in den ersten drei Monaten dieses Jahres KEINE Ankäufe** in der Bankenmetropole vollzogen. Üblicherweise liegt ihr Anteil bei etwa einem Drittel des Gesamtvolumens. Dabei befindet sich großvolumiges Produkt im Bürosegment auf dem Markt und selbst in B-Lagen gäbe es ausreichend Gebote auf gut vermietete Objekte, so JLL. Der Fokus der Investoren liege auf Core-Lagen. Bei der Renditeentwicklung sei der Anpassungsprozess an die veränderten Marktverhältnisse vollzogen. ■



HAMBURGER BÜROMARKT MIT MÜDEM AUFTAKT Niedrigster Flächenumsatz seit 2012

Sabine Richter

Das erste Quartal 2024 hat in Hamburg eine sehr verhaltene Nachfrage nach Büroflächen gezeigt. Mit rund 85.000 qm wurde laut **Grossmann & Berger** der niedrigste Flächenumsatz für das 1. Quartal seit 2012 registriert – gegenüber dem Vorjahresquartal ein Rückgang von 19%. Insbesondere die geringe Anzahl von Großabschlüssen - oberhalb der 5.000-qm-Marke gab es nur einen Abschluss von 5.600 qm durch ein Beratungsunternehmen im Neubau-Projekt „Lee“ in der HafenCity - und das Ausbleiben von Eigennutzerbaustarts habe sich negativ ausgewirkt. Zudem gebe es bei Neuanmietungen einen Trend zur Flächenreduzierung, ergänzt **BNP Paribas Real Estate**.

Die Umsatzmeldungen der weiteren Maklerhäuser: **Angermann Real Estate Advisory AG** nennen 83.000 qm, **BNP Paribas Real Estate** (BNPPRE) 80.100 qm, **Colliers**: 80.000 qm, **Cushman & Wakefiel** (C&W) 80.000 qm, **JLL**: 90.900 qm und **Robert C. Spies**: 94.000 qm.

Wie im langjährigen Durchschnitt konzentrierte sich das Vermietungsgeschehen wieder auf die Innenstadtlagen, Haftrand und HafenCity sowie die City Süd. Verantwortlich für das unterdurchschnittliche Ergebnis sei die unsichere gesamtwirtschaftliche Lage. Insbesondere Großnutzer nähmen eine abwartende Haltung bezüglich strategischer Anmietungsentscheidungen ein, so BNPPRE. Interessenten seien wenig kompromissbereit und suchten nach Büroflächen, die nahezu alle Kriterien ihrer Anforderungsprofile erfüllen, ergänzt **G&B**.

Hochwertige Flächen weiterhin gesucht: Hochwertige Flächen sind aber weiterhin gefragt, was die stabile bzw. leicht gestiegene Spitzenmiete zeigt. Diese notiert aktuell zwischen 33,00 Euro (Robert C. Spies) und 36 Euro (BNPPRE). Als Durchschnittsmiete werden 19,70 (Robert C. Spies) und 21,40 (Colliers) genannt. ►

Der Leerstand ist erneut gestiegen, laut BNPPRE um 11%. Das Leerstandsvolumen summieren sich damit aktuell auf 663.000 qm (BNPPRE). Als Leerstandsquote wurden zwischen 4,1% (Colliers) und 4,8 % (C&W, JLL) errechnet.

Laut C&W wurden in Hamburg im 1. Quartal 2024 rund 42.000 qm neue und kernsanierte Büroflächen fertiggestellt. 90% davon waren zum Zeitpunkt der Fertigstellung bereits vermietet oder durch Eigennutzer belegt. Die größte Fertigstellung ist das „EDGE ElbSide“ in der Innenstadt mit rund 22.000 qm Bürofläche, die zum Großteil an **Vattenfall** vermietet ist.

Das Bauvolumen liegt zum Ende des 1. Quartals bei rund 482.000 qm und damit 18% unter dem Vorjahreswert – rund 37% der Flächen sind noch verfügbar. Der Rückgang des Bauvolumens ist auf das gleichbleibend hohe Fertigstellungsvolumen, die Zurückhaltung bei spekulativen Projekten sowie die vorübergehende Einstellung der Bauarbeiten an den **Signa**-Projekten „Elbtower“ und „FlüggerHöfe“ zurückzuführen, so C&W. G&B gibt für 2024 und 2025 ein Fertigstellungsvolumen von 381.000 qm an.

Ausblick: G&B hofft, dass sich der Markt im Jahresverlauf etwas belebt, da nach wie vor größere Interessenten auf Flächensuche seien. Zudem sei laut BNPPRE die Nachfrage nach modernen und qualitativ hochwertigen Flächen mit guter Lage und ESG-Konformität weiterhin hoch. Mehrheitlich wird eine Vermietungsleistung zwischen 400.000 und 450.000 qm erwartet, wobei der Leerstand trotz niedriger Bauaktivität noch einmal zunehmen dürfte. ■

UNTERNEHMENSIMMOBILIEN STABILSTE GEWERBLICHE IMMOBILIENKLASSE Mietanstieg gleicht Investmentrückgang aus

Lt. Marktbericht zum 2. HJ 2023 der Initiative Unternehmensimmobilien hinterlassen die schwierigen Rahmenbedingungen auf den Immobilienmärkten auch bei Unternehmensimmobilien Spuren. Das Transaktionsgeschehen blieb auch im 2. HJ 2023 verhalten. Größere Portfoliotransaktionen gab es nicht. (WR+) ►

HypZert

Immobiliengutachten in höchster Qualität

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

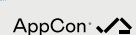
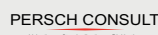


Unser Gütesiegel für
Bewertungsgesellschaften

WIR GARANTIEREN

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

Durch HypZert ausgezeichnete Bewertungsgesellschaften:



Deals

Salzgitter: Edeka Minden-Hannover mietet rd. 4.500 qm Fläche im ehemaligen **Real-Markt** auf dem Areal an der Konrad-Adenauer-Straße 111. Eigentümer der Immobilie ist die **Atos Sechste Beteiligung GmbH & Co. KG**. Der bisherige Mein Real-Markt hat Ende März geschlossen. Das Gebäude wird nun umgebaut und modernisiert. Fertigstellung ist für Ende 2024 geplant.

Hamburg: Premier Inn hat einen langfristigen Mietvertrag für eine Neubauentwicklung mit einer Gesamtfläche von ca. 10.000 qm in der Adenauerallee 21-25 mit einem Joint Venture, gegründet vom Hamburger Projektentwickler **PEG** und der **Reiß & Co. Gruppe**, unterzeichnet. Das im direkten Umfeld des Hauptbahnhofs gelegene Projekt wird der 7. Standort in der Hansestadt. Auf dem 3.800 qm großen Grundstück soll bis 2028 ein Hotel mit insgesamt 295 Zimmern entstehen. Die Kanzlei **Heuking Kühn Lüer Wojtek** hat den Vermieter juristisch beraten.

Düsseldorf: Die B·A·D Gesundheitsvorsorge und Sicherheitstechnik GmbH wird im Juli 2024 eine rund 1.500 qm große Bürofläche in der Theodorstraße 182 beziehen. Das Unternehmen wird vom Flughafen Düsseldorf in die Büromarktzone Nord umziehen. Die Büroimmobilie umfasst insgesamt rd. 13.000 qm Fläche. **Savills** war sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter, der **IDR AG**, beratend tätig.

Das Investmentvolumen 2023 lag insgesamt um mehr als ein Drittel unter Vorjahr bei nur rund 1,8 Mrd. Euro (-36%). Damit hätten aber Unternehmensimmobilien wesentlich besser abgeschnitten als die anderen Immobilienklassen, resümiert **Ralf-Peter Koschny, bulwiengesa**, die die Marktrecherchen für die Initiative durchführen. Bedenken der Investoren gäbe es vor allem bei älteren Gewerbeparks mit einem hohen Anteil an Büroflächen. Rezessionsängste hätten darüber hinaus zu Zurückhaltung bei Produktionsimmobilien geführt. Die Preisfindung sei gleichfalls noch nicht abgeschlossen. Die Renditen seien in der zweiten Jahreshälfte mit abnehmender Dynamik weiter angestiegen. Für absolute Spitzenobjekte lag bei Gewerbeparks die Bruttoanfangsrendite bei 5,10%.

Im Vermietungsmarkt lag im 2. HJ 2023 der Flächenumsatz mit 1,32 Mio. qm weiterhin auf einem hohen Niveau. Das Gesamtjahr verzeichnete die höchste Umsatzleistung seit 2019. Die steigenden Energiekosten hätten die Betriebskosten jedoch erheblich erhöht. Das führe zu Nachteilen bei älteren Immobilien. Am unteren Ende der Mietpreisspanne gebe es deshalb trotz Mangels an Angeboten kaum Preiserhöhungen. Für Neubau-Produktionsflächen wurden im vergangenen Jahr Spitzenmieten von 13,60 Euro aufgerufen. ■

ZUSATZEINKOMMEN DER STARS UND STERNCHEN

Mit Hausverkäufen ein weiteres Vermögen machen

Freddie Mercurys langjähriges Haus in Kensington, England, steht lt. TopTenRealEstateDeals.com für 38 Mio. USD zum Verkauf. (CW+)

Mercury kaufte das 1907 errichtete farbenfrohe Haus im georgianischen Stil in den 1980er Jahren und lebte dort bis zu seinem Tod im Jahr 1991. Der Erlös geht an seine Freundin und pseudo Verlobte **Mary Austin**.

Elton Johns Eigentumswohnung in Atlanta wurde Ende 2023 mit 7,3 Mio. USD rd. 1 Mio. USD über dem Wunschpreis veräußert. Der Verkauf seiner Möbel und anderer Gegenstände spülte weitere 8 Mio. USD in seine Kasse. **Ellen DeGeneres** ist Hollywoods Nummer 1 unter den erfolgreichsten Hausverkäufern. Gerade verkaufte sie ein Haus in Montecito für 32 Mio. Dollar, etwa 10 Mio. Dollar mehr, als sie vor einem Jahr dafür bezahlt hat.

Weniger als ein Jahr nachdem **Rihanna** die ehemalige Wohnung von **Matthew Perry** in L.A.'s Stadtteil Century City für 21 Mio. Dollar gekauft hat, will sie sie nun, ohne sie jemals bezogen zu haben, für 25 Mio. USD wieder loswerden. Ursprünglich wollte **Emma Stone** nur knapp unter 4 Mio. USD für ihre in den 1920ern im spanischen Stil errichtete Villa in Los Angeles Westwood, konnte sie nun aber für 300.000 USD mehr an den Mann bringen. Nach der etwa 24 Mio. USD teuren Renovierung sind **Ivanka Trump** und **Jared Kushner** nun mit ihren Kindern in ihr Haus auf der exklusiven Indian Creek Island in Florida eingezogen. Auf der privaten Insel, die als "Milliardärsbunker" wohl zu den bestgesicherten Wohngemeinschaften des Landes zählt, stehen nur 41 Häuser mit einem Durchschnittswert von über 21 Mio. USD. ■

Impressum

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

Chefredaktion:
Constanze Wrede

Dr. Karina Junghanns
(stellv. Chefredaktion)

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

Hrsg.: Werner Rohmert

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

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

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

Wissenschaftliche Partner:
Prof. Dr. Dieter Rebitzer
(Studiendekan/FRICS;
Hochschule für Wirtschaft
und Umwelt Nürtingen -Geislingen)

Verlag:
Research Medien AG
Nickelstr. 21
33378 Rheda-Wiedenbrück
T.: 05242 - 901-250
F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Prof. Dr.
Karl-Georg Loritz, Geisenfeld

**Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage.**

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

AUS UNSERER MEDIENKOOPERATION MIT „IMMOBILIEN INTERN“

immobilien intern

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

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

Ausgabe Nr. Immo 07/24 | Düsseldorf, 3. April 2024 | 34. Jahrgang | ISSN 1431-1275

imm
2024 | 07

Vorsteuerabzug aus dem Neubau einer Heizungsanlage ■ Zweitwohnungssteuer belastet pendelndes Ehepaar ■ Aus der Praxis: Einberufung einer verwalterlosen WEG-Versammlung ■ Kein Vorfälligkeitsentschädigung wegen Formfehler ■ WEG-Verwalter müssen Baumaßnahmen sorgfältig überwachen ■ Beilage 'steuertip' mit geldwerten Tipps für Vermieter ■ Doch zuerst, liebe Leserinnen und Leser, beschäftigen wir uns mit einem Gesetzentwurf der Bundesregierung:

Maßnahmen gegen Geschäftspraktiken mit Schrottimmobilien

Die Bundesregierung will unseriöse Praktiken bei der Zwangsversteigerung von Immobilien künftig besser verhindern. Betroffen sind vor allem strukturschwache Regionen mit sanierungsbedürftigen Immobilien. Dazu dient der Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilien (Schrottimmobilien-Missbrauchsbekämpfungsgesetz → ii 07/24-01) aus dem Bundesjustizministerium. Und genau darum geht es: Die Immobilie wird deutlich über dem Verkehrswert ersteigert und nur die Sicherheitsleistung bezahlt. Da der Ersteher mit dem Zuschlag Eigentümer der Immobilie wird, kann er sie ab diesem Zeitpunkt wirtschaftlich verwerten, z. B. Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen vereinnahmen oder die Immobilie neu vermieten. Dadurch kann der Erwerber erhebliche Einnahmen erzielen. Häufig kommt es auch zu einer Überbelegung und Verwahrlosung der Immobilie, verbunden mit Lärm- oder Müllproblemen. Wird das Angebot nicht wahrgenommen, kommt es zwar in der Regel zu einer erneuten Versteigerung. Da aber zwischen Zuschlag und erneutem Versteigerungstermin regelmäßig mehrere Monate vergehen, kann der Ersteher in der Zwischenzeit erhebliche Gewinne mit der Immobilie erzielen.

Diesem missbräuchlichen Erwerb soll durch eine Änderung des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) entgegengewirkt werden. Der neue § 94a ZVG räumt der Gemeinde, in deren Gebiet das Grundstück liegt, unabhängig von den Voraussetzungen des § 94 ZVG und von weiteren Voraussetzungen das Recht ein, in einem Zwangsversteigerungsverfahren die gerichtliche Verwaltung zu beantragen., „solange nicht die Zahlung oder Hinterlegung des Bargebots erfolgt ist“. Nach Anordnung der Zwangsverwaltung sind beispielsweise etwaige Mieteinnahmen an den Zwangsverwalter abzuführen. Damit soll dem Anreiz entgegengewirkt werden, überhöhte Gebote auf Schrottimmobilien oder Problemimmobilien abzugeben, ohne diese zu bezahlen, um aus der missbräuchlichen Ausübung der so erlangten Eigentümerstellung Vorteile zu ziehen. Zu diesem Zweck muss die Gemeinde dem Gericht mit dem Antrag bestätigen, „dass die zu verwaltende Immobilie (1) bauliche Missstände oder Mängel aufweist und dadurch eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung besteht, (2) den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht oder (3) nicht angemessen genutzt wird“.

'immo'-Fazit: Immobilienverbände wie der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) begrüßen den Vorstoß als eine „schnelle und unbürokratische Regelung“. Insbesondere vor dem Hintergrund, „dass kein bestehendes Rechtsinstitut dem derzeit bestehenden Missstand entgegenwirken kann, stellt die Einführung des neuen § 94a ZVG eine notwendige und sinnvolle Maßnahme dar“, sagt Haus & Grund in seiner Stellungnahme. Nur der Deutsche Anwaltverein lehnt die Vorschrift aus „rechtssystematischen Gründen“ ab. Sollte das alles sein, dürfte sich der Gegenwind im Gesetzgebungsverfahren in Grenzen halten. ■

Kurz berichtet**Kölner Einkaufsstraßen stark frequentiert**

In der Kölner Innenstadt stehen etwa 6,6% der Ladenlokale leer. Seit 2022 ist der Wert marginal um 0,1% bzw. 7 Ladenlokale gestiegen. Dies zeigt eine Erhebung der **KölnBusiness Wirtschaftsförderung**, welche im November 2023 durchgeführt wurde. Hierfür wurden 3.253 gewerbliche Erdgeschossnutzungen in den zentralen Handelslagen erhoben. Auf der Schildergasse lag die Leerstandsquote bei nur 2,9%, auf der Hohe Straße bei 8,7%. Die Kölner Einkaufsstraßen zählt zu den beliebtesten in Deutschland: Laut dem Passantenzähldienst **Hystreet** waren 2023 rund 21 Mio. Menschen auf der Schildergasse unterwegs, auf der Hohe Straße etwa 17 Mio. In den Top-Einkaufslagen Hohe Straße, Schildergasse, Breite Straße und Ehrenstraße dominiert der Einzelhandel mit 77% deutlich. Gastronomie folgt mit rund 14%, Dienstleistungen mit 7%.

Investmentmarkt auf niedrigem Niveau

Das Transaktionsvolumen auf dem Kölner Investmentmarkt ist 2023 um 15% auf rund 1 Mrd. EUR gesunken. Allerdings fällt der Rückgang in Köln deshalb gering aus, da das Vorjahr bereits schwach verlief: 2023 wurde in Köln das niedrigste Transaktionsvolumen seit 2009 gemessen. Wie im Vorjahr wurde nur eine Großtransaktion von mehr als 100 Mio. Euro getätigt, heißt es aus der **JLL-Niederlassung Köln**. Dabei ist die Durchschnittsgröße der Abschlüsse etwas kleiner geworden. Mit 49% machten Büros einen größeren Anteil aus als noch im Vorjahr mit 36%.

Einbruch auf dem Wohnungsmarkt

Der Kölner Wohnungsmarkt schwächelt. Am stärksten vom Rückgang betroffen sind neu gebaute Eigentumswohnungen, wie der Quartalsbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln eindrucksvoll belegt. Im Jahr 2023 wurden nur noch 153 dieser Wohnungen verkauft - im Jahr 2021 waren es noch 731 Wohnungen – ein Rückgang um fast 80%.

Erholung auf dem Kölner Immobilien-Investmentmarkt

Der Kölner Immobilien-Investmentmarkt schloss 2023 mit einem langjährigen Tiefpunkt ab: das Transaktionsvolumen sank 2023 über alle Immobiliensegmente hinweg im Vergleich zum Vorjahr um 19% auf rund 3,5 Mrd. Euro. „2023 gab es erheblich weniger Verkäufe, die Kaufpreise bewegten sich deutlich nach unten. Sehr große Transaktionen mit Kaufpreisen von mehr als 100 Mio. Euro, die man in den Boomjahren 2019 und 2021 in Köln durchaus gesehen hat, entfielen ganz“, heißt es bei **Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH**. Der größte Deal im Jahr 2023: Für rund 65 Mio. Euro übernahm **Patrizia** das rund 12.400 qm große Bürogebäude KAP am Südkai von **DWS**.

Doch nach dieser Marktabkühlung erwarten die Immobilienexperten für den weiteren Jahresverlauf zunehmende Verkaufsaktivitäten: Voraussetzung sei allerdings, dass sich das Zinsumfeld wieder etwas zu Gunsten von Immobilieninvestments dreht und die Banken Ihre aktuelle Zurückhaltung bei der Finanzierung ablegen. Angesichts deutlich verbesserter Inflationszahlen scheint dieses Szenario wahrscheinlicher. In ihren Analysen prognostizieren die Experten Angebotsknappheiten auf den Märkten für Wohnungen, Industrie- und Logistikimmobilien sowie Hotels und stabile bis teilweise steigende Mieten in diesen Segmenten und damit Chancen für Anleger, Wertsteigerungspotenziale zu realisieren. Allerdings dürfte es nach Ansicht der Experten noch etwas dauern, bis der Markt tatsächlich wieder in der Aufwärtsbewegung ist. Als zunehmend höhere Hürde erweist sich die staatliche Regulierung im Wohnungsmarkt, die Investitionen vor allem im Bereich der Projektentwicklungen ausbremst.

In ihrem gerade vorgelegten Investmentmarktbericht untersuchten die Researcher die einzelnen Assetklassen. Bei Büroimmobilien zeigt sich dabei, dass diese für viele Investoren erheblich an Attraktivität eingebüßt haben. Das Transaktionsvolumen lag in diesem Segment mit 340 Mio. Euro deutlich unter dem 5-Jahres-Mittelwert. Der Büro-Anteil am Investmentvolumen aller Gewerbeimmobilien ist von circa 73% auf etwa 43% gesunken. Feststeht: Mit Neubauten und modernisierten Bürohäusern lassen sich immer noch gute Mieten erzielen; ältere Objekte dagegen erleben zunehmend Schwierigkeiten bei der Neuvermietung.

Rund um die Kölner Einzelhandelsimmobilien ging es etwas lebhafter zu. In der seit der Corona-Pandemie immer noch angespannten Situation standen viele Einzelhändler unter Druck, manche meldeten ihre Insolvenz an. In vielen innerstädtischen Straßen gab es Leerstände, in einzelnen Lagen sanken die Mieten. Vor diesem Hintergrund gingen die Kaufpreise weiter zurück, aber manche Käufer nutzten die Chance und hoben das Transaktionsvolumen im Vergleich zu 2022 um circa zehn Prozent auf etwa 110 Mio. Euro an. Dabei wechselten mehrere Geschäftshäuser in der Innenstadt und Objekte in anderen Stadtteilen die Besitzer.

Bei Industrie- und Logistikimmobilien war und ist das Flächenangebot gering, die Mieten sind stabil und die Assetklasse bleibt für viele Investoren weiterhin interessant. In der Logistikregion Köln | Bonn fiel das Transaktionsvolumen zwar von 550 Millionen Euro auf 340 Mio. Euro, das ist allerdings immer noch ein überdurchschnittliches Ergebnis und ein Indiz dafür, dass die Investmentperspektive der Assetklasse trotz der höheren Zinsen und des Konjunkturrückgangs überwiegend positiv geblieben ist.

Nach mehreren schwierigen Jahren hat sich das Hotel-Segment von der Pandemie erholt, die Übernachtungszahlen steigen, höhere Zimmerpreise sind wieder durchsetzbar. Chancen, die Investoren erkannten und den Handel mit Hotelimmobilien belebten. Bereits 2023 stieg das Transaktionsvolumen wieder.

Das Kölner Problem ist bekannt: Der Wohnraumbedarf und die Neubauaktivitäten klaffen zunehmend auseinander. Zwischen 2018 und 2022 wurden im Durchschnitt pro Jahr circa 2.590 Wohnungen fertiggestellt. Der eigentliche Bedarf liegt bei etwa 6.000 neuer Wohnungen pro Jahr. Das Investmentangebot beschränkte sich so – wie bereits in den Vorjahren – auch 2023 zum Großteil auf Bestandsobjekte. Größere Neubauprojekte wurden nur vereinzelt verkauft. Damit einher geht das im Zeitvergleich schwache Transaktionsvolumen, das bei Zinshäusern 2023 mit rund 680 Mio. Euro auf das Niveau von 2013 sank. Der durchschnittliche Kaufpreis gab von etwa 1,7 Mio. Euro im Jahr 2022 und rund 2,5 Mio. Euro 2021 im vergangenen Jahr auf 1,4 Mio. nach. Eine umfassende Marktbelebung wird auch in den kommenden Monaten schwierig sein, denn die hohen Baukosten und das hemmende regulatorische Umfeld bremsen Neubautätigkeiten.