

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ▪ MEINUNGEN ▪ TENDENZEN

Brief

NR. 574 | 17. KW | 26.04.2024 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den letzten Jahren vertiefte sich der Eindruck, dass in Deutschland Politik von Fahrrad fahrenden, sozial orientierten, wirtschafts- und physikfernen Beamten und Politikern gemacht wird, die keine Ahnung haben, wo das Geld herkommt, das sie für ihre ausschließlich ausgabenorientierten Ideologien auf Kosten der wenigen, tatsächlich Geld für die Steuereinnahme verdienenden Werktätigen der privaten Wirtschaft ausgeben. Das ist wie in der Familie mit nur einer Geldquelle. Nach der neuen **Gesetzeslage zur Geschlechtsumwandlung und zu Cannabis** vertieft sich der Eindruck, als würde deutsche Politik von **kinderlosen**, Fahrrad fahrenden, sozial orientierten, wirtschafts- und physikfernen Beamten und Politikern gemacht, deren Mindestvoraussetzung für politische Ämter eine fachfremde Ausbildung ist – ausgenommen unseren Bundesgesundheitssektors natürlich.

Jetzt stimmt auch die EU für das Lieferkettengesetz. Lachen Sie nicht, anders als die realitätsferne EU-Gebäudeerichtlinie ist das gut. Jetzt sind wir nicht mehr die einzigen „Dummen“, deren Industrie bis in den kleinsten Zulieferer gezwungen wird, die gesetzlichen Regelungen der großen Unternehmen einzuhalten. Die zwangsläufige Regulierungskaskadierung über Zuliefererverträge wird jeden zwingen, unsere Wohlstands-Moralvorstellungen in den letzten Winkel der Erde zu transportieren – und dort zu kontrollieren. Was habe ich diese Woche irgendwo gelernt? Der Wirtschaftsstandort Deutschland bleibt attraktiv. Lediglich der Produktionsstandort Deutschland verschwindet. Glückwunsch!

Drei Dinge machen mir aus persönlicher Erfahrung Angst. Drogen, virtuelle Realitäten und Kindern unreviewbare Entscheidungen von Tragweite zu überlassen. Letzteres sollte mit Blick in den Spiegel und eigene Ideen der Pubertät und spätestens aus Elternverantwortung evident sein. Bei Erwachsenen ist es mir, ehrlich gesagt völlig egal, wie man Religion oder Sexualität auslebt, solange man es nicht der Gesellschaft aufzwingen will. Ich brauch nur keine Dauerbelehrung im ÖRR. Zum zweiten: In Erkenntnis eigener Suchtpotentiale habe ich als früherer Kettenraucher und Gernetrinker immer Angst vor Drogen gehabt und habe schon als Schüler den damaligen Hasch-Hype nicht ein einziges Mal mitgemacht. Der morgendliche After-Party-Gestank von Hasch, Zigaretten, Alkohol und Erbrochenem ist mir heute noch in Erinnerung. Aber das alles verändert nicht die Gesellschaft. **Aber:** Als drittes habe ich **Angst vor virtuellen Welten**, in die ich als Träumer versinken könnte.

Ich war diese Woche auf der **GMPL24**, Gameplan-conference, von **Lukas Klumpe**. Das zeigte eine neue Welt. Ich bin früher ein wenig visionär gewesen, als ich mich ab 1995 mit dem Internet beschäftigte und trotz damaligem 12 Zoll Röhren-Monitor-Monster auf den zu erwartenden „Ersatz der Wochenendheute durch den Kollegenmittwoch“ verwies. Ich erwartete 30% Ersatz des Flächenhandels durch E-Commerce. Der Grundgedanke war einfach nur: „Wenn jeder Schreibtisch an jedem Ort der Erde zu jeder Zeit ein vollwertiger Arbeitsplatz in jedem Markt sein wird, hat das Einfluss auf die Immobilienwirtschaft“. Über 10 Jahre passierte fast nichts, bis das iPhone ganz langsam die Revolution im Handel einleitete. Über 20 Jahre passierte im Büro fast nichts bis Corona unsere Gesellschaft neu würfelte.

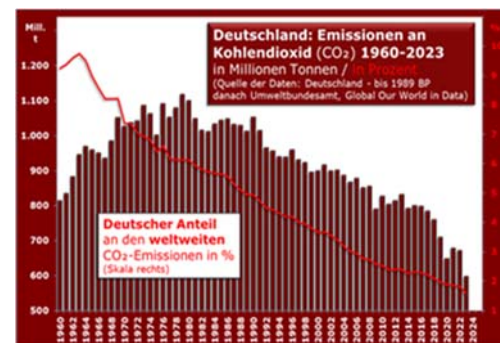
Das wird bei KI/AI anders. Jetzt wird es richtig schnell. Das wird definitiv die Immobilienwirtschaft treffen. Ich weiß nur noch

nicht wie. Es ist gerade einmal 15 Monate her, als ich Ihnen wieder recht zukunftsorientiert aufzeigte, dass sich im Dezember des Jahres 2022 unsere Welt verändert habe. Ich schrieb Ihnen zum neuen Jahr 2023 (Nr. 543): „Zum einen gelang der empirische Beweis, dass es möglich ist, über Kernfusion Energie zu erzeugen. ... Das wird die Welt unserer Enkel verändern. Energie gibt es genug. Wir müssen sie nur erforschen. ... Zum anderen ist ChatGPT in die Anwendung gegangen. Es beweist, dass KI funktioniert Ziehen Sie sich nicht an den Beschränkungen und manch kindlichen Antworten hoch... Selbstlernende Systeme entwickeln sich progressiv“.

In dem GMPL24-Vortrag von **Geoff van der Meer**, Vice President **YouTube**, wurde klar, mit **welch ungeheurer, niemals zuvor gesehener Geschwindigkeit KI/AI unsere Welt verändern wird**. Ich weiß auch nicht, ob das noch „unsere“ Welt sein wird, oder wenn unsere Meinung gehören wird. **Wir werden niemals wieder etwas glauben können, dass wir hören oder sehen werden** – es sei denn, eine neue KI bestätigt die Identität. Aber wer dann diese Identität vorher getunt hat, werden wir nicht wissen. Ich wies Sie schon einmal darauf hin, dass unsere Kinder wahrscheinlich die letzte Generation mit freiem Willen sein werden. **Ich glaube, ich war zu optimistisch.**

Mein Hinweis vor zwei Wochen, 7 Mrd. Menschen würden sich nichts anderes wünschen, als ihren CO₂-Abdruck zu vergrößern und Deutschland sei sowieso Klima-Musterknabe, stieß natürlich bei den „Ewigbesorgten“ auf Widerspruch. Eines ist natürlich Unsinn. Es sind nicht nur 7 Mrd. Menschen, sondern wahrscheinlich 99% der 8 Mrd. Menschen, die das ökonomische Lebensziel haben, ihren CO₂ Abdruck als gelebten Wohlstand zu vergrößern. CO₂ Emission ist gelebter Wohlstand je nach erreichter Stufe der Bedürfnis-Pyramide von der Ernährung, über die „4 Wände“ und die Mobilität bis hin zur Bali-Reise der Klimabesorgten. Auf der untersten Stufe der Bedürfnispyramide kommen noch Kinder als Altersvorsorge hinzu – auch kein Klimarennener. **Und „Klima-Musterknabe“ störte sowieso.**

Unser Lieblingsstatistiker hat einmal Deutschlands absolute und relative CO₂ Emissionen seit 1960 bis 2023 recherchiert. Den Chart fand ich diesmal sinnvoller als mein Bild. Von ihm im Maximum



Ende der 70er Jahre über 1,1 Mrd. Tonnen CO₂ hat sich der **Ausstoß** auf gut 600 Mio. Tonnen **fast halbiert**. Der viel wichtigere relative Anteil, der klar macht, wo und wie expansiv CO₂ ausgesto-

ßen wird, ist von ca. 10% auf etwa 1,7% gesunken. **Deutschland ist Klima-Musterknabe! Mit Sparen wird Deutschland die Welt nicht retten. Wir müssen resilient werden. Weltmoral müssen wir Annalena überlassen.**

Stefan Rehnert

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
CBRE: Wohninvestmentmarkt - 60% der Investoren rechnen 2025 mit Vor-Krisen-Niveau (Rohmert)	3
C&W: Boom des europäischen Wohnsektors in den kommenden fünf Jahren? (Rohmert)	4
JLL-Finanzierungsindex DIFI sieht Erholung (Rohmert)	5
vdp - Immobilienjahr 2024 bleibt herausfordernd (Wrede)	7
bulwiengesa: Multifamily-Markt in den USA ((Wrede)	10
Logistik: Investments hoch, Vermietung schwach (Wrede)	13
Drei Großtransaktionen pushen Handelsinvestmentmarkt (Wrede)	14
Hotelinvestmentmarkt zwei Drittel unter 10-Jahresschnitt (Wrede)	19
Pflegeinvestmentmarkt in böser Gemengelage (Wrede)	19
Barkow Consulting: Fast 1 Billion Euro privates Immobilienvermögen in einem Jahr vernichtet (Wrede)	21
Arcadis: Bauen in München teurer als in New York oder San Francisco (Wrede)	21
Savills: New York, Tokio und London weltweit resilienteste Städte (Wrede)	22
Deutsche Hypo / Nord/LB: Frühjahresstimmung beim Immobilienklima (Wrede)	23
Cloudbrixx / Rueckerconsult: Immobilienwirtschaft weit entfernt vom Repoting auf Knopfdruck (Wrede)	23
Civey: Wohnungstausch - der neue Trend (Götza)	24
Impressum	24

Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

Mietpreisbremse geht in die Dauerschleife! 20

Rubrik Steuer & Recht

Rechtliche Aufarbeitung der Covid 19 Pandemie und ihrer **Auswirkung** auf die Gesellschaft (Dr. Jur. habil Karl-Georg Loritz) 16

Der Immobilienbrief Ruhr

(Dr. Gudrun Escher, ab Seite 25)

Kein **Abwärtstrend** nirgends 1

Grüne Infrastruktur für mehr ökonomische Attraktivität 3

Projekt des Monats 4

Autoren der heutigen Ausgabe:

Dr. Gudrun Escher; Marion Götza; Dr. Jur. habil Karl-Georg Loritz; Werner Rohmert, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **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 HypZert.

Bausteine zum Glück.

Mit Ihrer Spende unterstützen Sie den Bau neuer SOS-Einrichtungen in Deutschland und schenken Kindern das Allerwichtigste – ein Zuhause. Deshalb ist Ihre Hilfe mehr als ein finanzieller Beitrag:
ein Baustein zum Glück.



SOS-Kinderdorf - weil Kinder ein Zuhause brauchen.



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.

WOHNINVESTMENTMARKT - 60% DER INVESTOREN RECHNEN 2025 MIT VOR-KRISEN-NIVEAU

CBRE-Umfrage zum Wohninvestmentmarkt Deutschland

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

CBRE sieht Rückkehr der Wohnungsinvestitionen auf Vor-Krisen-Niveau. Der Taschenrechner im Kopf des erfahrenen Beobachters fragt sich, wie das gehen soll und ob die Umfrage in der Überschrift richtig interpretiert wurde. Richtig ist sicherlich, dass der zugrundeliegende Mietwohnungsmarkt längerfristig ein Anbietermarkt bleiben wird. Beliebige Mietsteigerung stehen jedoch überbordender Regulierung, Belastungsgrenzen und Anpassungen der Mieternachfrage gegenüber. Ohne Wertentwicklung rechnen sich Wohnungsinvestment auf dem letzten Preisniveau schon bei Niedrigzinsen nicht – erst recht nicht bei über 3%. Zur Rückkehr des Vorkrisen-Niveaus bedarf es aber einer Rückkehr der Transaktionen und der Preise. 2/3 der Transaktionen zu 2/3 der Peak-Preise wäre sicher ein Topergebnis für 2025. Große internationale Einkaufsabsichten stehen sicherlich schon an der Seitenlinie. Das könnte die Transaktionszahl beleben. Aber da ist für Bestandsportfolios eher zwischen 11- und 15-fache Jahresmiete angesagt. Das würde aber ein erneutes Bewertungskarussell durch dann vorhandene Vergleichswerte in Bewegung setzen. „Der Immobilienbrief“ fragt sich seit 10 Jahren schon, was sich seit der Wohnungsverkaufswelle um die Jahrtausendwende mangels Rechenbarkeit geändert hat. Das waren die Zinsen. Alles andere ist schlimmer geworden. Jetzt haben auch die Zinsen zurückgedreht. VOR DER VOLUMENS-RÜCKKEHR STEHT DIE PREISRÜCKKEHR. Bleiben wir aber zunächst bei dem, was die von CBRE Befragten, die aber auch nichts anderes zu tun haben, als Einkaufsoptimismus zu verbreiten, zu ihren Einkaufsabsichten sagen. (WR+)

Lt. des CBRE ersten „Germany Residential Investor Intentions Survey“, wollen fast 70% der deutschen Immobilieninvestoren ihre Aktivitäten im Wohnimmobiliensegment ausweiten. Weitere 20% wollen sie zumindest stabil halten. Dabei konzentrieren sich die Investoren stärker auf Investmentmöglichkeiten mit höheren Renditen - was auch immer das heißen mag. Renditeziele nach Investitionsrechnung? Ankaufsrenditen bzw. Multiplikatoren? Kalkulierte laufende Renditen? Finanzmathematische Renditen unter Exit-Berücksichtigung? Renditen durch Wertschöpfung? So gaben lt. CBRE 28% an, sich auf Value-Add fokussieren zu

wollen. Es handele sich um Strategien, mit denen der Wert von Bestandsimmobilien durch aktives Management und Repositionierungsmaßnahmen gesteigert werden soll. Das beantwortet zumindest eine Frage. Risikoarme **Core-Objekte, also ESG-Kriterien entsprechende Neubauten**, werden von 25% der Befragten präferiert. Wichtigster Treiber des Investoreninteresses ist das potenzielle Mietwachstum bei auch bereits bestehenden Immobilien. Dies gaben 38% der Befragten an. Weitere 34% nannten die attraktiven und nachhaltig robusten Fundamentaldaten auf der Angebots- und Nachfrageseite als weitere Chance.

Nach wie vor bestünde unter Immobilieninvestoren die einhellige Meinung, dass die Fundamentaldaten des deutschen Wohnungsmarkts sehr gut sind. Die Diskussion der letzten Monate drehe sich deswegen im Wesentlichen darum, wann der Transaktionsmarkt nach dem rasanten Zinsanstieg wieder in die Gänge komme. Wichtig seien neben potenziellen Investoren auch potenzielle Verkäufer. Hier möchte ein Drittel der Befragten 2024 mehr verkaufen als noch 2023 und lediglich 10% wollen weniger verkaufen, sagt **Konstantin Lüttger**, Head of Residential Investment bei CBRE in Deutschland. Die potentiellen Verkäufer sind in der Erfahrungskurve wohl weiter oder stehen unter Druck der Liquidität oder der Banken. Derzeit würde eine stärkere Belegung des Transaktionsmarktes jedoch noch von jenen Investitionen ausgebremst, die gegen Ende des vergangenen Zyklus initiiert wurden“, erklärt **Dr. Jan Linsin**, Head of Research.

Knapp ein Viertel der befragten Investoren erwartet bereits im laufenden Jahr eine Rückkehr des Investmentmarktes auf das Niveau vor der Zinswende. Der Großteil – etwa ein Drittel – erwartet, dass die Marktaktivität bis Ende des ersten Halbjahres 2025 wieder den in Q1 2022 verzeichneten Höchststand erreichen wird. Knapp ein Viertel erwarten dies hingegen erst für das zweite Halbjahr 2025 – und 20% gar erst für 2026 oder später.

Die Branche erwarte fallende Preise im opportunistischen Segment. Der Preisfindungsprozess im Core-Segment sei am weitesten fortgeschritten. Die Hälfte erwartet sogar stabile oder steigende Preise aufgrund der geringe-

Personalien

Frankfurt: Tina Reuter

(Jg. 1977) ist ab sofort zur Head of Germany bei **Cushman & Wakefield** bestellt. Sie hatte die Position bereits im Dezember 2023 interimsmäßig von **Yvo Postleb** übernommen, der das Unternehmen auf eigenen Wunsch verlassen hat. Tina Reuter verfügt über mehr als 25 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche und ist seit 2013 bei C&W.

Berlin: Carsten Sellschop

(50), Geschäftsführer der **Instone Real Estate Development GmbH** und COO für Hamburg und Berlin, verlässt das Unternehmen zum 1. Juni 2024 auf eigenen Wunsch, um sich eine berufliche Auszeit zu nehmen. Er war rund 25 Jahre für Instone bzw. für die Vorgängergesellschaften des Wohnentwicklers tätig.

Andreas Zeitler, derzeit Niederlassungsleiter in Bayern, komplettiert die Geschäftsführung der Instone Real Estate Development GmbH aus den eigenen Reihen.

Stuttgart: Alexander Hund

wurde zum Managing Director von **CTP Deutschland** ernannt. Er kam als Regional Development Director für den Raum Süddeutschland zu CTP und leitet fortan das deutsche Managementteam mit **Alen Stosic** als CFO und **Timo Hielscher**.

Wiesbaden: Mit Wirkung zum 01.05.2024 wird **Michael Henn** (47) die Position des Global Head of Green Deal Infrastructure bei der **Commerz Real AG** übernehmen. Zuvor war er bei der **Gerchgroup AG** tätig und leitete als CEO die **Immobilien Germany GmbH**.

ren Produktverfügbarkeit. 45% der Investoren sehen weitere, wenn auch geringere, Preiskorrekturen nach unten. Im Core-Plus-Segment erwarten 49% der Teilnehmer weiteren Korrekturbedarf, während der Anpassungsbedarf im opportunistischen Segment erwartungsgemäß am größten ist. Hier gehen 60% der Befragten davon aus, dass die Preise noch fallen werden. Jeder Vierte erwartet Preiskorrekturen von 10 bis 20%. Weitere 20% der Befragten rechnen mit deutlich höheren Renditeanstiegen.

Finanzierungsmodelle werden angepasst. Ein Viertel der befragten Marktteilnehmer planen bei potentiellen Investments ihre Finanzierung zurückzufahren. Lediglich 20% der Investoren planen im Vergleich zum Vorjahr aggressivere Investmentstrategien mit einem höheren Fremdkapitaleinsatz. Immerhin knapp 13% streben jedoch nach wie vor Finanzierungen im Bereich um die 90% an. Fast ein Drittel der teilnehmenden Investoren strebt im Wohnungssektor Finanzierungen unterhalb von 50% an, weitere 12% wollen gänzlich auf Fremdfinanzierung verzichten. Grundsätzlich seien die Kreditgeber weiterhin zurückhaltend. Nachhaltigkeit und ESG seien keine Modethemen, sondern wichtige Bestandteile der Anlagestrategie. **Mit Optimismus ist die CBRE-Umfrage aber nicht alleine. Cushman & Wakefield erwartet einen Boom des europäischen Wohnsektors in den kommenden fünf Jahren. (s.u.)** ■

BOOM DES EUROPÄISCHEN WOHNSEKTORS IN DEN KOMMENDEN FÜNF JAHREN?

Cushman & Wakefield sieht 85 Mrd. Potential

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

Investitionen in den EMEA-Wohnsektor hätten das Potenzial, in den nächsten fünf Jahren 70 - 85 Mrd. Euro pro Jahr zu erreichen, so die neue Cushman & Wakefield Chefin Tina Reuter. Die Studie „EMEA Living Sector Survey“ von C&W basiert auf einer Befragung institutioneller Investoren die weltweit ein Vermögen von über 1,4 Billionen Euro in Immobilien managen. (WR+)

Die Studie „EMEA Living Sector Survey“ von **Cushman & Wakefield** spiegelt einen großen Optimismus für ein starkes Wachstum des Wohnungssektors wider. Demographische Veränderungen, Angebotsmangel und gesellschaftliche Themen seien die treibenden Megatrends. Mehr als die Hälfte der Befragten gaben an, derzeit mehr als 20% ihres Immobilienportfolios im Bereich Wohnen investiert zu haben. Fast 80% erwarten, dass ihre Investitionen in den nächsten fünf Jahren steigen werden. Diese Entwicklung schlägt sich auch in den Investitionsvolumina für 2023 nieder. 22% aller Immobilieninvestitionen in Europa entfielen auf den Wohnsektor. 2007 waren es lediglich 6%.

Deutschland und das Vereinigte Königreich würden voraussichtlich am stärksten profitieren. Weiter liegt die geografische Ausrichtung stark auf europäischen Kernländern wie Spanien und Frankreich. Irland und die nordischen Länder ziehen zusätzliches Interesse auf sich. **Tina Reuter**, Head of Germany, kommentiert: „Unsere Umfrage zeigt, dass die Investoren sehr daran interessiert sind, den Wohnbereich zu diversifizieren. Wir erwarten daher, dass insbesondere in Deutschland Segmente wie sozialer Wohnraum, Seniorenwohnungen und gemeinschaftliches Wohnen mittelfristig wachsen werden.“

Investitionen in den Wohnsektor konzentrierten sich derzeit in Deutschland in der Regel auf Miet-, Senioren- und Studentenwohnungen. Hier sei das Interesse der institutionellen Investoren nach wie vor am stärksten. Die Umfrage ergab außerdem, dass fast

90% der Investoren die Demographie als Haupttreiber des Nachfragewachstums sehen. Fast 80% der Befragten betrachten Nachhaltigkeit als zentrales Portfolioziel. Weitere 70% gaben an, dass sie bereit seien, einen Aufschlag für Wohnimmobilien mit starken Nachhaltigkeitsmerkmalen zu zahlen. Etwas mehr als die Hälfte der Befragten gab an, mit einer Stabilisierung der Kapitalwerte bis zum Ende des 2. Quartals dieses Jahres zu rechnen. ■

JLL-FINANZIERUNGSINDEX DIFI SIEHT ERHOLUNG

Gegenwart bleibt trostlos, aber Hoffnung stirbt ja zuletzt

Die Stimmung unter den befragten deutschen Finanzierungsexperten hat sich zum Beginn des Jahres 2024 aufgehellt. Der Difi hat in Q1 im Vergleich zum Vorquartal 25,5 Punkte gutgemacht, bleibt aber mit -12,8 Punkten negativ. Das liegt allerdings deutlich über dem Tiefpunkt Ende 2022. Dagegen wird die aktuelle Lage im Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (Difi), der von JLL und dem Hamburgischen WeltWirt-

schaftsinstitut (HWWI) erhoben wird, nach wie vor pessimistischer eingeschätzt als die längerfristigen Zukunftsaussichten, resümiert JLL. (WR+)

Quartalsweise bewertet der **Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (Difi)** die Lage am Kreditmarkt jeweils 6 Monate zurück und voraus. Der zukunftsorientierte Erwartungsindikator liegt nur noch minimal im Minus. Der Situationsindikator verbesserte sich zwar, bleibt aber tiefrot. Die deutlich positivere Einschätzung der kommenden Monate beruhe in erster Linie auf den erwarteten Zinssenkungen der Notenbanken, so **Jan Wedemeier, HWWI**. Das könnte aus **Sicht von „Der Immobilienbrief“** aber noch **Stolperfallen beinhalten**. Schließlich setzt nach den



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.



Personalien

München: Die Vertreterversammlung der **Münchener Hypothekbank** wählte **Dr. Nadine Becken** und **Ute Heilig** neu in den Aufsichtsrat der Bank. **I.K.H. Anna Herzogin in Bayern** wurde in den Aufsichtsrat wiedergewählt. Sie ist Unternehmerin und Inhaberin des **Herzoglich Bayerischen Brauhauses Tegernsee**. Dem Aufsichtsrat gehört sie seit 2019 an.

Dr. Nadine Becken ist geschäftsführende Gesellschafterin der **Capella Vermögensverwaltung** und Geschäftsführerin der Investmentfondsgesellschaft **Corvus Advisory**. Zudem ist sie stellvertretende Verwaltungsratsvorsitzende der **Becken-Gruppe**.

Ute Heilig ist Mitglied des Vorstands der **Raiffeisen-Volksbank Aschaffenburg**. **Thomas Höbel** und **Rainer Jenniches** scheiden aus dem Vorstand aus.

Energiekosteneskapaden in beide Richtungen erst jetzt die „normale“ Lohn-/Preisspirale in der Kerninflation an.

Alle betrachteten 5 Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik, Wohnen und Hotel konnten zum Jahresbeginn Punkte hinzugewinnen. **Das Wohnsegment** legte am stärksten zu und **ist jetzt die einzige Nutzungsart mit einer positiven Gesamtbewertung. Schlusslicht bleibt das Bürosegment.** Es konnte sich zwar verbessern, bleibt aber weit abgeschlagen hinter den anderen Nutzungsarten zurück. Auffallend sei hier die besonders große Lücke zwischen der Bewertung der aktuellen Lage



und der künftigen Entwicklung, kommentiert **Helge Scheunemann**, Head of Research JLL Germany. Der Vermietungsstand von Büroimmobilien sei nach der Mikrolage für Finanzierer das zurzeit zweitwichtigste Kriterium bei der Kreditvergabe. Knapp dahinter folgen die Mieterbonität und die Bonität des Kreditnehmers.

Vergleichsweise unbedeutende Faktoren seien die Homeoffice-Affinität des Mieters sowie die Branche des Mieters. Auch die Laufzeit der Finanzierung wird von den Fachleuten als eher nachrangig bewertet. Perspektivisch werde das Thema ESG-Zertifizierung an Bedeutung gewinnen und sich von aktuell Rang 7 auf den 2. Platz schieben. Banken blieben bei Bürofinanzierungen nach wie vor sehr vorsichtig. Das gelte für Bauprojekte und Bestand. Projektentwickler müssten deutlich mehr Eigenkapital zeigen. Businesspläne mit Mietsteigerungen würden in der Regel nicht unterstützt. **Dieser en passant Passus ist für „Der Immobilienbrief“ interessant, da er unsere Skepsis hinsichtlich der Mietentwicklungen stützt.** ■

TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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



REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

VDP - IMMOBILIENJAHR 2024 BLEIBT HERAUSFORDERND

Bodenpreisbildung noch in keiner Assetklasse abgeschlossen

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

Trotz des Abschwungs am Immobilienmarkt, der ein geringeres Finanzierungsgeschäft, rückläufige Immobilienpreise sowie eine teils deutlich erhöhte Risikovor-sorge nach sich zog, zeigten sich die rund 50 Mitglied-institute des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) im Geschäftsjahr 2023 profitabel und robust. 2023 sei für die gesamte Wirtschaft anspruchsvoll gewesen. Das Zusammentreffen von erhöhten Baukosten, Inflation, Zinsanstieg sowie politischen Schlingerkursen rund um Heizungsgesetz und Förderprogramme habe vor allem die Immobilienbranche vor große Herausforderungen gestellt, betonte vdp-Präsident Gero Bergmann auf der Jahrespressekonferenz des Verbands am

Montag in Frankfurt. Die Immobilienkrise in Deutschland ist nach Einschätzung des vdp aber noch nicht über-standen. „Insgesamt ist der Boden noch in keiner Asset-klasse erreicht,“ relativiert Bergmann die „Talsohle er-reicht“ Meldungen vieler Researcher. Die Preise von Wohnimmobilien dürften sich nach Meinung des vdp ab dem 2. HJ. 2024 stabilisieren, ein Ende der Preisrück-gänge bei Gewerbeimmobilien erwarte man indes frü-hestens ab Jahresende. (CW+)

Die neue Preisfindung hinge entscheidend von der zukünftigen Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) ab. Es sei dabei nicht entscheidend, wie viele Zinsschritte die EZB dieses Jahr vornehme und in welcher Höhe diese Zinsschritte ausfielen. Wichtig sei, dass die Zinswende nach unten eingeleitet werde, damit Unternehmen wieder langfristig planen könnten, so vdp-Präsident Gero Bergmann. Dieser sieht das langfristige Zinsniveau bei um die 2,5%. „Der Immobilienbrief“ ist hier durch die Lohn-/Preisspirale-Inflationsrisiken und den US-Risiken skeptischer. Kommt die erwartete Zinssenkung, werde dies ein neues Preisgleichgewicht zwischen Immobilienkäufern und -Verkäufern erleichtern, so dass der Transaktionsmarkt wieder anspringen könne. ▶



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  **Real I.S.**

„Die Balance zwischen sinnvoller und überzogener Regulierung ist längst verloren gegangen“, monierte vdp-Hauptgeschäftsführer **Jens Tolckmitt**. Der vdp fordere deshalb ein Regulierungsmoratorium und Überprüfung bestehender Maßnahmen. Ein nicht zu unterschätzendes Hindernis für die mögliche Erholung des Finanzierungsmarktes liege für die Pfandbriefbanken in der Bankenregulierung. Die Banken seien seit der Finanzkrise mit fortwährenden Regulierungsmaßnahmen konfrontiert worden. Viele der Regulierungsmaßnahmen seien zweifellos dem Grunde nach erforderlich gewesen, aber die heutige Bankenregulierung habe längst gewirkt. Die Kreditinstitute seien gut kapitalisiert und profitabel. Ihre Resilienz hätten sie sowohl in der Corona-Pandemie als auch aktuell unter Beweis gestellt.

Der Gewerbeimmobilien Sektor sei vom Marktabschwung deutlich gebeutelter als der Wohnimmobilien Sektor und gehe durch eine Phase struktureller Herausforderungen, so Bergmann. Aufgrund der Unsicherheit über die weitere Wirtschaftsentwicklung und die Auswirkungen des Homeoffice-Trends sei die Nachfrage insbesondere nach Büros 2023 sehr verhalten gewesen. Der Gewerbeimmobili-

ensektor gehe zudem durch eine Phase struktureller Herausforderungen, die insbesondere die Nachfrage nach Büros 2023 sehr verhalten ließ, so Bergmann. Der Markt für Büroimmobilien sei seit jeher stärker als andere Assetklassen zyklisch. Dementsprechend sei die aktuelle Entwicklung bei Büros nicht übertrieben besorgniserregend. **Hier weist „Der Immobilienbrief“/„Der Platow Brief“ regelmäßig darauf hin, dass von den preisbestimmenden, langfristig wirkenden Faktoren lediglich der konjunkturelle Aspekt zyklisch ist.** Finanzmathematische Auswirkungen der Zinswende, ESG-Herausforderungen, gerade noch durch Eurorecht verstärkt, Homeoffice-Effekte, KI/AI-Auswirkungen und volkswirtschaftlicher Verlust der relativen Wettbewerbsfähigkeit mit Flucht des Mittelstandes sind bezogen auf Preisbildung, Bewertung und Nachfrage weitgehend Niveautransformationen mit sich überlagernden Wirkungsdauern. **Am langen Ende wird das im Chart durch den Konjunktoreffekt, der sich auf die addierten und zeitversetzten Bodensätze der Bewertungs-Niveautransformationen aufsetzt, zwar auch zyklisch aussehen, aber dennoch durch die Niveautransformationen niedriger als rein im Zyklus zu erwarten wäre, verlaufen.** ▶

vdpResearch



TAXO TOOL

Ihre automatisierte Taxonomie-Konformitätsprüfung

HZ

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



Effizient



Kostensparend



Aktuell



Leicht in der Handhabung

In Kooperation mit:

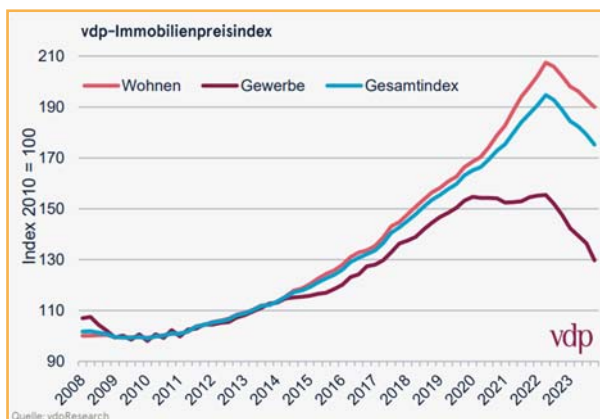
DYDON AI



Jetzt mehr erfahren unter: www.vdpResearch.de/taxo-tool

Dennoch warnt Bergmann vor zu viel Pessimismus. **Büros seien „die Tankstellen der Identität der Unternehmen“ und nicht wegdenkbar, so Bergmann in einem sich gut zu merkenden Statement.** Sicherlich sind Büros aus „Der Immobilienbrief“-Sicht auch **Tankstellen der Innovation und der Loyalität.** Deshalb warnte „Der Immobilienbrief“/PLATOW mit seiner „10%-Maxime“ frühzeitig in der Corona-Krise vor einer Überschätzung der Homeoffice-Effekte. Allerdings weist „Der Immobilienbrief“/PLATOW schon seit fast 30 Jahren – kurz nach der Freigabe des „www“ durch **Tim Berners-Lee** am 30.4.1993 auf die zu erwartenden Homeoffice-Effekte hin, die erst in der Corona-Krise den nötigen Katalysator fanden. Andererseits brauchen Unternehmen, die nicht mehr da sind, auch weniger Büros. Bergmann betont, dass Erfahrungen aus den USA mit deutlich höherer Wirkung nicht auf Deutschland zu übertragen seien. Das früher gepredigte **Mantra „Lage, Lage, Lage“** stimme zum größten Teil noch, werde aber in Rang und Bedeutung nun auch um die ESG-Thematik ergänzt. Bei der Preiseinschätzung sieht Bergmann einen Spread von 2% ggü. den prognostizierten langfristigen 2,5% Zinsen, **also eine realistische Immobilien-Rendite von um die 4,5%.** Bei den leicht abweichenden Zinserwartungen von „Der Immobilienbrief“ mit der „3“ am Anfang ergäbe sich dann die **Rückkehr zur schon mehrfach beschriebenen „5%-Immobilie“** mit Preisaufschlag für echtes Landmark und lage-, alters- und qualitätsbedingten Abschlägen für „normale“ Büros..

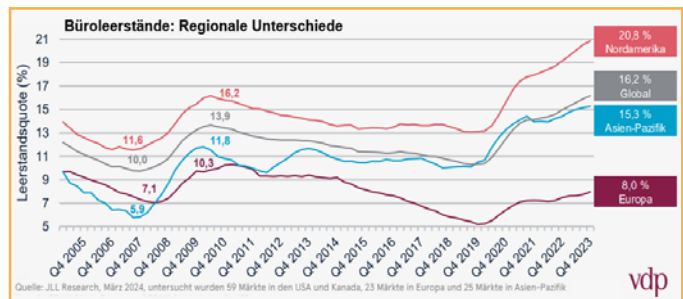
Die bereits seit Mitte 2022 anhaltende Preiskorrektur am deutschen Immobilienmarkt setzte sich 2023



fort. Insgesamt sanken die Immobilienpreise zwischen Q4 2022 und Q4 2023 um 7,2%. Seit dem Preishöchststand in Q4 2022 betrug der Preisrückgang bislang 10,0%. Die Preise von Wohnimmobilien zeigten sich mit einem Minus von 6,1% ggü. Q4 2022 bzw. 8,4% ggü. Q2 2022 etwas robuster als die Preise für Gewerbeimmobilien, die in denselben Zeiträumen Rückgänge um 12,1% bzw. um 16,5% verzeichneten. **Das unterscheidet sich auch unter Berücksichtigung der Mietent-**

wicklung deutlich vom Maklerresearch („Der Immobilienbrief“ berichtete in der letzten Ausgabe). Die vdp-Daten beruhen auf der Positivauslese der „gemachten Deals“. Die Researcher sehen dagegen z. B. bei Prime Office die aktuellen Multiplikatoren als Kehrwert der Makler-„Renditen“, die Käufer bereit sind zu zahlen, bei 30 bis 40% unter dem Peak des Jahreswechsels 2021/22. Der vdp geht für das Gesamtjahr 2024 von weiteren, gegenüber dem Vorjahr allerdings deutlich abgeschwächten Preisrückgängen in allen Assetklassen aus. Dabei reichen die Prognosen von 0% bis -5% bei Wohnimmobilien über -2,5% bis -7,5% bei Einzelhandelsimmobilien und bis hin zu -5% bis -10% bei Büroimmobilien.

Zur Büromarktkrise in den USA betonte der vdp-Präsident, dass diese nicht eins zu eins auf Europa übertragbar sei. Der Leerstand etwa in Nordamerika sei traditionell deutlich höher, und Mieterverträge dort liefen kürzer als hierzulande. Im Hinblick auf Zinsumfeld, Leerstandsquote, Investi-



tionsdauer, Ausprägung von Homeoffice und Vertragsgestaltung auf dem Investment- und Nutzermarkt bestünden zwischen dem US-amerikanischen und dem europäischen Büroimmobilienmarkt erhebliche Unterschiede. Zudem sei der US-amerikanische Markt keineswegs einheitlich. Letztlich müsse jedes einzelne Objekt betrachtet werden. Banken finanzierten überdies typischerweise besichert im ersten Rang. Die Turbulenzen haben auch hierzulande Geldhäuser erfasst wie die **Aareal Bank** oder die **Deutsche Pfandbriefbank**, die ihre Risikovorsorge für faule Kredite erhöhen mussten. **Insgesamt schätzt Bergmann das Finanzierungsvolumen der Mitgliedsinstitute auf rund 10 Mrd. Euro ein**, so dass selbst im allerschlimmsten worst case dadurch keine Bankenkrise in Deutschland drohe.

„2023 war das erste Jahr, das vollständig vom Abschwung auf dem Immobilienmarkt geprägt war. Dies wirkte sich unweigerlich auf das Neugeschäft der immobilienfinanzierenden Banken aus“, erklärte Bergmann. Die Darlehenszusagen erreichten 2023 ein Volumen von 110 Mrd. Euro, nachdem sie sich ein Jahr zuvor noch auf 160 Mrd. Euro summiert hatten. Jedoch war 2022 noch zur Hälfte vom jahrelangen Aufwärtstrend am Immobilienmarkt sowie vom Abschluss zahlreicher Forward-Darlehen in Erwartung steigender Kreditzinsen geprägt. Eine leichte Wiederbelebung des Marktes habe sich in Q4 2023 gezeigt. ■

Deals

Rüdenhausen: Die **Garbe Industrial Real Estate GmbH** hat rund 35 km östlich von Würzburg ein Grundstück erworben. Auf der rund 42.500 qm großen Fläche ist ein Logistikzentrum mit einer Gesamtfläche von rund 19.200 qm und auf dem Außen Gelände Stellplätze für 63 Pkws und drei Lkws geplant. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf ca. 27 Mio. Euro. Die Fertigstellung soll im 4. Quartal 2026 erfolgen. Die **Terrae Immobilien GmbH** realisiert die Grundstücksentwicklung und unterstützt bei den Planungskonzepten. Verkäufer des Grundstücks ist die **Beuerlein Gruppe**.

Erlangen: **Savills** hat i.A. von **Le Masurier** das Büro- und Laborgebäude HENRI an die **SCPI Transitions Europe**, einem französischen Publikumsfonds, welcher von **Arkéa Real Estate Investment Management** verwaltet wird, für über 12 Mio. Euro verkauft. **Sienna Investment Managers** begleitete die Transaktion als Investmentmanager auf Käuferseite. Das HENRI verfügt über eine BGF von insgesamt 5.180 qm und ist langfristig an ein führendes internationales Life-Science-Unternehmen vermietet.

Duisburg: Die **Duisburger Wirtschaftsbetriebe** expandieren und erweitern ihren bisherigen Standort am Innenhafen und mieten weitere 4.500 qm Fläche langfristig hinzu. Die Immobilie an der Schifferstraße 196, dem 2. Bauabschnitt des sog. H2Office, befindet sich im Besitz eines Privatinvestors. **Anteon Immobilien** war vermittelnd tätig.

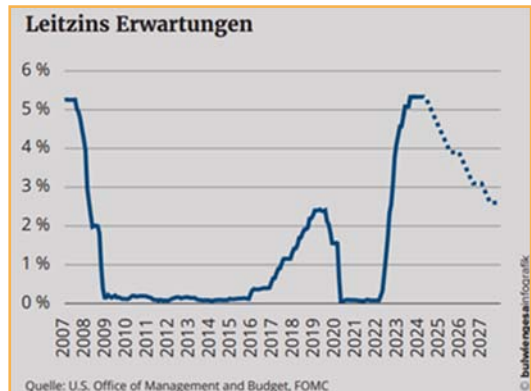
MULTIFAMILY-MARKT IN DEN USA

bulwiengesa bringt aktuelle Analyse – Keine Krise in Sicht

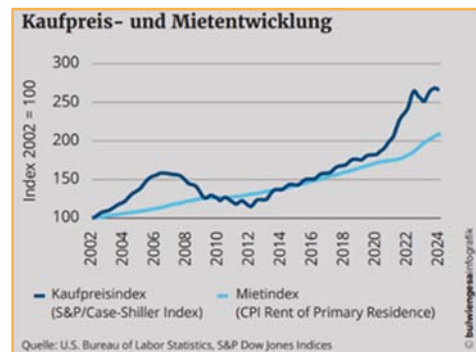
Constance Wrede, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“

Hohe Hypothekenzinsen und die Zurückhaltung der Banken in der Kreditvergabe haben zu einem starken Transaktions- und Preiseinbruch am US-amerikanischen Gewerbeimmobilienmarkt geführt. Aus „Der Immobilienbrief“-Sicht ist es aktuell zum erstmaligen Fall, dass sich Entwicklungen im Bürobereich und im Multifamily-Bereich diametral auseinanderentwickeln. Für Metropolen-Büros dramatische Homeoffice-Effekte wirken sich positiv auf den Mietmarkt aus. In früheren Zyklen wirkte die Konjunktur gleichgerichtet. Wie der aktuell von bulwiengesa im Auftrag der Kölner German American Realty-Gruppe erstellte US Multifamily Monitor 1. Halbjahr 2024 zeigt, hat sich der Wohnungssektor in den USA bezüglich der Wertstabilität und Neubauaktivität deshalb gut behauptet. Allerdings würden aktuell viele Projektplanungen und Baubeginne verschoben, so dass Wohnraum daher insbesondere in den dynamisch wachsenden Metropolen der südlichen Bundestaaten ein knappes Gut bliebe. (CW+)

Die wirtschaftlichen Rahmendaten in den USA stimmen. Das **US-Bruttoinlandsprodukt** ist trotz der von der FED seit 2021 deutlich angezogenen Leitzinsen im Jahr 2023 mit 2,5% im internationalen Vergleich stark gewachsen. Die **Inflation** hat sich seit dem Höhepunkt Mitte 2022 auf 3,2% im März 2024 reduziert, wird aber von der Federal Reserve (FED) noch als Risiko gesehen. Die **Arbeitslosenquote** liegt mit aktuell 3,5% sehr niedrig verglichen mit dem Durchschnitt von 6% zwischen 2007 und 2024. Das **verfügbare pro Kopf Einkommen** nahm im Verlauf der letzten 15 Jahre kontinuierlich zu. Die FED hält sich mit Aussagen über Leitzinssenkungen aktuell zurück. Mittelfristig ist ein Rückgang aber Konsens.



Trotz der deutlich angezogenen Hypothekenzinsen bleibt der **Wohnimmobilienmarkt** in den USA nach wie vor robust. Nachdem die Immobilienpreise in der zweiten Hälfte 2022 im Gleichschritt mit dem Anstieg der Hypothekenzinsen spürbare Korrekturen verzeichneten, sind sie seit Jahresbeginn 2023 um nahezu den identischen Betrag wieder angestiegen. **Das durchschnittliche Wachstum der Wohnungsmieten ist dagegen seit Q3 2021 deutlich höher.** Stand der Mietindex im September 2021 noch bei 178, beträgt er im Februar 2024 knapp 210. Das bedeutet einen Anstieg von 32 Indexpunkten über einem Zeitraum von 30 Monaten. Zum Vergleich: Von Januar 2002 bis September 2021 stieg der Index durchschnittlich nur um 0,33 Punkte monatlich. Die höheren Hypothekenzinsen treiben zahlreiche potenzielle Käufer in den Mietermarkt.

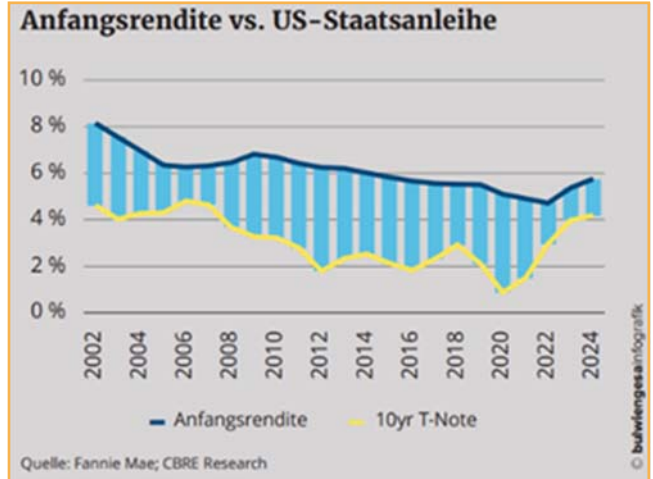


Nachfrage nach Wohnraum: In den letzten 10 Jahren ist die Bevölkerung der USA von 315 Mio. auf aktuell 340 Mio. Einwohner gestiegen. Dies und auch der geringe

Altersdurchschnitt von lediglich 38 Jahren, mit entsprechenden Haushaltsgründungen, hat zu einem erheblichen Bedarf an Wohnraum geführt. Auch perspektivisch ist die demografische Entwicklung der USA im internationalen Vergleich durch ein überdurchschnittliches Bevölkerungs- und Haushaltswachstum geprägt. Der Bedarf an Mietwohnraum ist vor allem im Sunbelt im Südosten der USA besonders hoch. Die Sunbelt-Region verzeichnet ein deutlich überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum und auf diese Region entfallen etwa 40% aller US-Haushalte. Ein entscheidender Faktor dafür ist die zunehmende Binnenmigration in die Südstaaten.

Angebot an Wohnraum: Im Jahr 2022 wurden in den Vereinigten Staaten über 343.000 Multifamily-Apartments fertiggestellt, gegenüber 274.000 im Jahr 2021. Auch hier ist seit 2011 ein Anstieg zu verzeichnen. Das Wohnen in einer Multifamily-Anlage bietet viele Vorteile wie Gemeinschaftseinrichtungen (wie z. B. Pool, Fitnessraum, Dog Park etc.), Kostenteilung, Gemeinschaftsleben und Sicherheit. Die jüngste Veröffentlichung des **US Census Bureau** zum Survey of Market Absorption of New Multifamily Units (SOMA) zeigt, dass 57% der 85.530 unmöblierten Wohnungen, die in Q3 2023 fertiggestellt wurden, innerhalb der ersten drei Monate nach der Fertigstellung absorbiert wurden.

Investment in den Wohnimmobilienmarkt: Die Anfangsrendite für Multifamily-Wohnungen ist im langjährigen Verlauf seit 2002 von gut 8% auf heute ca. 5,36% gesunken. Allerdings ist die Anfangsrendite 2023 erstmals seit 2009 wieder gestiegen. Bis Ende dieses Jahres prognosti-



ziert **Fannie Mae** eine Anfangsrendite von bis zu 5,75% und für die nächsten 12 bis 18 Monate wird die Spanne auf 5,25% und 5,5% geschätzt. Gleichzeitig sind die als risiko-



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

aurelis

Deals

Göteborg: **Barings** hat im Rahmen einer paneuropäischen Core-Strategie eine Logistikimmobilie für 53,9 Mio. Euro an das Textilunternehmen **KappAhl** veräußert. Die in Arendal gelegene Immobilie verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 33.200 qm. Barings hatte sich im Rahmen einer Forward Transaktion im März 2022 zum Ankauf des Objekts vom Bauträger **NCC** verpflichtet. Im Rahmen seiner Build-to-Core-Strategie hat Barings das Objekt dann im Januar 2024 übernommen.

Bonn: **IMAXXAM** hat das neu errichtete Bürogebäude „West Side Spark“ für den Fonds „**GENO Rheinland Real Estate**“ von der **Swiss Life Asset Managers Development Residential GmbH** erworben. Die Immobilie am Václav-Havel-Platz umfasst ca. 9.556 qm Gesamtmietfläche, eine großräumige Tiefgarage sowie ein Parkhaus mit 291 Pkw- und 292 Fahrrad-Stellplätzen. Hauptmieter des Gebäudes ist eine staatliche Institution, die 8.866 qm der Fläche nutzt. Die rechtliche und steuerliche Due Diligence wurde von der Kanzlei **Norton Rose Fulbright** durchgeführt, während die technischen und umweltrechtlichen Due Diligence von der **Lehmann Consult GmbH & Co. KG** vorgenommen wurden.

Schenefeld: **Avison Young** hat dem Handelsunternehmen **Herro Resource & Solutions B.V. – Amsterdam** rd. 3.700 qm Logistikfläche im Osterbrooksweg 35-47 vermittelt. Die Immobilie gehört zum **Sirius** Business Park Schenefeld.

arm geltenden 10-jährigen US-Staatsanleihen wie oben beschrieben deutlich gestiegen. Dadurch ist die Differenz zwischen diesen beiden Renditen, auch als Risikoaufschlag bezeichnet, bei derzeit ca. 1,4% relativ zu den Vorjahren kleiner geworden. Der gesunkene Risikoaufschlag bedeutet jedoch nicht grundsätzlich eine geringere Attraktivität von einer Investition in Multifamily-Anlagen. Während Anleihen bei Fälligkeit zum Nennwert zurückbezahlt werden, steigt die Miete einer Immobilie jährlich an und kann zusätzlich zur Gesamtrendite beitragen.

Deutschen Interessenten an Investitionen in den amerikanischen Wohnimmobilienmarkt bieten als erfahrenster Marktteilnehmer die **BVT-Gruppe** aus München, die in den 20 Jahren Investment-Historie auch Management-Qualität und Resilienz der Assetklasse in der Finanzkrise belegen konnte, die schweizerische **Empira Group** und jüngst der Studienauftragsgeber **German American Realty-Gruppe** an.

Aktuell ist die **BVT Unternehmensgruppe**, Spezialist für Investitionen in die Entwicklung von Wohnraum im US-MultiFamily-Segment gleich mit 3 Produkten am Markt: Einem Publikums AIF und zwei Spezial AIFs nach luxemburgischem Recht. Die Fonds der Residential Serie investieren seit 20 Jahren jeweils mit einem US-amerikanischen Projektpartner in Grundstücke, entwickeln darauf "Class-A"-Apartmentanlagen, vermieten diese um die Projektentwicklungen anschließend „en bloc“ zu verkaufen. Anleger partizipieren dadurch viel früher an der Wertschöpfungskette einer Immobilie als bei Investitionen in Bestandsimmobilien. Der Ende Januar 2024 in die Platzierung gegangene Publikums-AIF BVT Residential USA 19 plant Investitionen in die Entwicklung von mindestens zwei Class-A-Apartmentanlagen an ausgewählten Standorten mit Fokus auf die US-Ostküste. Die Mindestzeichnung beträgt 30.000 US-Dollar. Der Vorgänger-AIF BVT Residential USA 17 umfasst ein Eigenkapitalvolumen von 80 Millionen US-Dollar, das bis Ende 2023 von Anlegern komplett gezeichnet wurde. Bislang wurden bzw. werden über die BVT-Fonds der Serie insgesamt rund 9.700 Wohnungen entwickelt. Die BVT ist seit 1976 im US-Immobiliensegment aktiv und verfügt über eigene Niederlassungen in Atlanta, Georgia, und Boston, Massachusetts. Das Gesamtinvestitionsvolumen in US Immobilien beläuft sich auf über 3,4 Mrd. US-Dollar.

2022 startete die schweizerische **Empira Group** mit dem „EMPIRA Residential Invest U.S.“ (ERI US) einen dedizierten US-Wohnimmobilienfonds nach Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung für institutionelle Investoren. Geplant ist ein Investmentvolumen von rund 600 Mio. Euro. Der Fonds konzentriert sich auf US-Multifamily-Immobilien im Sunbelt der Vereinigten Staaten in Großstädten und angrenzenden Ballungsgebieten in Arizona, Texas und Florida. Dabei wird eine Develop-and-Hold-Strategie verfolgt. Es werden baureife Grundstücke zur Errichtung von Wohnimmobilien erworben und die fertiggestellten Objekte langfristig im Portfolio gehalten. So lassen sich attraktive Renditen und regelmäßige Ausschüttungen während der Haltephase generieren. Alle Immobilienprojekte werden LEED-zertifiziert sein.

Das auf Investments in Mietwohnanlagen sowie Single Family Homes for Rent im Sunbelt der USA spezialisierte Unternehmen **German American Realty** warb 2023 bei institutionellen Investoren, Family Offices und vermögenden Privatanlegern 71 Mio. USD Eigenkapital ein. Seit der Gründung im Jahr 2014 vertrauten Anleger der GAR 719 Mio. USD Eigenkapital an. Im gleichen Zeitraum belief sich das Transaktionsvolumen auf rund 2,7 Mrd. USD. Es verteilte sich auf 34 Ankäufe im Umfang von 2 Mrd. USD und 13 Verkäufe für 0,7 Mrd. USD. Die Investoren erzielten bei den bislang abgeschlossenen Investments im Schnitt eine Eigenkapitalrendite (IRR) von 20,54% p.a. Im vergangenen Jahr erfolgte bei einem erreichten Eigenkapitalvolumen von 90 Mio. USD das finale Closing des GAR Multifamily-Fonds US Residential I. Dieser ist in 8 Objekte investiert, davon 5 Bestandswohnanlagen und 3 Projektentwicklungen. ■

LOGISTIK: INVESTMENTS HOCH, VERMIETUNG SCHWACH Spitzenrenditen steigen langsamer

Constanze Wrede,
Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“

Der Industrie- und Logistikinvestmentmarkt hat seit Q2 2022 bereits eine gewaltigere Niveauverschiebung beim Transaktionsvolumen wie auch bei den Preisen erlebt als andere Assetklassen. Zwar sind jetzt wohl Deals wieder rechenbar, jetzt jedoch trifft die seit einigen Quartalen anhaltende konjunkturelle Flaute mit etwas Verzögerung aber den Logistikflächenumsatz. Der Flächenumsatz verfehlte in Q1 2024 mit zwischen rd. 1 Mio. qm lt. BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) und 1, 2 Mio. qm lt. Colliers das Vorjahresergebnis um 18 bis 19% lt. CBRE und BNPPRE. BNPPRE sieht in Q1 2024 den schwächsten Jahresauftakt seit 2010, als die deutschen Logistikmärkte noch mit den realwirtschaftlichen Nachwirkungen der Weltfinanzkrise zu kämpfen hatten. (CW+)

Während die Top-Logistikregionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München das Q1 mit einem Umsatz von 425.000 qm lt. BNPPRE abschlossen und das Vorjahresergebnis um 7% übertreffen konnten, verfehlten die Standorte außerhalb der Top-Agglomerationen mit einem Umsatz von 595.000 qm das Vorjahresresultat um deutliche 30% und den langjährigen Durchschnitt sogar um rund 36%. Zu den größten Deals außerhalb der Top-Standorte zählen die 68.000 qm große Anmietung von **Fressnapf** im nordrhein-westfälischen **Nörvenich**, die 55.000 qm Anmietung von **Action** in Wallersdorf sowie der Baustart für die Erweiterung des **MAN Truck & Bus** Logistikzentrums in Salzgitter mit 52.700 qm.

Auch die Top-Standorte entwickelten sich nicht homogen. So erzielte zwar Frankfurt mit einem Flächenumsatz von 77.000 qm lt. BNPPRE (-27% ggü. 10-Jahresschnitt) im Ranking den höchsten Flächenumsatz der Top-Märkte, blieb damit aber, ebenso wie Berlin mit 70.000 qm (-47%), Hamburg mit 66.000 qm (-38%) und München mit 18.000 qm (-64%) weit unterhalb des jeweiligen langjährigen Durchschnitts. Mehr Flächen als im langjährigen Schnitt wurden in Köln mit 75.000 qm (+29% ggü. langjährigem Durchschnitt) in Leipzig mit 62.000 qm (+17%) sowie in Düsseldorf mit 57.000 qm (+19%) umgesetzt. Die Flächennachfrage entfiel zu je rd. 34% auf Industrie/Produktionsunternehmen und Logistikdienstleister, gefolgt von Handelsunternehmen mit gut 25%.

Auch in der Logistik zeichnet sich ein Trend hin zu modernen und nachhaltigen Flächen ab. Trotz des geringeren Umsatzes zogen die Mieten in Q1 2024 deshalb weiter an. Auf zehn der von **JLL** 19 betrachteten Märkte legten die

Spitzenmieten für Flächen von mehr als 5.000 qm zu. Spitzenreiter ist Leipzig/Halle mit einem Plus von 13% auf rd. 6,20 Euro/qm. In Frankfurt stieg die Spitzenmiete um 5% auf 7,95 Euro/qm. In Düsseldorf (9,00 Euro/qm), Stuttgart (8,75 Euro), Hamburg (8,50 Euro), Berlin (8,25 Euro) und Dresden (6,00 Euro) stiegen die Mieten um jeweils 3%.

Logistik Investments erholen sich

Der Investmentmarkt fiel Q1 2024 mit einem Transaktionsvolumen irgendwo zwischen rd. 1,5 Mrd. Euro lt. BNPPRE, **CBRE** und **Savills** und 2 Mrd. Euro lt. **Colliers** deutlich stärker aus als das allerdings sehr schwache Vorjahresquartal. BNPPRE und CBRE kommen auf einen Zu-



wachs von 48% bzw. 42% ggü Q1 2023, Colliers sieht das Volumen mehr als verdoppelt (VJ.: 848 Mio. Euro). Insgesamt liegt das Transaktionsvolumen in Q1 lt. Savills knapp über dem Quartalsdurchschnitt des vergangenen Jahres von rd. 1,4 Mrd. Euro, der langfristige Durchschnitt wurde lt. BNPPRE aber um signifikante 22% verfehlt. BNPPRE registrierte auch einen Anstieg der Dealanzahl um 38%.

Die Anfangsrendite legte nach dem Absturz der Multiplikatoren seit Q2 2022 lt. Savills in Q1 2024 nur noch leicht um etwa 10 Basispunkte zu und dürfte mit rd. 4,4% ihren Höhepunkt erreicht haben. BNPPRE sieht die Netto-Spitzenrendite in den A-Standorten konstant bei 4,25%, in Leipzig bei 4,45%, CBRE kommt auf konstante 4,3%.

Gepusht wurde der Markt lt. CBRE von 6 Großtransaktionen über der 100 Mio. Euro-Marke. Zu den größten Deals in Q1 zählte der Verkauf von 4 **VGP Parks** sowie der Verkauf von 6 Objekten von **Blackstone** an **Clarion**. Das Value-Add-Segment verzeichnete lt. CBRE einen Zuwachs von 179% auf 693 Mio. Euro. Auch Core-plus-Immobilien verzeichneten im Vorjahresvergleich einen Zuwachs um +110% auf 355 Mio. Euro. Opportunistische High-Yield-Immobilien mit Revitalisierungs- und Repositionierungsbedarf verzeichneten hingegen Rückgang von 70% auf knapp 60 Mio. Euro. In Core-Immobilien wurden, auch mangels großem Angebotes, mit 364 Mio. Euro etwa 12% weniger investiert als im Vorjahreszeitraum. Die aktivste Käufergruppe im ersten Quartal 2024 waren mit 402 Mio. Euro die Immobilienaktiengesellschaften und

REITs, gefolgt von den Asset- und Fondsmanager mit 368 Mio. Euro, den Corporates mit 269 Mio. und den Projektentwicklern und Bauträgern mit 254 Mio. Euro. Ausländische Investoren erhöhten ihren Anteil lt. CBRE um spürbare 48 Prozentpunkte auf 77% anstieg. ■

DREI GROSSTRANSAKTIONEN PUSHEN HANDELSINVESTMENTMARKT Spitzenrenditen bewegen sich kaum noch

Wie „Der Immobilienbrief“ schon berichtete, hat der Handel mit Blick auf Digitalisierungsfolgen vieles von dem hinter sich, was Büro noch vor sich hat. Im Vergleich zu anderen Assetklassen ist der Handel mit einem Transaktionsvolumen von rd. 1,7 Mrd. Euro lt. CBRE und Savills und rd. 2 Mrd. Euro lt. BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) stärker in das Jahr gestartet. Gegenüber 2023 kommt CBRE auf ein Plus von +15%,

Savills sieht das Vorjahresniveau gehalten. JLL, Colliers und Cushman & Wakefield (C&W) rechneten die Objekte mit Mischnutzung, wie z.B. die Münchener Fünf Höfe und das Objekt auf der Maximilianstraße 28, die einen hohen Einzelhandelsanteil von zusammengenommen mehr als einer Milliarde Euro nicht dem Handelssegment zu und kamen so auf eine „sortenreines“ Transaktionsvolumen von 940 Mio. Euro, 900 Mio. Euro bzw. 765 Mio., Euro. JLL sieht den Vorjahreswert damit um -45%, Colliers um -40% und C&W um -51% unterschritten. JLL spricht von einem Volumen auf dem Niveau von 2009. Im Vergleich zu den Q1 in 2018 und 2019, in denen lt. CBRE 2,1 bzw. 2,0 Mrd. Euro in Handelsimmobilien investiert wurden bedeutet das einen Rückgang von gut 15 bis 20%. (CW+)

Das Q1 Ergebnis wurde von 3 sehr großvolumigen Geschäftshaustransaktionen getragen, den Verkauf des Münchener Luxusensembles Maximilianstraße 12-14 durch die Centrum Holding für deutlich über 250 Mio. Euro an einen

BIIS Jahrestagung Immobilienfonds 2024

27. Mai 2024

Steigenberger Airport Hotel Frankfurt / Zoom Webinar

Programm

- 10:00 Uhr Registrierung und Begrüßungskaffee mit Vitalsnacks
- 10:30 Uhr Begrüßung, Einleitung in den Tag und Moderation - Tobias Gillich, BIIS
- 10:45 Uhr Ukraine-Konflikt: Wie hoch ist die Kriegsgefahr für Deutschland und was wären die Konsequenzen? - Harald Kujat, General a. D.
- 11:30 Uhr Ist die Inflation wirklich schon besiegt? Implikationen für Zinsentwicklung und Anlageklassen - Axel D. Angermann, FERl
- 12:15 Uhr Global Real Estate: Aktuelle Daten, Trends und Prognosen - Hela Hinrichs, JLL
- 13:00 Uhr Mittagspause
- 14:00 Uhr Das Produkt „Immobilienfonds“ im Multi-Asset-Vertrieb: Der Zins ist zurück, und jetzt? - Björn Drescher, Drescher & Cie.
- 14:15 Uhr Opportunitäten vs. Marktrisiken: Wie ist die aktuelle Situation in den Beständen und wie der Ausblick für qualitatives Wachstum?
Christian Bäcker, DWS
Henning Koch, Commerz Real
Volker Noack, Union Investment
Johannes Hermanns, Deka Immobilien Investment
Michael Schneider, IntReal
Birger Ehrenberg, BIIS
BranchenTALK mit dem Moderator Björn Drescher, Drescher & Cie
- 15:15 Uhr Ist die Zinswende an den Immobilienmärkten in der Bestandsbewertung der Fonds weitgehend durch? - Dr. Sebastian Gläsner, MSCl
- 15:45 Uhr Kaffeepause
- 16:15 Uhr Von TINA zu TARA: Was sind die Auswirkungen auf die Immobilienallokation institutioneller Investoren und den Spezialfonds-Markt? - Clemens Schuerhoff, Kommalpha
- 16:45 Uhr Globale Dry-Powder-Analyse: Wieviel frisches internationales Kapital wird in die deutschen Immobilienmärkte fließen? Welche Segmente stehen im Fokus? - Jakob Schmitz, PREQIN
- 17:15 Uhr Generative AI in der Immobilienfonds-Branche: Gemächliche Evolution „use case by use case“ oder kommende Revolution? - Klaus Weinert, PPBC
- 17:45 Uhr Zusammenfassung des Tages und Verabschiedung - Tobias Gillich, BIIS
- 18:00 Uhr Sommerlicher Abendempfang im Restaurant Unterschweinstiege

Die Veranstaltung findet am **27. Mai 2024** von **10:00 Uhr** bis ca. **18:00 Uhr** statt. Es besteht die Möglichkeit einer Vor-Ort-Teilnahme im **Steigenberger Airport Hotel Frankfurt** als auch virtuell über Zoom Webinar. Im Anschluss lädt BIIS Sie zu einem gemeinsamen Networking-Abend mit Dinner-Bufferet im Restaurant **Unterschweinstiege/Steigenberger Airport Hotel** ein.

Die Teilnahmegebühr beträgt bei einer Vor-Ort-Teilnahme 960,00 Euro zzgl. MwSt. und bei virtueller Teilnahme über Zoom 375,00 Euro zzgl. MwSt. Die Teilnahme für BIIS-Mitglieder ist kostenfrei. Mitarbeiter von BIIS-Büros, die kein BIIS-Mitglied sind, erhalten einen Rabatt in Höhe von 25% auf die reguläre Teilnahmegebühr vor Ort bzw. bei einer Teilnahme über Zoom .

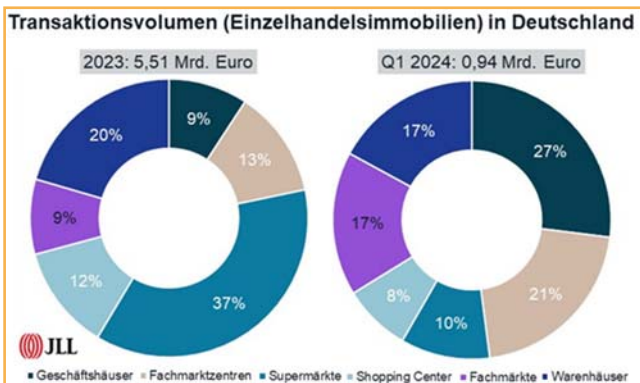
Weitere Infos unter biis.de/konferenzen/jt2024

von der **Commerz Real** vertretenen Privatanleger, den Verkauf der Fünf Höfe in München und die Übernahme der



Centrum-Anteile am Objekt Kö-Bogen II durch **B&L**. Insgesamt wurden in Q1 lt. **Colliers** und **Savills** knapp über 40 Transaktionen abgeschlossen. Lt. **BNPPRE** lag der Anteil der Retailinvestments am gesamten Gewerbeimmobilienmarkt in Q1 bei knapp 36%. Das macht das Retailsegment im BNPPRE Zahlenwerk zur stärksten Assetklasse noch vor Logistik mit rd. 1,4 Mrd. Euro und deutlich vor Büro mit rd. 870 Mio. Euro. Bei der strengeren Kategorisierung kommt Retail bei JLL auf Platz 3 nach Logistik und Büro, Colliers sieht den Marktanteil gleichauf mit dem Bürosektor auf Platz 3 der umsatzstärksten gewerblichen Nutzungsarten.

In Q1 war das Segment Geschäftshäuser gepusht von den Großdeals lt. BNPPRE, **CBRE** und Savills die



stärkste Anlageklasse. Für Warenhäuser gelte erneut eine Ausnahmesituation, die zum wiederholten Mal durch Insolvenzen und Eigentümerübergänge ausgelöst werde, so **Sarah Hoffmann, JLL Head of Retail Investment**. Für Super- und Lebensmittelmärkten registrierte Savills aufgrund der Produktknappheit einen spürbaren Einbruch von über 50%. Der Shopping-Center-Investmentmarkt bliebe mit Ausnahme des opportunistischen und Value-Add-Bereichs bis auf Weiteres illiquide, erwartet **Peter Hablitzel**, Director Investment bei Savills. Vor allem überschritten die hohen Objektvolumina vieler Shopping-Center die Investitionsgrenzen der Investoren. Die Zahlungsbereitschaft potenzieller Käufer entspräche immer noch nicht den Preisvorstellungen der Eigentümer. „Der Immobilienbrief“ erinnert sich noch an die

früher 00er Jahre und auch spätere Phasen, in denen die Investoren mit Shopping Centern hohe dreistellige Beträge mit einem Deal verknallen konnten und sich dafür die niedrigsten Ankaufsrenditen schönrechneten. Das hat sich wohl geändert.

Die **Spitzenrenditen** hielten sich in Q1 lt. BNPPRE, CBRE in allen Segmenten stabil. Im Vergleich zu



Q1 2023 kam es aber zu deutlichen Anstiegen der Renditen oder vice versa Rückgängen bei den Multiplikatoren. Die geringsten Spitzenrenditen erzielten in Q1 Lebensmittelmärkte mit 4,7% (+0,2 Prozentpunkte ggü Q1 2023), gefolgt von 1A-Handelsimmobilien in den Top-7-Städten mit 4,84% (+ 0,75 Pp). Fachmarktzentren lagen bei 5% (+ 0,5 Pp) und Shopping-Center in A-Standorten wiesen eine Spitzenrendite von 5,9% auf (+0,8 Pp.), deutlich weniger als Shopping-Center in B-Standorten mit 7,2% (+0,7 Pp). BNPPRE sieht die Renditen in den 7 Top-Standorten in einer Range zwischen 3,45% und 3,95%. Für Fachmarktzentren landet BNPPRE bei 4,75%, für einzelne Lebensmittel bei 4,90%, für Shoppingcenter bei 5,60% und Baumärkte bei 5,70%. Colliers sieht die Renditen von Fachmarktzentren mit Lebensmittelanker sogar bei 5,7% und registriert, dass die Renditeanforderungen mit zunehmender Objektgröße und abnehmendem Lebensmittelanteil deutlich steigen.

Ausblick: JLL rechnet für das Gesamtjahr 2024 mit einem Transaktionsvolumen von rund 7 Mrd. Euro. Vor allem Nahversorger würden weiter sehr stark nachgefragt. Bei Shopping-Centern sähe man Vermarktungen, die im Jahresverlauf abgeschlossen werden dürften. Und schließlich käme gerade auch wieder viel Bewegung in das Warenhaus-Segment. **Andreas Trumpp**, Head of Market Intelligence & Foresight bei Colliers sieht, dass rund 22% des Transaktionsvolumens der letzten drei Monate aus der Verwertungsmasse insolventer Bestandhalter und Projektentwickler stammen, zu der auch die **Signa-Gruppe** mit ihren **Galeria-Warenhäusern** gehört. In der Entwicklung der Spitzenrenditen zeichne sich derweil ab, dass sich die Preisanpassungsprozesse inzwischen deutlich weniger dynamisch gestaltet. Aus heutiger Sicht sei auch für den weiteren Jahresverlauf nicht mehr mit umfangreicheren Renditeanstiegen zu rechnen. ■

STEUERN & RECHT



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

In Kürze:

Fehlleistungen der Europäischen Zentralbank (EZB)

Die EZB muss die Stabilität des Euros sichern. Indes hat sie bei nur 10,825 Mrd. Euro Kapital Anleihen im Nominalwert von über 3 Billionen Euro erworben. Ihre Nullzinspolitik hat eine massive Störung der Immobilienmärkte bewirkt. Wohnungen wurden zu Preisen mit Faktoren über 40, Gewerbeimmobilien in Spitzenlagen um z.T. nicht weniger erworben. Die schnellen Zinserhöhungen ließen der größten Immobilienblase den großen Absturz folgen. Eine Bewertung der Wohnimmobilien mit realisierbaren Verkaufspreisen würde manche Insolvenz auslösen.

In der Marktwirtschaft sind für solche Fehler die Investoren selbst und für Hochrisikofinanzierungen ohne ausreichendes Eigenkapital die Banken verantwortlich. Doch diese muss der Staat mit unserer aller Steuergelder vor der Insolvenz retten.

Europa braucht eine Aufgabenbeschränkung der EZB - und an ihrer Spitze eine/n Präsident/in aus einem nicht hoch verschuldeten Staat. Dann muss er/sie nicht mit Niedrigzinsen das eigene Land retten. Oder kann die EZB die maroden Anleihen ewig bilanziell „einfrieren“?

Liebe Leserinnen und Leser,

manche Ereignisse sind für Demokratie und Rechtsstaat so wichtig, dass es sich lohnt, sie auch an dieser Stelle zu bewerten. Dazu gehört sicher der auch für Immobiliennutzer und -Eigentümer massive Eingriff in die Freiheitsrechte anlässlich Covid 19. Nach fast 4 Jahren erst mittels Klage erzwungen, sind die Protokolle des Corona-Krisenstabes veröffentlicht worden, allerdings mit vielfach geschwärtzten Akteuren. Nun ist bewiesen, was viele wussten. Die massivsten Freiheitsbeschränkungen in der Geschichte der BRD, wie wir sie nicht einmal aus manch untergegangenen Monarchien und bestehenden Diktaturen kennen, beruhten zum Teil auch auf Unwahrheiten.

Wichtige Fakten und das massive Versagen der Justiz bzw. hoher Richter soll Gegenstand dieses Beitrags sein. Verzweifeln Sie nicht am Rechtsstaat. Er ist noch nicht verloren, „nur“ in Teilen stark beschädigt. Er ist unverzichtbarer Bestandteil einer Demokratie und wir müssen ihn und mehr Mut der Richter einfordern! Schweigen ist schädlich!

Viele neue Erkenntnisse beim Lesen der heute etwas länger geratenen Lektüre wünscht Ihnen

Karl-Georg Loritz

RECHTLICHE AUFARBEITUNG DER COVID 19 PANDEMIE UND IHRER AUSWIRKUNG AUF DIE GESELLSCHAFT

Covid19 und die Motive der Politiker aller Parteien: Wir erinnern uns. Nachdem in Bayern die ersten Personen mit Corona infiziert waren, spielten Politiker das Risiko zunächst herunter. Das änderte sich schlagartig, nachdem Corona sich als - für vor allem vorerkrankte Menschen - sogar lebensbedrohlich erwies und die Politik zugleich die Möglichkeit erkannte, sich mittels einer ausgerufenen Krise zu profilieren. In Krisen stellt sich tendenziell die Bevölkerung hinter die Regierenden. Das kam manchen wie gerufen. Die Diskussion um die Amtstauglichkeit der von angegriffener Gesundheit und Erfolglosigkeit gezeichneten, damaligen Kanzlerin **Angela Merkel** endete sofort. Gesundheitsminister **Spahn** konnte sich profilieren, um vielleicht doch Kanzlerkandidat und Parteivorsitzender der CDU zu werden. **Söder**, der die CSU, die erfolgreichste deutsche Partei mit früher selbstverständlicher absoluter Mehrheit, auf unter 40% abgewirtschaftet hatte, gab sich als „Retter seines Volkes“ aus. Und dann war da Herr **Lauterbach**. Ewig im Schatten – wer in einer Partei für eine offizielle Position nicht taugt, den nennt man „Experte“. Dieser „Gesundheitsexperte“ trat laufend in Talkshows, Interviews und weiteren medialen Formen auf bzw. ließ sich von Journalisten vorführen. Die Medien hatten auch in Deutschland wieder ein „großes“ Thema und die Politiker eine tägliche mediale Bühne zur Selbstdarstellung. Was zählten da noch unsere Grundrechte?

Die Freiheitsbeschränkungen und sonstigen Grundrechtseingriffe: Covid19 war und ist eine gefährliche Krankheit. Zu Beginn kannte man die realen Gefahren nicht genau. Also musste man den Politikern große Vorsicht zugestehen. Doch im Rechtsstaat und in der Demokratie durften, ja mussten wir Bürger erwarten, dass über die massiven Grundrechtsbeschränkungen von Anfang an auch die Parlamente als die mit unseren gewählten Volksvertretern besetzten Organe entschieden. Das geschah nicht. Vielmehr wurden sogar schwerwiegendste Grundrechtsbeschränkungen pauschal mit dem Gesundheitsschutz gerechtfertigt. Dieser – verfassungsrechtlich Bestandteil des Grundrechts auf körperliche Unversehrtheit – ist aber mit anderen Grundrechten in Einklang (Konkordanz) zu bringen und keineswegs generell vorrangig. Im März 2020 verkündete als erster Herr Söder in Bayern einen vollständigen Lockdown. Durchgesetzt wurde dieser mit der schwächsten Rechtsgrundlage, einer sog. Allgemeinverfügung der Gesundheitsministerin. Das ist ein allgemein geltender Verwaltungsakt, rechtsqualitativ einem Bußgeldbescheid gleichend. U.a. Ausgangssperren untertags mit Ausgang nur für genau geregelte Tätigkeiten, wie Beruf, Einkaufen, sportliche Betätigung und bei Nacht noch strenger. Schließung aller Geschäfte, die nicht lebensnotwendige Waren verkauften. Hotels standen nur Geschäftsreisenden offen. Die Grenzen auch zu EU-Nachbarstaaten wurden geschlossen und es galten überzogene Quarantäneregeln. ►

Das öffentliche Leben kam weitestgehend zum Erliegen. Sogar Gottesdienste, selbst unter freiem Himmel, wurden verboten, 2020 auch zu Ostern, dem höchsten christlichen Fest. Der äußerlich christliche bayerische Ministerpräsident schaffte also einen wesentlichen Teil der Religionsausübungsfreiheit ab. Die Bischöfe schwiegen! Damit sich niemand öffentlich in größerem Umfang „auflehnen“ konnte, wurden Demonstrationen verboten. Schulschließungen trafen Schulen, die im EDV-mäßigen Mittelalter lebten. Das persönliche Befinden der Kinder und Jugendlichen, die nun von Freunden und sozialen Kontakten isoliert waren, war den Politikern ersichtlich egal. Frau Merkel spielte im Konzert der „Freiheitsberauber“ eine zentrale Rolle, auch wenn sie bei den meisten Maßnahmen ihren profilierungssüchtigen Gesundheitsminister im Vordergrund ließ. Sie wollte sogar Ostern 2022 einen vollen Lockdown, obwohl da längst bekannt war, dass Ansteckungen durch Distanz vermieden werden und eine Überlastung des Gesundheitssystems nicht zu befürchten war.

Die schädlichen Wirkungen auch für die Wirtschaft, wie u.a. auf den Handel, das Hotel- und Gaststättengewerbe und damit mittelbar auf die Immobilienwirtschaft, wurde ignoriert. Ich hatte den Eindruck, maßgebliche Politiker be rauschten sich an ihrer plötzlich auf gekommenen Macht, uns Bürger einen wichtigen Teil der Freiheiten zu nehmen. Reden und Handeln wurden immer abstruser. Im Fernsehen wurden Bilder gezeigt, dass Patienten mit Bundeswehrflugzeugen aus dem mit Krankenhäusern überversorgten Bayern ausgeflogen wurden. Ein makabres Schauspiel! Die Bayerische Staatsregierung weigert sich aktuell immer noch, die Akten zu öffnen, damit ihre Maßnahmen rechtlich und öffentlich aufgearbeitet werden können. Warum wohl?

Das Versagen des Rechtsstaats durch Versagen weiter Teile der zuständigen Richter: Zu Anfang hofften viele Juristen im Vertrauen auf unseren Rechtsstaat und seine oberen und höchsten Gerichte, diese würden zumindest die schlimmsten Freiheitseingriffe in Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes schnell beenden, um dem in Teilen menschenverachtenden Handeln der Politik Einhalt zu gebieten. Das war eine Illusion. In hunderten von Eilverfahren versagten die allermeisten Richter dem Rechtsstaat die Gefolgschaft. Sie machten sich zu willfährigen Handlangern der Politik. Die Begründungen klangen und klingen juristisch geradezu abenteuerlich, fern oft jeder Logik. Der beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof für viele Fälle zuständige 20. Senat und der Bayerische Verfassungsgerichtshof fielen besonders negativ auf. Sie erklärten die allermeisten Handlungen der Staatsregierung für rechtkonform und verfassungsgemäß. Nur extreme Auswüchse, wie das flächendeckende Demonstrationsverbot und die lückenlose Quarantänepflicht für Grenzpendler galten sogar in Bayern als rechtswidrig. Erst das Bundesverwaltungsgericht erklärte im Jahr 2023 die bayerische Ausgangssperre bei Tag und Nacht für rechtswidrig, also erst nachdem alles längst vorbei war. Wie herunter gekommen war unser aufgrund der Verfassung und der bestehenden Gesetze überaus perfekte Rechtsstaat! Das zeigt: Auch ein verfassungsrechtlich perfekt konzipierter

Rechtsstaat kann mit z.T. feigen und z.T. unfähigen Richtern seine Schutzwirkung nicht entfalten.

Politik und die meisten Richter legten zur Stützung der massiven Grundrechtseingriffe die Aussagen des **Robert-Koch-Instituts** zu Grunde. Doch dessen Aussagen waren z.T. manipulierte Spekulationen. Bei deren rechtlicher, insbesondere auch verfassungsrechtlicher Beurteilung mussten Richter prüfen: Wer ist das Robert-Koch-Institut? Darf die Politik schwerste Grundrechtseingriffe auf nicht bewiesene Behauptungen einer staatlichen Behörde und vor allen eines demokratisch nicht legitimierten, sondern von der Politik willfährig zusammen gestellten Krisenstabes stützen?

Wer ist das Robert-Koch-Institut? Das Robert-Koch-Institut ist ein Bundesinstitut im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Gesundheit, die „zentrale Einrichtung der Bundesregierung auf dem Gebiet der Krankheitsüberwachung und -prävention...“ Finanziert wird es von diesem Ministerium und durch sog. Drittmittel, also Gelder der Industrie, vor allem der Pharmaindustrie, für Auftragsforschung. Im Gegensatz zu uns Universitätsprofessoren schützt das Grundrecht auf freie Forschung und Lehre die Beamten und Angestellten dieses Instituts nicht vor staatlichen Weisungen. Dort arbeiten keineswegs unabhängige Wissenschaftler, das Personal ist, wie alle untergeordneten Beamten, den Weisungen der Vorgesetzten, also u.a. des Bundesgesundheitsministeriums, unterworfen.

Drittmittel der Wirtschaft führen oft zu faktischen Abhängigkeiten. Drittmittelinwerben ist längst auch in fast allen Universitäten üblich mit der Gefahr: „Wes Brot ich ess, des Lied ich sing.“ Ich selbst habe mich immer geweigert, Drittmittel einzuwerben und war glücklich, auf so etwas nicht angewiesen zu sein und meine wissenschaftliche Freiheit auch faktisch zu behalten. **Prof. Wieler**, der damalige Leiter des RKI, war in dieser Funktion kein unabhängiger Wissenschaftler, sondern weisungsabhängiger Behördenleiter. Er ist zudem Tiermediziner, also weder Fachmann für Infektionskrankheiten und überhaupt nicht für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit seiner Empfehlungen.

Wie Protokolle des Krisenstabes jetzt zeigen, entschieden maßgeblich auch andere Personen als unabhängige Wissenschaftler, was das RKI durch seinen damaligen Leiter an Schrecknissen zu verkünden hatte. Politiker nahmen es gerne auf und viele Richter versagten flächendeckend. Niemals darf ein Richter, wenn es um Freiheit und Existenz so vieler Bürger und um das Wohl der Kinder und Jugendlichen geht, auf eine eigene Prüfung der Fakten und auf das Einholen von Gutachten von ihm bzw. vom Senat ausgewählten, unabhängigen Sachverständigen verzichten und stattdessen Aussagen eines weisungsabhängigen Instituts und eines nicht demokratisch legitimierten Krisenstabes übernehmen. Ich halte das für einen groben rechtlichen Verstoß, der auch in Eilverfahren nicht zu entschuldigen ist. Im Zweifel, also wenn der Staat massive und z.T. schon objektiv sinnlose Grundrechtseinschränkungen nicht zu rechtfertigen vermag, muss ein Gericht sie aufheben. ►

Beispiele für extreme Grundrechtsverstöße: Dass eine flächendeckenden Ausgangssperre unverhältnismäßig und ein Grundrechtsverstoß ist, kann jeder Laie erkennen; denn sie ist zur Vermeidung von Ansteckungen nicht erforderlich; Abstand halten ist genügend. Und nachts, wenn es keine Menschenansammlungen gibt, kann man keinen anstecken. Erst recht nicht beim Sitzen auf einer Parkbank oder im eigenen Garten - in Bayern war all das nicht möglich, weil schon das Verlassen der **Wohnung** verboten war! Klar musste auch jedem sein: Entweder die Tests geben zuverlässig Auskunft über eine Infektion. Dann darf man negativ Getestete nicht der Freiheit berauben. Oder sie sind unzuverlässig. Dann waren die Inzidenzwerte des RKI willkürlich und keine Legitimation für Freiheitsbeschränkungen.

Was bedeutet das für den Rechtsstaat? Besonders in Zeiten, in denen massive Eingriffe in elementare Freiheitsrechte durch die Politiker erfolgen, sind Gerichte besonders gefordert. Es ist eine Ausrede, wenn heute gesagt wird, die Politik und die Gerichte hätten damals die Gefährlichkeit von Covid19 und damit das Ausmaß der Freiheitsbeschränkungen nicht richtig einschätzen können. Denn offensichtlich nutzlose Maßnahmen, also Schikanen, sind im Rechtsstaat nie verhältnismäßig.

Versagen und Feigheit so vieler Richter werfen auf die deutsche Justiz ein verheerendes Licht. Besonders menschenverachtend war das Urteil des 1. Senats des Bundesverfassungsgerichts zur Impfpflicht im Gesundheitswesen. Obwohl er schwere gesundheitliche Schäden und sogar den Tod als mögliche Folgen einer Impfung festhielt, erachtete er die Impfpflicht als verfassungsgemäß. Die dürftige Begründung lautete, der Schutz höherwertiger Interessen rechtfertige einen solchen Eingriff in die Grundrechte des Gesundheitspersonals. Höherwertige Interessen dürfen im Rechtsstaat nie andere Personengruppen dem Risiko schwerer Dauerschäden und des Todes auszusetzen! Sarkastisch war die Aussage, niemand werde zur Impfung gezwungen, man könnte den Beruf ja wechseln. Soll eine Krankenschwester/ ein Pfleger dann an der Supermarktkasse arbeiten? Ein Arzt seine Praxis in die Insolvenz führen? Ein solches Urteil des Bundesverfassungsgerichts hätte ich mir bis dahin nicht vorstellen können. Die harte Wahrheit ist: Richter des Bundesverfassungsgerichts werden häufig wegen ihrer Nähe zu Spitzenpolitikern und von dem nach Parteiproporz zusammengesetzten Richterwahlausschuss des Bundestages ins Amt gewählt. Der Präsident, vormals Rechtsanwalt und bestimmt kein „Verfassungsrechtler“, dann Bundestagsabgeordneter, kam offensichtlich mit der „Gunst“ der damaligen Kanzlerin unmittelbar in das höchste Richteramt.

Lernerfordernisse für die Immobilienwirtschaft: Covid19 hat/te auch für die Immobilienwirtschaft gravierende Konsequenzen. Ernüchert müssen wir festhalten: Der deutsche Rechtsstaat schützt keine wirtschaftliche Betätigung und keine Investoren vor massivsten Eingriffen der Politik von einem Tag auf den anderen. Plötzliche massive Berufsausübungsbeschränkungen und -verbote in Handels-, Gast-

ronomie-, Handwerks- und Freizeitunternehmen führten sogar zur Insolvenz. Die schnell versprochenen staatlichen Hilfen wurden schnell versprochen, kamen aber spät, oft zu spät und mussten z.T. wieder zurückgezahlt werden. Covid19 hat viele Arbeitnehmer und manche Gewerkschaften animiert, dauerhaft Homeoffice zu fordern. Deren Lasten tragen einseitig die Arbeitgeber. Mietverzicht, die manchen gewerblichen Mietern das Überleben retteten, bleiben entschädigungslos.

Nach all den staatlichen Eingriffen haben dann die schnelle Zinswende der **EZB** und das Gebäudeenergiegesetz die Krise der Büroimmobilienmärkte bewirkt. Offenbar kann und darf in Deutschland der Gesetzgeber Immobilieneigentum von einem Tag auf den anderen entwerten. Da lautet meine Botschaft für Investoren: In einem Land, in dem die Immobilie Spielball der Politik ist, erscheint sie als langfristige Geldanlage höchst risikoreich. Zum Geld verdienen mit Immobilien eignen sich dann besser kurzfristige Opportunitätsstrategien, u.a. mit Erwerb in Notlagen, „Aufwertung“ und schnellem Verkauf. Für Langfristinvestments bieten Länder im nahen und fernen Osten, trotz fehlender Demokratie, deutlich verlässlichere Rahmenbedingungen. In den Vereinigten Arabischen Emiraten gab es keine Geschäftsschließungen wegen Covid19 und keine Schädigung durch ein absurdes Gebäudeenergiegesetz. Wer in eine börsennotierte Schweizer AG mit Wohnimmobilien investiert hat - Direkterwerb in solche ist Nichtansässigen nicht erlaubt - steht, anders als bei Aktien deutscher Wohnungsunternehmen, nicht vor einer Halbierung des Börsenkurses.

Fazit: In den letzten Jahren haben die massiven Grundrechtseingriffe nicht nur unser aller Leben, sondern auch die Beurteilung von Immobilien als Investments auf den Kopf gestellt. Wir haben sachfremd, ja in Teilen willkürlich handelnde Politiker erlebt und viele opportunistische und auch unfähige Richter, die dem Staat keinen Einhalt geboten haben. In einem Land wie Deutschland, in dem Geschäftsschließungen am nächsten Tag, der Zwang zu wirtschaftlich unrentablen, energetischen Sanierungsmaßnahmen und weiteres, Immobilien über Nacht entwertet, erachte ich sie als sichere Langzeitinvestments für nicht mehr sinnvoll. In Deutschland als dem Land mit der europaweit teuersten Energie ist zudem der wirtschaftliche Abstieg und „Exodus“ ganzer Branchen im Gange. Das wird ganze Regionen verändern und viele dortige Immobilien entwerten. Man sollte, um die Dramatik solcher Entwicklungen einzuschätzen, auf viele ländliche Regionen der USA schauen, die eine Deindustrialisierung erlebt haben.

Eine **erfreuliche Botschaft** gibt es für eigenkapitalstarke **Opportunity-Investoren:** Sie können in der Krise viel verdienen; denn sie sind nicht auf Immobilienkredite großer Banken angewiesen. Diese werden solche künftig nur bei sehr hoher Eigenkapitalunterlegung geben können, weil sie in der Vergangenheit von den u.a. für Bürohochhäuser allzu leichtsinnig gewährten Krediten einen beträchtlich Teil werden ausbuchen müssen. ■

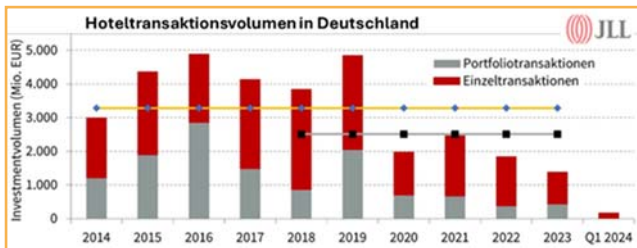
HOTELINVESTMENTMARKT ZWEI DRITTEL UNTER 10-JAHRESSCHNITT

Hotel de Rome-Deal in Berlin rettet vor
Totalabsturz

Constanze Wrede,
Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“

Wie immer in der Konsolidierungsphase schmierem im vorherigen Boom die zuletzt gehypten Nischen besonders kräftig ab. Diesmal trifft es Hotel und Healthcare. Die Hochphase eines Hypes ist immer dadurch gekennzeichnet, dass zuvor schwierige Nischen mangels Investmentalternativen zu gesuchten „Assetklassen“ werden. Das ist auch regional zu beobachten. Im Nullzinsumfeld versprochen die Nischen noch Renditen. Im 1. Quartal wechselten Hotels im Wert zwischen rd. 240 Mio. Euro lt. BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) und CBRE und rund 260 Mio. Euro lt. Cushman & Wakefield (C&W) den Besitzer. Dies stellt im Vergleich zum Vorjahr zwar einen Zuwachs von zwischen +12% lt. BNPPRE und +48% lt. CBRE dar, jedoch wurde der 10-jährige Durchschnitt nach Angaben von BNPPRE und C&W um signifikante 60% verfehlt. Im Zahlenwerk von JLL fällt die Hotelbilanz mit einem Volumen von nur 175 Mio. Euro (-10%) noch düsterer aus. (CW+)

Gepusht wurde der Hotel-Investmentmarkt in Q1 vom Verkauf des Rocco Forte Hotel de Rome in Berlin durch das Investorenkonsortium aus GIC und Caleus an die italienischen Privatinvestoren Gruppo Statuto für rund



145 Mio. Euro, das entspricht mehr als der Hälfte des gesamten Investitionsvolumens. Das 145-Zimmer Hotel soll nach einer umfassenden Renovierung mit einem Volumen von 55 Mio. Euro ab 2027 unter einer neuen Marke positioniert werden. Durch die geringe Zahl der Abschlüsse und die Dominanz des Hotel de Rome-Deals nehmen auch die Risikoklasse Value Add mit 84% und das Investorenprofil Family Office mit 88% einen herausgehobenen Platz in der Marktanalyse ein. Die Spitzenrenditen liegen lt. C&W und CBRE im Vergleich zum Jahresende 2023 unverändert bei 5,50% bzw. 5,25%. Im Vorjahresvergleich notieren sie lt. C&W damit 70 Basispunkte höher.

Der zugrunde liegende Übernachtungsmarkt hat demgegenüber 2023 die Corona-Krise mit einem Plus von 8,1% ggü. 2022 hinter sich gelassen. Das sind im Ergebnis nur noch 1,7% weniger als 2019. Besonders bemerkbar zeigte sich dies in dem Anstieg der Zimmerraten, die deutschlandweit das Niveau von 2019 um mehr als 10% übertrafen. In Märkten mit einem besonders ausgewogenem Nachfragemix aus Tourismus und Geschäftsreisen, wie Berlin, Hamburg und München, war das Wachstum sogar noch deutlich ausgeprägter. Angesichts von Großveranstaltungen wie der Fußball-Europameisterschaft und einer weiteren absehbaren Zunahme im Geschäfts- und Messe-Tourismus rechnet CBRE mit einem sich weiter fortsetzendem positiven Trend im Hotelsektor im Verlauf des Jahres. **Ausblick:** Auch wenn CBRE positive Signale und Tendenzen bei Hotelinvestments beobachten könne, blieben die tatsächlichen Abschlüsse überschaubar. C&W sieht eine mögliche Belebung des Hotelmarktes wieder in der 2. Jahreshälfte 2024. ■

PFLEGEINVESTMENTMARKT IN BÖSER GEMENGELAGE

Portfolien mit höherem Sanierungsbedarf suchen
neue Eigentümer

Der Investmentmarkt für deutsche Gesundheitsimmobilien schloss Q1 2024 mit einem Volumen irgendwo zwischen 116 Mio. Euro lt. CBRE, 134 Mio. lt. Cushman & Wakefield (C&W) und 207 Mio. lt. Savills schwach ab. **CBRE** sieht einen Einbruch ggü. dem Vorjahreszeitraum von 71%, **C&W** kommt auf ein Minus von rd. 60% und spricht vom geringsten Q1-Umsatz der letzten 5 Jahre. **Savills** sieht den Vergleichswert der letzten 5 Jahre um 69% unterschritten. (CW+).

Mit nur 12 erfassten Verkäufen war lt. **Savills** auch die Zahl der Transaktionen geringer als in den Vorjahresquartalen. Insbesondere institutionelle Anleger verhalten sich weiterhin sehr zurückhaltend, wenn es um Immobilieninvestitionen in den Pflegesektor geht, so **Dr. Jan Linsin**, Head of Research bei **CBRE** in Deutschland. Die kosteninduzierten Insolvenzen auf der Betreiberseite, Diskussionen um Pachtminderung, der latente Fachkräftemangel und damit Risiken der Unterauslastung, falls die vorgeschriebene Quote nicht erfüllt werde, seien Risikokomponenten, die es zu meistern gelte.

Der Löwenanteil der Investitionen fiel lt. **C&W** mit etwa 81 Mio. Euro auf das Segment Pflegeheime, die Bereiche Betreutes Wohnen und Ambulante Medizinische Versorgung trugen jeweils nur einen geringfügigen Teil bei. **CBRE** kommt für die Segmente Pflegeheime und Betreutes Wohnen auf einen Marktanteil von 75%, für Ärztehäuser auf 19%

Auszeichnung

Lissabon: Der Bürokomplex „K-Tower“ von der **Real I.S. AG** wurde bei der Preisverleihung der „National Real Estate Awards“ in den beiden Kategorien „Büro“ sowie „Effizienz & Nachhaltigkeit“ ausgezeichnet. Der „Real-Estate-Oscar“ wird jährlich von der portugiesischen Zeitschrift Magazine **Imobiliário** vergeben. Real I.S. hatte den „K-Tower“ mit rd. 15.000 qm Gesamtmietfläche kürzlich als erste Immobilie in Portugal für den offenen Immobilienpublikumsfonds „**REALISINVEST EUROPA**“ von **KREST Real Estate Investment** erworben.

Deals

München: Die **Stadtwerke München GmbH** mietet eine Bürofläche in der Fürstenrieder Straße. Angemietet werden die Räumlichkeiten für ein Projektbüro der Tochtergesellschaft ‚**Münchner Verkehrsgesellschaft**‘, das die Planung und Umsetzung der Tram-Westtangente verantwortet. Die Liegenschaft umfasst rund 5.000 qm Gebäudefläche, verteilt auf 5 Etagen. Eigentümer ist die **R+V Lebensversicherung AG**. **Savills** war für den Eigentümer beratend tätig.

Amsterdam: **HANSAINVEST Real Assets** vermietet rd. 3.900 qm Bürofläche in der Multi-Tenant-Immobilie „De Olifant“ an der Keizersgracht 617 an die Anwaltskanzlei **Rutgers & Posch**. Mit dem langfristigen Mietvertrag ab 1. Juli wird eine Vermietungsquote von 100% erreicht. Die beiden Makler **DRS Makelaars** und **CBRE** waren vermittelnd tätig.

und für Reha-Kliniken und Krankenhäuser auf rund 10% des Transaktionsvolumens. In den letzten 12 Monaten machten Pflegeheime lt. Savills 45% des Volumens aus, während Anlagen für Betreutes Wohnen mit 21% auf Rang 2 und Ärztehäuser mit 12% auf Rang 3 kamen.

Die Spitzenrendite für Pflegeheime hielt sich in Q1 stabil und lag lt. CBRE und Savills weiterhin bei 5,2%, lt. C&W bei 5,1%. Auch für Anlagen des Betreuten Wohnens bewegte sich die Spitzenrendite seitwärts und lag lt. Savills und C&W bei 4,5%.



Die Spitzenrenditen für Ambulante Medizinische Versorgungseinrichtungen (MVZ) rangieren lt. C&W in einem Korridor zwischen 4,50 bis 4,75%, für Stationäre Medizinische Versorgungseinrichtungen (Kliniken) bewegen sie sich zwischen 5,5% bis 6,0%.

Ausblick: Nach wie vor sprechen die Fundamentaldaten der demografischen Entwicklung hierzulande für Investments in die stationäre Pflege. Insbesondere institutionelle Anleger agieren aber weiterhin sehr zurückhaltend. Für den weiteren Jahresverlauf rechnet Savills mit einigen großvolumige Plattformübernahmen. Ansonsten bliebe auf Verkäuferseite die Portfoliobereinigung das bestimmende Thema, um sich von Objekten zu trennen, die nicht mehr mit den ESG-Zielen in Einklang zu bringen sind und höheren Modernisierungsbedarf haben. Einige Bestandhalter wollten zudem das Klumpenrisiko bei den Betreibern ihrer Objekte reduzieren und verkauften daher gezielt Objekte bestimmter Betreiber, um die Auswirkungen etwaiger Insolvenzen zu reduzieren, so **Max Eiting**, Head of Healthcare bei Savills. Sofern sich im weiteren Jahresverlauf eine größere Stabilität am Betreibermarkt einstellte, dürften Investoren auch hier wieder mehr Vertrauen fassen. ■

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 08/24 | Düsseldorf, 17. April 2024 | 34. Jahrgang | ISSN 1431-1275

immo
08
2024

Steuerfreier Nutzungsersatz bei Darlehens-Rückabwicklungen ■ **Aus der Praxis: Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung** ■ **Neue Kostenregeln im Wohnungseigentumsrecht** ■ **Energieberater muss für rechtliche Falschberatung gerastehen** ■ **Immobilien-gestaltungen 2024: Webinar verpasst? Unterlagen anfordern!** ■ **Beilage: Bewertung von Immobilien für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer** ■ **Doch zuerst, liebe Leserinnen und Leser, müssen wir Ihnen eine bittere Pille verabreichen:**

Mietpreisbremse geht in die Dauerschleife! ▶

Die Bundesregierung hat ihre Drohung im Koalitionsvertrag wahr gemacht: „Wir verlängern die Mietpreisbremse bis zum Jahre 2029.“ Aktuell laufen in einigen Bundesländern die bestehenden Regelungen im kommenden Frühjahr aus (siehe hierzu unseren „Ratgeber Mietpreisbremse 3.0 für Wohnungen“ unter <https://shop.markt-intern.de/ratgeber-c-10/ratgeber-mietpreisbremse-3-0-fuer-wohnungen-p-39>). Dazu zählen u. a. **Berlin**, wo die aktuelle Mietpreisbremse noch bis Ende Mai 2025 gilt, sowie **Baden-Württemberg**, **Hamburg** und **Nordrhein-Westfalen**. Dort enden die jeweiligen Landesregelungen einen Monat später, also **Ende Juni 2025**.

Die SPD hatte sich die Verlängerung der Mietpreisbremse im Bundestagswahlkampf 2021 auf die Fahnen geschrieben. Neben vielen anderen Kriegsschauplätzen hatte dieses Thema zu einem Dauerstreit innerhalb der Ampel geführt. Denn für das Mietrecht ist der Juniorpartner FDP zuständig. Anders als im Koalitionsvertrag vereinbart, brachte Bundesjustizminister **Marco Buschmann** (FDP) einen bereits vorliegenden Gesetzentwurf zur Verlängerung der „Bremse“ nicht auf den Weg. Buschmann nutzte das SPD-Versprechen als politisches Faustpfand: Solange SPD-Innenministerin **Nancy Faeser** auf der von Buschmann abgelehnten Speicherung der IP-Adressen von Internetnutzern beharrte, blockierte er die Mietpreisbremse. Im Gegenzug hat Faeser nun bei der Speicherung von IP-Adressen eingelenkt. Ermittler, die Anhaltspunkte für schwere Straftaten haben, sollen künftig mit richterlichem Beschluss befristet auf die Daten der Provider zugreifen können. Damit hat jede Seite ein Opfer gebracht.

Haus & Grund will das nicht hinnehmen und hat über verschiedene Medien bereits den Gang nach Karlsruhe angekündigt. Das Bundesverfassungsgericht habe die ursprüngliche Mietpreisbremse 2019 nur akzeptiert, weil sie auf fünf Jahre befristet war, begründet Verbands-Chef **Kai Warncke** diesen Schritt. Mit der nun geplanten Verlängerung sprengt die Bundesregierung diesen verfassungsrechtlich zulässigen Rahmen. Bundesbauministerin **Klara Geywitz** (SPD) lässt das kalt. Haus & Grund habe „schon öfter geklagt“. Sie gehe davon aus, „dass das Justizministerium, das über zwei Jahre gebraucht hat, um diese Mietpreisbremse zu verlängern, das auch gründlich genug geprüft hat“, sagte sie im **rbb24 Inforadio**.

'immo'-Fazit: Die Bundesregierung fährt in der Wohnungspolitik einen Zick-Zack-Kurs. Sie lockt Investoren mit der neuen degressiven Abschreibung für Wohnungsneubauten und verschreckt sie gleichzeitig mit Verschärfungen im Mietrecht. So wird das nichts. ■

FAST 1 BILLION EURO PRIVATES IMMOBILIENVERMÖGEN IN EINEM JAHR VERNICHTET

Verluste durch Immobilien-Fonds und -Aktien dabei noch nicht berücksichtigt

Zwischen Ende September 2022 und Ende September 2023 ist das Immobilienvermögen deutscher Privatanleger lt. einer aktuellen Untersuchung von Barkow Consulting nominal um 479 Mrd. Euro oder 4,5% auf 10,2 Bio. Euro gesunken. Berücksichtigt man die gleichzeitige Inflationsrate von 4,5%, verdoppelt sich der reale Vermögensverlust nahezu auf 944 Mrd. Euro. (CW+)

Eine detaillierte Analyse von (Wohn-) Immobilienindizes für den gleichen Zeitraum zeigt, dass die Verluste vor Inflation im Vergleichszeitraum teilweise sogar zweistellig seien. Dies ließen die hier analysierten Daten der **Bundesbank** sogar eher als konservativ erscheinen. Die Daten der Bundesbank umfassen lediglich Direktinvestments privater Haushalte. Etwaige Verluste durch Immobilienfonds oder -aktien sind entsprechend nicht enthalten. Zu beachten sei allerdings, dass Indizes im Gegensatz zu den Daten der Bundesbank keine Mittelzuflüsse berücksichtigen, was die Vergleichbarkeit der Zahlen naturgemäß einschränke. ■

BAUEN IN MÜNCHEN TEURER ALS IN NEW YORK ODER SAN FRANCISCO

Baukosten pendeln sich nach Corona-Shock weltweit wieder ein

Trotz aller sozioökonomischen und politischen Umwälzungen sei 2023 in Bezug auf die Baukosten nach den turbulenten Corona-Jahren von einer relativen Ruhe auf den Märkten geprägt gewesen. Die Nachfrage ließe insgesamt nach und die Lieferketten kämen wieder ins Gleichgewicht. 2024 würde wahrscheinlich in vielen Teilen der Welt die Talsohle des Marktes markieren, interpretiert Markus Reppenhagen, Country Director Arcadis Germany, die diesjährige Arcadis Auswertung der Baukosten in 100 Städten und von 20 verschiedenen Gebäudetypen weltweit. (CW+) ▶

Deals

Dresden: C&A mietet rund 3.200 qm Fläche in der Prager Straße 10 über **BNP Paribas Real Estate**. Das Modehaus verlagert damit seinen langjährigen Standort aus der Seestraße 7. Die neue Fläche soll bis 1. Quartal 2025 bezogen werden. Vormieter waren **H&M** und **Orsay**.

Bochum: Der Hersteller von Wärmepumpen **Waterkotte** verlagert seinen Hauptsitz von Herne und mietet ca. 17.600 qm Flächen auf dem ehemaligen **Opel**-Gelände in der Sophie-Opel-Straße 20. Eigentümerin des Objekts ist die **Accolade**. **JLL** hat den Abschluss vermittelt.

Nürnberg: Die **Rewe Gruppe** hat das Fachmarktzentrum The Box von einem institutionellen Investor gekauft. Das Objekt an der Lichtenfelser Straße 10 verfügt über eine Mietfläche von rund 7.350 qm auf einem Grundstück von 15.500 qm. Das 2013 fertiggestellte Objekt ist vollvermietet, zu den acht Nutzern gehören u.a. Rewe, die Drogerie **dm** sowie **Fressnapf**. **JLL** hat den Verkäufer exklusiv beraten und die Transaktion vermittelt.

Hamburg: Die **BIKE Market GmbH** mietet im Gebäude „Bergspitze“ in Altona ca. 1.200 qm Fläche, vermittelt von der **Bruhn Living Places Management GmbH**. Im Sommer 2024 eröffnet die BIKE Market GmbH hier den ersten Cube Store in Hamburg. Zuvor war hier das größte **Vapiano**-Restaurant Europas beheimatet.

Lt. des **Arcadis Construction Cost Index 2024** (ICC) sind London und Genf nach wie vor die teuersten Standorte für den Bau von Gebäuden. Auch im drittplatzierten Zürich müssen Bauherren noch tiefer in die Tasche greifen als im Vorjahr. München, eine der wenigen Städte, die ein zweistelliges Preiswachstum verzeichnen konnten, kletterte in der Rangliste an New York und San Francisco vorbei auf Platz 4. Neben München gehören auch Berlin auf Platz 25 und Frankfurt auf Platz 37 zu den 100 teuersten Städten. Diese Platzierungen spiegeln die Herausforderungen wider, mit denen Investoren und Bauherren in deutschen Städten konfrontiert sind, darunter gestiegene Finanzierungskosten und hohe Inflationsraten, die mit Kapazitätsengpässen und anderen Faktoren zusammenhängen. Die Folgen sind vor allem für den Wohnungsbau gravierend. Die für Bauherren günstigsten Städte sind in diesem Jahr Nairobi (Platz 97), Kuala Lumpur (Platz 98), Lagos (Platz 99) und Buenos Aires (Platz 100). ■

Die 10 teuersten Städte	Die 10 günstigsten Städte
1. London	100. Buenos Aires
2. Genf	99. Lagos
3. Zürich	98. Kuala Lumpur
4. München	97. Nairobi
5. New York City	96. Bengaluru
6. San Francisco	95. Johannesburg
7. Philadelphia	94. Delhi
8. Kopenhagen	93. Mumbai
9. Hongkong	92. Chengdu
10. Bristol	91. Ho-Chi-Minh

Quelle: Arcadis

NEW YORK, TOKIO UND LONDON WELTWEIT RESILIENTESTE STÄDTE

Berlin fällt auf Platz 13 zurück

Savills hat New York, Tokio, London, Seoul und Los Angeles in seinem jährlichen Resilient Cities Index zu den fünf resilientesten Städten von weltweit 490 untersuchten Metropolen der Welt erklärt. Eine resiliente Stadt fördert laut Savills das Wohlbefinden und den Erfolg ihrer Einwohner und Arbeitnehmer vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und technologischen Wandels. Resiliente Städte seien für Investoren und Nutzer attraktiv, denn die Kriterien für Investitionen und Geschäftserweiterungen umfassen heutzutage ein breites Spektrum von Faktoren, einschließlich ESG. (CW+)

Auch dieses Jahr dominieren die nordamerikanischen Städte die Rangliste, da sich neben New York und Los Angeles auch San Francisco, Boston, Toronto, Chicago und Atlanta unter den Top-20-Städten des Rankings befinden. Einige asiatische und europäische Städte haben jedoch an Boden gewonnen, vor allem Tokio auf Platz 2, Seoul auf Platz 4, Singapur auf Platz 6 und Paris auf Platz 7. Am stärksten im Ranking aufgestiegen sind Toronto um 18 Plätze, Melbourne um 13 und Helsinki um 12 Plätze.

Unter den Top-100-Städten im Ranking befinden sich sechs deutsche Städte sowie die Metropolregion Rhein-Ruhr, allen voran Berlin auf Rang 13. Gegenüber dem letzten Ranking aus dem Jahr 2021 verschlechterte sich die Bundeshauptstadt allerdings um 6 Plätze. Dies lag maßgeblich am Rückgang des Immobilientransaktionsvolumens im Vergleich zum Jahr 2021. Positiv auf die Platzierung Berlins wirkten sich ein Anstieg der Zuwanderung und ein höherer Anteil der Erneuerbaren Energien am Energieverbrauch aus. Das Ranking der deutschen Städte komplettieren Bremen, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart. ■

22. ExtraSchicht: RAG Montan Immobilien ist wieder Förderer

Essen: 500 Events an 35 Spielorten in 19 Städten des Ruhrgebietes: Am 1. Juni präsentiert die **Ruhr Tourismus GmbH** (RTG) mit der 22. ExtraSchicht das größte Kulturfest des Ruhrgebietes. Von 18 bis 2 Uhr stellt die Region ein weiteres Mal ihr geballtes kreatives Potenzial unter Beweis – und rückt dabei traditionell auch Spielorte mit Bergbauvergangenheit in den Fokus.

Auch in diesem Jahr bespielt die Nacht der Industriekultur zahlreiche ehemalige Zechen und Schachtanlagen, darunter prägende Entwicklungsprojekte der **RAG Montan Immobilien** wie das Bergwerk West (Zechenpark Friedrich Heinrich) in Kamp-Lintfort, das Bergwerk Ost (CreativRevier Heinrich Robert) in Hamm und die Neue Zeche Westerholt auf der Stadtgrenze Gelsenkirchen/Herten. Die RAG Montan Immobilien unterstützt die ExtraSchicht seit der ersten Ausgabe im Jahr 2001 – mit finanziellen Mitteln und mit Personal- und Sachleistungen, über die etwa erst ein Zugang zu den RAG-Bergbau-Spielorten möglich wurde.

Deal

Bad Homburg: Die **easysub plus GmbH** verlegt ihren Unternehmenssitz und bezieht rund 2.200 qm Fläche in den Marienbader Höfen am Marienbader Platz 1. Beraten wurde der Fördermittelpflicht von **blackolive**. Für die Eigentümerin **PATRIZIA** war **Knight Frank** beratend tätig.

FRÜHJAHRESSTIMMUNG BEIM IMMOBILIENKLIMA

Nach der Eiszeit wartet noch eine längere Durststrecke auf den Markt

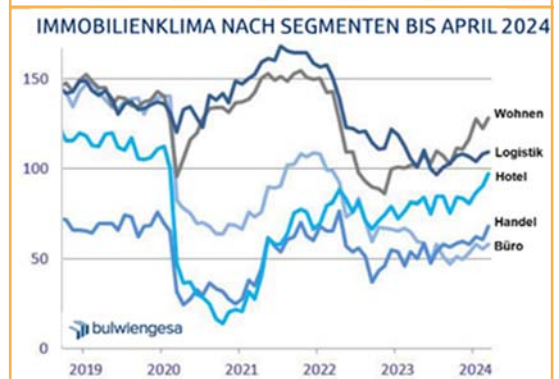
Gerne berichtet „Der Immobilienbrief“ auch einmal über etwas Positives. Laut der Deutsche Hypo – **NORD/LB Real Estate Finance** geben die positiven Umfragewerte des Immobilienklimas im April Anlass zur Hoffnung, dass die Immobilienwirtschaft allmählich aus der langen Eiszeit erwache. (CW+)

Auf den Immobilienmärkten zeichnet sich lt. **Deutsche Hypo** eine Stabilisierung ab, der Anstieg der Spitzenrenditen flache ab und es seien keine weiteren drastischen Preisabstürze zu erwarten. Es werde aber wohl noch etwas dauern, bis die Transaktions- und Mietmärkte wieder ansprängen. Insgesamt sei noch eine ziemliche Durststrecke zurückzulegen, so **Peter Kleinhütten**, Leiter Geschäftsstelle Düsseldorf.

Nach dem Rückschlag im März zeigt sich die Stimmung unter den rund 1.200 von **bulwiengesa** i.A. der Deutsche Hypo befragten Immobilienexperten wieder positiv. Das Immobilienklima klettert im April um 5,7% auf 80,2 Punkte. Damit reißt der Index erstmals seit August 2022 wieder die 80-Punkte-Marke. Treiber dieser Entwicklung ist das Investmentklima mit einem zweistelligen Zuwachs von 10,7% auf 67,6 Punkte. Das Ertragsklima steigt leichter um 2,1% auf 93,4 Punkte.

Alle Assetklassen schneiden in der Bewertung positiver ab als im Vormonat. Den stärksten Zuwachs verzeichnet dabei das Handelsklima mit einem zweistelligen Plus von 11,5%, gefolgt vom Hotelklima mit einem Plus von 7,6%. Das Wohnklima stieg um 4,4%, das Büroklima um 4,3%. Das Logistikklima nimmt mit einem Plus von 0,9% nur moderat zu.

Trotz der insgesamt heiteren Stimmung in der Aprilbefragung ist das Niveau vor allem in den Assetklassen Handel und Büro weiterhin niedrig. Wohnen setzt sich im Ranking der Assetklassen deutlich vor Logistik und dem wiedererstarkenden Hotelsegment. ■



IMMOBILIENWIRTSCHAFT WEIT ENTFERNT VOM REPORTING AUF KNOPFDRECK

Kosten- und Finanzreportingdaten größtenteils noch per Excel gesammelt und aufbereitete

Die aktuelle wirtschaftliche Lage und die Regulatorik zwingen lt. einer Befragung von **Cloudbrixx** und **RUECKERCONSULT** einen Großteil der Branchenteilnehmer (87%) dazu, Anpassungen in der Immobilienverwaltung vorzunehmen. Neben Nachhaltigkeitsmaßnahmen sind dies insbesondere Maßnahmen zur Kostensen-

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.*

kung sowie Mietvertragsverhandlungen. Mit Blick auf das Kostencontrolling stellt die Qualität der Daten die Branche vor die größte Herausforderung. Dabei verwendet die Hälfte der Immobilienunternehmen bereits ein eigenes Tool für das Kostenmanagement, allerdings werden die Daten für das Kosten- und Finanzreporting in der Praxis größtenteils noch per Excel gesammelt und aufbereitet. Die Immobilienbranche ist damit noch weit davon entfernt, Reportings per Knopfdruck generieren zu können. (CW+)

Gefragt danach, welche konkreten Auswirkungen sich auf die Immobilienbewirtschaftung und -verwaltung aufgrund der wirtschaftlichen Situation und der geänderten Regulatorik ergeben, nennen jeweils 53% der Befragten die Umsetzung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen und Maßnahmen zur Kostensenkung. 37% der Umfrageteilnehmer gehen in Mietvertragsverhandlungen. Ein Drittel der Befragten nennt auch die Anpassung von Flächenkonzepten als resultierende Maßnahme. Zudem ergeben sich für die Befragten auch Notwendigkeiten für detailliertere Reportings (30%), Anpassungen in der Gebäudetechnik und eine stärkere Kontrolle von Verbräuchen (beide 26%) aus dem geänderten Umfeld auf die Immobilienbewirtschaftung und -verwaltung. 7% ziehen auch eine andere Mieterauswahl in Betracht. ■

WOHNUNGSTAUSCH – DER NEUE TREND

Mecklenburg-Vorpommern an der Spitze

Vor allem in Regionen mit sehr hoher Bevölkerungsdichte ist die Affinität für das Thema Wohnungstausch hoch. Civey hat im Auftrag von Kleinanzeigen online 2.500 Mieterinnen und Mieter zu diesem Thema befragt. (MG+)

Insgesamt 15% der Befragten haben sich bereits mit dem Thema beschäftigt. Jeder Fünfte (20,1%) kennt das Prinzip nicht, hält einen dauerhaften Wohnungstausch aber für relevant. Insbesondere die Altersgruppe zwischen 30 und 39 kennt das Prinzip und setzt sich damit auseinander (16,6%). 23% aller Mieterinnen und Mieter in Deutschland erachten das Thema Wohnungstausch als relevant. Doch nur 2,5% haben bereits von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

In Mecklenburg-Vorpommern tauschen die meisten: Das Ranking in Deutschland führt Mecklenburg-Vorpommern an. 7,8% aller Befragten haben in der Vergangenheit schon mal ihre Wohnung getauscht. Dahinter folgen Thüringen (6,9%) und Brandenburg (6,8%). Im Saarland (0,3%), Baden-Württemberg und Bremen (jeweils 1,4%) haben die wenigsten Menschen bereits eine Wohnung getauscht.

Niedrigere Miete ist Hauptmotivation: Bei der Frage, welches Merkmal die neue Wohnung erfüllen müsste, sind sich 44% einig: Die neue Wohnung müsste günstiger sein. 37,6% der Umfrageteilnehmer würden ihre eigene mit einer Wohnung tauschen, deren Größe besser zu ihrer aktuellen Lebenssituation passt. Insbesondere bei Studierenden ist dieser Aspekt am wichtigsten (72,8%). Eine bessere Verkehrsanbindung (16,8%) oder nettere Nachbarn (17,1%) sind weniger interessant.

Kleinere Wohnung im Alter sinnvoll: 36% der Befragten wären bereit, ihre Wohnung gegen eine kleinere, barrierearme Wohnung zu tauschen, wenn es aufgrund körperlicher Herausforderungen nötig wäre. 27,9% würden eine kleinere Tauschwohnung in Betracht ziehen, wenn sich ihre finanzielle Situation ändert. Weitere 16,5% würden nach einer Trennung die Wohnung tauschen. Vor allem Menschen mit Kindern im Haushalt könnten sich zudem vorstellen, ihre Wohnung zu tauschen, nachdem die Kinder ausgezogen sind (42,4%).

Tauschwohnungs-Angebot in Berlin am größten: Anfang April war das Angebot an Tauschwohnungen auf Kleinanzeigen in Berlin am größten. Dahinter folgen Nordrhein-Westfalen und Hamburg. ■



Personalien

Georg Hölz übernimmt zum 1. Mai die Funktion als City Lead Düsseldorf & Rhein-Ruhr bei **CBRE** von **Max Schultheis**, der das Unternehmen verlässt. Hölz bleibt zusätzlich wie bisher Managing Director/Head of Investment Düsseldorf.

Die **Auslandsgesellschaft** in Dortmund verleiht ihren Preis für Völkerverständnis an **Jean-Claude Juncker**, den ehemaligen Präsidenten der Europäischen Kommission für sein Wirken für ein geeintes Europa in Frieden und Freiheit. Der Preis ist mit 10.000 Euro dotiert und wird zum dritten Mal vergeben.

Bochum

Die **Reinhold Mendritzki Kaltwalzwerk GmbH & Co. KG** aus Plettenberg vermietet rd. 500 qm Bürofläche in ihrem Objekt Obere Stahlindustrie 4 an ein Telekommunikationsunternehmen. **CUBION** vermittelte.

Der Wärmepumpenhersteller **Waterkotte** hat auf Vermittlung von **JLL** ca. 14.000 qm Produktions- und Hallenflächen sowie rd. 3.600 qm für Büros an der Sophie-Opel-Straße 20 auf "Mark 51 Grad 7" für den Umzug aus Herne angemietet. Vermieter ist die Investmentgesellschaft **Accolade**.

CUBION hat der Verkauf eines früher von **Staples** genutzten Fachmarktes mit rd. 1.600 qm Mietfläche in verkehrsgünstiger Lage an einen Selbstnutzer vermittelt.

Bottrop

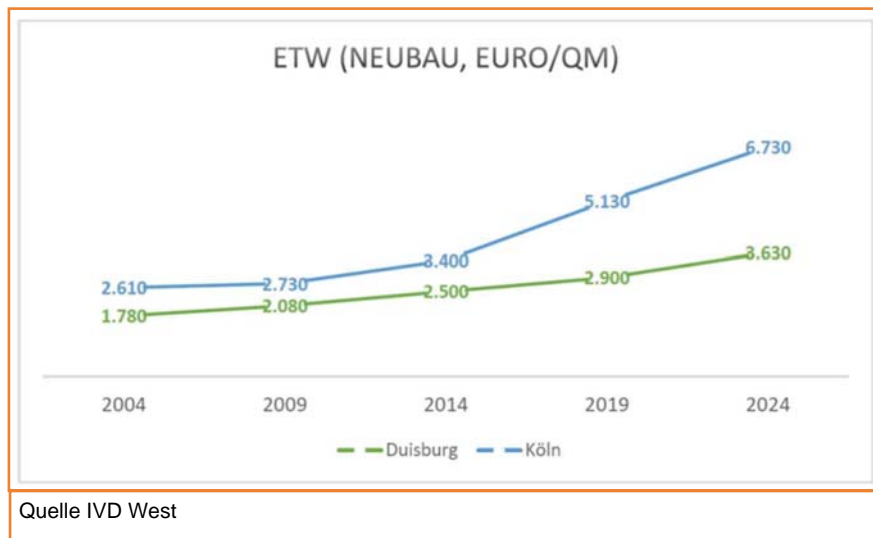
In der als „Bauknecht Quartier“ von **BAUKNECHT IMMOBILIEN** revitalisierten ehemaligen **RAG** Zentrale Gleiwitzer Platz 3 hat die **Emscher Lippe Energie GmbH** 850 qm Bürofläche angemietet. Damit sind die rd. 15.000 qm Gesamtmietfläche fast vollvermietet. Vermittelnd war **Brockhoff** tätig.

KEIN ABWÄRTSTREND NIRGENDS

Mieten steigen und Kaufobjekte werden nicht mehr billiger

Der Rückblick des IVD West auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte in 146 Kommunen in NRW im letzten Jahr ergab meist steigende Mieten und flächendeckend niedrigere Kaufpreise.

Zugleich wird in Bezug auf das sehr heterogene Bundesland vor verallgemeinernden Schlussfolgerungen gewarnt. Dennoch: Folgt man in dem Zahlenwerk des Preisspiegels 2024 jeweils am Ende der Zeilen den Pfeilen, die die künftig zu erwartete Preisentwicklung andeuten, zeigen sie bei den Mieten mehrheitlich aufwärts und bei den Kaufpreisen meist seitwärts, die Talsohle scheint demnach erreicht. In dem gesamten Dokument findet sich kein einziger Abwärtspfeil, übrigens auch nicht bei den mit erhobenen Büro- und Ladenmieten sowie Preisen für Gewerbegrundstücke. Dies ist umso aussagekräftiger, als die Angaben des **IVD** auf tatsächlich erfolgten neuen Mietverträgen bzw. Kaufabschlüssen basieren und nicht auf Angebotspreisen. Auch Mietvertragsverlängerungen werden nicht berücksichtigt. Zudem sind die Preise als Schwerpunktpreise zu verstehen, d.h. es werden diejenigen genannt, die am häufigsten vorkamen, und nicht der Durchschnitt zwischen dem höchsten und dem niedrigsten, was zu Verzerrungen führen kann. Eine nicht unwesentliche Einschränkung ist für die zurückliegenden 12 Monate allerdings zu machen: Insgesamt wurden so wenige Käufe getätigt, dass die statistische Relevanz zur Bewertung eines Trends in Frage zu stellen wäre. In Bochum etwa sei die Zahl der Beurkundungen von Kaufverträgen um 80% gegenüber dem üblichen Niveau zurückgegangen. **Peter Wallisch**, 1. Stellv. Vorsitzender des IVD West, führt das auf das knappere Geld bei den Interessenten und die gestiegenen Anforderungen bei der Kreditvergabe zurück. Einfach nebenbei ein Haus zu kaufen ohne Einschränkungen im sonstigen persönlichen Konsum, funktioniert nicht mehr, Ausnahme im hochpreisigen Segment, für das es nach wie vor Kunden gebe. Hinzu komme die allgemeine Verunsicherung hinsichtlich der konjunkturellen Lage sowie der Forderungen zur Energieeinsparung und zugehöriger Investitionen. Die höchsten Abschläge beiden Kaufpreisen seien entsprechend im mittleren bis unteren Segment in den Großstädten zu verzeichnen, ohne das deshalb dort das Niveau des „Bezahlbaren“ erreicht werde. Immer noch und auch künftig gehe die Preis-Schere zwischen den Großstädten mit den höchsten Zuzugsraten und weniger attraktiven Kommunen weiter auseinander, aufgezeichnet am Beispiel Köln und Duisburg, und signifikant ab 2014. ▶

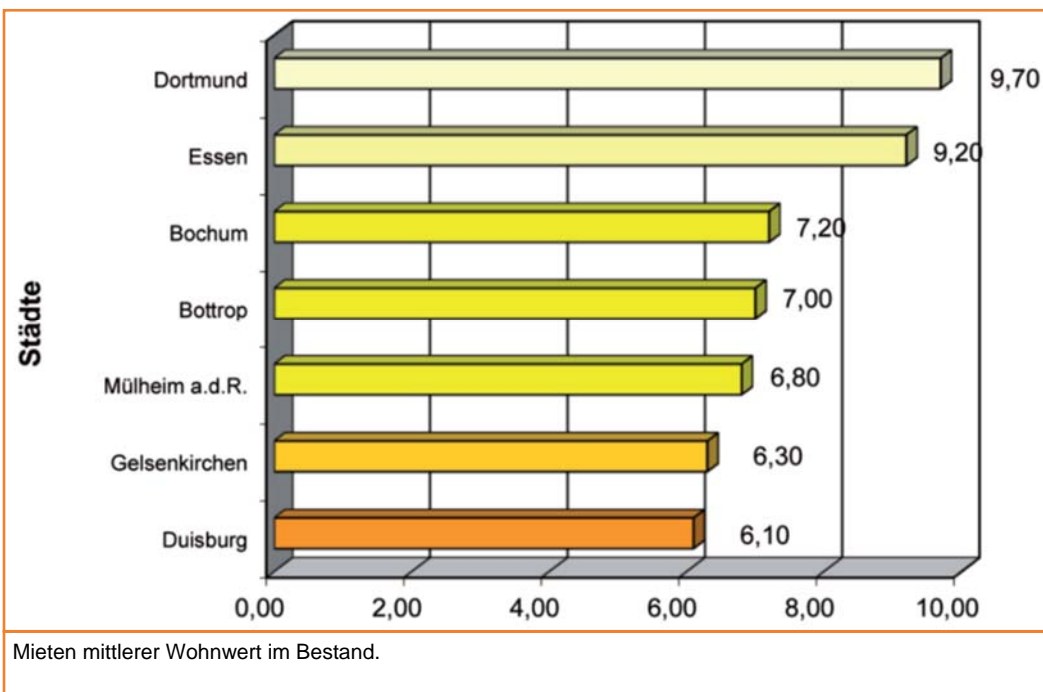




Wie im vergangenen Jahr ist besonders aufschlussreich die Tabelle der Vervielfältiger der Nettojahreskaltmieten für Renditehäuser zur Kapitalanlage, in der sich die erfolgten Wertberichtigungen für Immobilienbesitz niederschlagen. Nachdem sich seit 2023 der Wertverlust weiter fortgesetzt hat, sehen offenbar die im IVD vertretenen Makler künftig eine Stagnation auf dem erreichten Niveau. Für Objekte mit Baujahr nach 1950 sanken die Vervielfältiger in Köln vom 31fachen 2022 jetzt auf das 24fache ohne weitere Abwärtstendenz, in Duisburg dagegen verharrten sie schon jetzt auf dem 16,50fachen mit wieder steigender Tendenz. Düsseldorf habe die Talsohle beim 20fachen erreicht und Essen beim 17,75fachen. Herne bildet einen der wenigen Ausnahmefälle, wo schon jetzt in derselben Objektgruppe die Vervielfältiger vom 13fachen auf das 13,50fache stiegen – mit weiter steigender Tendenz. Auch Oberhausen werden Wertsteigerungen zugetraut bei einem aktuellen Stand vom 15fachen der Nettojahresmieten. Münster bleibt trotz des

hohen Verlustes vom 37,50fachen auf das 31,50fache binnen eines Jahres das teuerste Pflaster im Lande was Renditehäuser zu Vermietung betrifft. Die Wohnungsmiete im Neubau ist hier in einem Jahr von 17,80 Euro/qm auf 18,50 Euro/qm gestiegen, im Bestand verharrte sie in Bestlage bei 16,50 Euro/qm, bei mittlerem Wohnwert bei 10,80 Euro. Im Vergleich dazu können die Ruhrstädte weiterhin als bezahlbar gelten. In Bestandswohnungen im mittleren Wohnwert bleibt auch Dortmund noch unterhalb der 10-Euro-Schwelle, Duisburg aber rangiert inzwischen mit 6,10 Euro sogar noch hinter Gelsenkirchen. Im Neubau stellt sich das dann doch anders dar mit 14,90 Euro/qm (steigend) im oberen Segment in Duisburg gegenüber 13,50 Euro (gleichbleibend) in Gelsenkirchen.

Auch im Kaufsegment ist Duisburg eine Erwägung wert. Der Preis für Reihenhäuser ohne Garage bei gutem Wohnwert sei in Duisburg von 340.000 auf 320.000 Euro gesunken und im benachbarten Düsseldorf von 670.000 auf 655.000 Euro. Umso erstaunlicher, dass nach wie vor die Käufer in Neubaugebieten, wie sie im Duisburger Süden an der Stadtgrenze zu Düsseldorf entstehen, ganz überwiegend aus Duisburg selbst kommen und nur zu einem geringen Teil aus der so viel teureren Nachbarstadt, wie Armin Qvester, Inhaber von Qvester Immobilien Duisburg, ermittelt hat. Allerdings habe sich die Zahl der Käufer aus Düsseldorf gegenüber 2021 halbiert. ■





Dortmund

Die **Douglas Group** gibt ihren bisherigen Bürostandort in Hagen ganz auf und zieht in das Gewerbegebiet Phoenix West. Bereits 2016 hatte das Unternehmen seinen Hauptsitz von Hagen nach Düsseldorf verlegt.

CUBION vermittelt einen langfristigen Mietvertrag an der Hörder Burgstraße 18 rd. 500 qm Bürofläche an die **Sanus et Vitalis GmbH**.

Baker Tilly hat rd. 3.000 qm Bürofläche an der Ruhrallee 92 angemietet und wird Ankermieter nach Leerzug und umfassender Sanierung des Gebäudes. Eigentümer ist ein regionaler Investor. **Cubion** hat den Abschluss vermittelt.

Düsseldorf

Die deutsch-französische Finanzgruppe **Oddo BHF** hat das rd. 4.500 qm große Bürogebäude Tersteegenstraße 14 erworben. Auf ca. 3.900 qm soll der eigene Private-Wealth- und Asset-Management-Bereich einziehen.

Aengevelt hat den Verkäufer beraten.

Beos hat für den "**Beos Light Industrial Germany I**" den Life-Science-Komplex C-View Offices am Rheinhafen von einer Projektgesellschaft von **Rialto Capital** erworben. Die ca. 7.200 qm Gesamtmietfläche plus 7.600 qm Selfstorage-Fläche sind voll vermietet, langfristiger Ankermieter die Europazentrale von **Asahi Kasei**. **Lions Trust** hat den Abschluss vermittelt.

Duisburg

Aengevelt vermittelte den Verkauf von 3 voll vermieteten Mehrfamilienhäusern aus den 1980er Jahren im Duisburger Norden mit rd. 3.500 qm Mietfläche für einen siebenstelligen Euro-Betrag von privat an eine private Investorengesellschaft. Die aktuelle Bruttoanfangsrendite wird mit rd. 6% p.a. angegeben.

GRÜNE INFRASTRUKTUR FÜR MEHR ÖKONOMISCHE ATTRAKTIVITÄT

Das Ruhrparlament hat die von RVR und Land NRW erarbeitete, deutschlandweit erste regionale „Strategie Grüne Infrastruktur“ als künftig maßgebliches Handlungskonzept verabschiedet und ist damit eine Selbstverpflichtung eingegangen.

Grünste Industrieregion der Welt? Mit diesem Anspruch ging die **Metropole Ruhr** seit einigen Jahren hausieren, jetzt ließ sie den Ideen zumindest Worte folgen: das Handlungskonzept ist nach drei Jahren Vorarbeit von rd. 250 beteiligten Fachleuten aus Planung, Wissenschaft und Praxis erarbeitet und in einer Charta ausformuliert worden. Diese Charta wurde jetzt vom Ruhrparlament, dem Vertretergremium der im **RVR** beteiligten 53 Städte und Kreise, als Leitlinie für das künftige gemeinsame Handeln verabschiedet. „Ziel ist es, das Ruhrgebiet zu einer klimaangepassten und lebenswerten Metropolregion zu machen und neue Impulse zu aktuellen Herausforderungen wie Klimawandel oder Biodiversität zu setzen“, heißt es in der Mitteilung. Das Konzept biete „ein Fundament aus Handlungsansätzen und Projektideen sowie bewährtem Praxiswissen, mit denen das Ruhrgebiet seine Grüne Infrastruktur systematisch weiterentwickeln kann.“

Im Katalog der 27 Handlungsziele zu den fünf Leitthemen „Lebensqualität - Resilienz und Klimakomfort - Ko-Habitation und Umweltgerechtigkeit – Klimaschutz und Artenvielfalt – Zirkuläres Bauen und Wirtschaften“ listet das Papier bereits das eine oder andere Praxisbeispiel vornehmlich aus der Region auf. Sichtbar werde der Wert in regionalen Großprojekten wie der Internationalen **Gartenausstellung (IGA) Metropole Ruhr 2027**, aber genauso in vielen kleinen lokalen Projekten wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünung oder die teilweise Entsiegelung von Schulhöfen oder Parkplätzen an Supermärkten. Denkbar auch die Reduzierung der Stellplatzschlüssel bei Bauvorhaben zugunsten von einem neuen Baum je vier Parkplätzen. Die begrenzten Flächenressourcen der schon jetzt hochverdichteten Region zwingen zur Multicodierung von Flächen und der Kombination verschiedener Nutzungskategorien im Bereich der Innenstädte ebenso wie in der „Zwischenstadt“ der Randbereiche und kleineren Kommunen und letztlich der offenen, vorwiegend durch Landwirtschaft und Forsten intensiv genutzten Landschaft – die zahllosen Verkehrswege nicht zu vergessen. In Bezug auf die weitere Stadtentwicklung rangiert die „dreifache Innenentwicklung“ bei Neubauten neben der „zweifachen Innenentwicklung“ im Bestand hinsichtlich der Ziele der „Stadt der kurzen Wege“, der Klimaanpassung und Aufenthaltsqualität und klimaschonenden Mobilitätsangebote. Davon sollen vor allem bereits verdichtete und belastete Innen(stadt)bereiche profitieren. Aus der Maßgabe einer Präferenz von Brachflächen-Recycling (kann der Flächenbedarf nicht auch im Bestand gedeckt werden ggf. an anderer Stelle?) folgert die Empfehlung, künftig einen Nachverdichtungsscheck durchzuführen mit der generellen Prüfung der Erforderlichkeit einer Inanspruchnahme von Freiflächen verbunden mit qualitativen und quantitativen Vorgaben bei allen Bauvorhaben ab eines gewissen Umfangs der Versiegelung (die vorgeschlagenen 0,5 ha dürften bei Logistikprojekten schnell erreicht sein). In der zweiten Stufe könnte die Genehmigung mit Maßgaben verbunden werden wie Vorgaben für mehr Grün und Spielplätzen oder nachhaltigen Mobilitätsangeboten „als Argumentationsgrundlage“ gegenüber privaten Projektentwicklern und Investoren. In diesen Kontext spielt auch die empfohlene Verpflichtung zum zirkulären Bauen mit Recycling-Baustoffen wo immer möglich und dem Aufbau eines regionalen Materialkatalogs und daraus resultierender neuer Geschäftsmodelle. ▶



Auf der Ebene der Landschaft hat die Region bereits einiges zu bieten angefangen bei den Revierparks, die bereits vor hundert Jahren als Erholungsräume gezielt eingerichtet und jüngst erneuert und den Klimaerfordernissen angepasst wurden, über die Regionalen Grünzüge und die Bergeländen aus den Planungskonzepten der IBA Emscherpark der 1980er Jahre bis zum – inzwischen abgeschlossenen - Jahrhundertprojekt der Renaturierung der Emscher. Neu hinzugekommen im Norden der Park Hohe Mark. Bisher wurde in ihrer klimatischen Wirkung im CO₂-Haushalt kaum beachtet die herausragende Rolle der rd. 3.500 ha torfhaltiger Niedermoorböden vor allem im Norden und am Niederrhein. Sie gilt es als Dauergrünland zu erhalten, wo möglich wieder zu vernässen und zu naturschutzfachlich hochwertigem Feuchtgrünland zu entwickeln. Denkbar seien auch neue unterstützende Bewirtschaftungsformen, wie z. B. Paludikulturen (Moorbewirtschaftung etwa mit Torfmoosen) und Entwicklung eines Marktes für solche Produkte.

Die Strategie „Grüne Infrastruktur“ ziele darauf, die Perspektiven des Naturschutzes, der Stadt- und Freiraumentwicklung, der Mobilität, der Klimaanpassung und des Klimaschutzes zusammen zu denken, statt wie bisher üblich sektorhaft getrennt nach Nutzungskategorien, und bildet deren übergeordnete Klammer. **Garrelt Duin**, der seit Jahresbeginn dem RVR als neuer Verbandsdirektor vorsteht, hat dabei letztlich die ökonomische Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität der Region im Blick, denn "der ökologische Umbau ist die Voraussetzung für eine ökonomisch, ökologisch und sozial verträgliche Zukunft unseres industriell geprägten Ballungsraums." Der RVR übernimmt dabei das regionale Umweltmonitoring sowie die Aufgabe, die Vernetzung von Maßnahmen einzufordern und Förderzugänge zu öffnen. Die jetzt beschlossene Strategie für eine „Grüne Infrastruktur“ ist allerdings nur ein informelles Planungsdokument ohne rechtliche Verbindlichkeit. Sie soll aber verdeutlichen, dass eine Ausrichtung regionaler Politik und Wirtschaft auf Grüne Infrastruktur nicht einer ökonomischen Verzichtslage folge, sondern andersherum funktionsfähige Grünsysteme eine Voraussetzung für ein gutes Leben und wirtschaftliche Erfolge seien.

Infos: <http://www.grueneinfrastruktur.rvr.ruhr> ■

PROJEKT DES MONATS:

Geht Wohnungen bauen doch? - Netzwerktreffen auf Nordstern

VIVAWEST lud die Initiative „80 Sekunden – Neues Bauen“ nach Gelsenkirchen zum Netzwerktreffen ein und konnte mit dem Modellquartier Bergmannsgrün punkten.

Wenn nach dem Willen der Bundesregierung pro Jahr 400.000 Wohnungen neu hinzukommen sollen, so dachte sich **Robert Kroth**, Geschäftsführer der Berliner Werbeagentur **digitalis365 GmbH**, müsste alle 80 Sekunden eine neu gebaut werden. Bisher sieht es bekanntermaßen nicht danach aus, dass das geht. Aber was könnte gehen, wenn die „Macher“ aus allen am bauen, investieren und betreiben von Quartieren beteiligten Branchen direkt miteinander und mit Start-ups reden würden? Die Plattform mit dem einprägsamen Namen „80 Sekunden – Neues Bauen“ aus der Taufe zu heben war der erste Schritt, der zweite die Veranstaltung von Netzwerktreffen. Nach dem ersten in Berlin im vorigen Jahr folgte jetzt ein weiteres auf Einladung von **VIVAWEST** an deren Sitz auf der ehemaligen Zeche Nordstern in Gelsenkirchen, hier mit Beteiligung der Bauministerin NRW **Ina Scharrenbach**. Das Resümee daraus wird bereits Mitte Mai wieder in Berlin gezogen, denn die politischen Entscheider sind bei der Thematik unverzichtbar. Jetzt bei VIVAWEST standen unter dem Dachbegriff „Ganzheitliche Quartiersentwicklung“ für die Arbeitsgruppen vier thematische Schwerpunkte auf der Tagesordnung: Resiliente Quartiere, Infrastrukturkonzepte, Kooperation, Neue Wohnmodelle. Dabei bekamen die rd. 60 Teilnehmenden eine dringende Aufforderung mit auf den Weg: „Bitte nehmen Sie alle aktiv an den Gruppenarbeiten teil. Und: Versuchen Sie die Lösungen möglichst konkret zu fassen und zu formulieren – so, als könnten sie morgen umgesetzt werden.“ „80 Sekunden“ will nicht beim Analysieren und Fordern stehen bleiben, sondern zum Machen kommen und konkrete Projekte anschieben – wie z.B. den Aufbau einer Fabrik für klimaneutralen Beton in Soltau.

Uwe Eichner, CEO von VIVAWEST, ist von dem konkreten Wert dieses Austausches überzeugt: „80 Sekunden – Neues Bauen“ verstärkt zum einen die wichtigen Botschaften der Wohnungswirtschaft und Bauindustrie gegenüber der Politik, dass die Umsetzbarkeit der politischen Zielsetzungen in den Bereichen Klimaschutz und Wohnungsneubau ohne ausreichende Unterstützung nicht gegeben ist. Zum anderen ist 80 Sekunden – Neues Bauen eine Plattform, die uns mit spannenden, teilweise branchenfremden Unternehmen und potenziellen Projektpartnern außerhalb der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vernetzt. Im Rahmen des Fachforums hatten wir gute Gespräche mit Anbietern aus den Bereichen Energie, Mobilität und Kommunikation. Zum Beispiel von Produkten für eine digitale Vernetzung der Mieter innerhalb der Quartiere, für die Nutzung von Sharing-Angeboten im Bereich Mobilität sowie von standardisierbaren Produkten, die Mieter dabei unterstützen können, ihre individuellen Stromverbräuche zu reduzieren. Mit



Duisburg

Die **Wirtschaftsbetriebe Duisburg** haben weitere 4.500 qm Bürofläche im H2Office Schifferstraße 196 von privat angemietet. **Anteon** war beratend tätig.

Essen

Die Personalberatung **Hays** hat für ihre Essener Niederlassung 1.300 qm Bürofläche im umgebauten „Königshof“ Willy-Brandt-Platz 5 angemietet. Vermittelnd war **RUHR REAL** tätig. Vermieter ist die **Koerfer Gruppe** beraten von **CUBION**.

Concarus Real Estate Invest hat das Geschäftshaus Limbecker Straße 25/ Ecke Kennedyplatz mit rd. 12.000 qm Mietfläche aus der Insolvenz von einer Objektgesellschaft von **Signature Capital** erworben. **Colliers** vermittelte, den Käufer beriet **HSM Hebel Schmidt-Morsbach + Partner**.

Oberhausen

Covivio hat für 8 Immobilien in Berlin im Gesamtwert von 274 Mio. Euro eine 49%ige Beteiligung an **CDC Investissement** veräußert. CDC agiert i.A. der **Caisse des Dépôts**. Die aktuelle Bankfinanzierung des Portfolios bestehe weiterhin. Die Transaktion trage anteilsgewichtet 93 Mio. Euro zum Veräußerungsprogramm von Covivio bei.

Im ehemaligen BABCOCK-Gelände, das von **Sirius Facilities** als Business Park „Quartier 231“ modernisiert wird, hat **Right Ride GmbH** 1.200 qm Büro- und Hallenfläche angemietet. Vermittelnd war **Brockhoff** tätig.

Oberhausen

Clarion Partners Europe hat für einen seiner Fonds den **Panattoni Park Am Industriepark 2** für rd. 75 Mio. Euro erworben. Der aus zwei Gebäuden bestehende Logistikpark mit 66.930 qm Nutzfläche Baujahr 2023 ist voll vermietet. Clarion wurde von **Goodwin Procter**, **CBRE**, **Counsel** und **Colliers** beraten.

den jeweiligen Gesprächspartnern sind Folgetermine geplant, um die konkreten Umsetzungsmöglichkeiten für VIVAWEST zu überprüfen.“

Für das Leitthema „Ganzheitliche Quartiere“ kann VIVAWEST mit zehnjähriger Erfahrung aus solchen Quartiersentwicklungen im Bestand mit Neubaugängung aufwarten, das aktuellste Beispiel die Siedlung Bergmannsgrün in Dortmund Huckarde. Dabei handelt es sich um einen typischen Bestand aus den 1950er Jahren aus Reihen zweigeschossiger Satteldachhäuser mit Abstandsgrün entlang zugesparkter Straßen, insgesamt in dem jetzt bearbeiteten Bereich 266 Wohneinheiten mit ca. 15.000 qm Wohnfläche. Wenn alles fertig ist, werden es 382 Wohneinheiten sein mit über 27.000 qm Wohnfläche. Bis Ende des Jahres laufen noch Sanierungen mit Dachaufstockungen an Bestandshäusern und dann sollen auch die konkreten Bauanträge für fünfgeschossige Ersatzneubauten in Holzhybridbauweise zwischen Walkmühlenweg und Huckarder Straße vorliegen. Mit der schwierigen Aufgabe, die drei Typenhauskonzepte für Zeile, Punkt und Riegel, die bei VIVAWEST für Neubaumaßnahmen entwickelt wurden, an die erweiterten Anforderungen der hier vorgesehenen Holzhybridbauweise im hohen energetischen Standard KfW40NH anzupassen, betraute VIVAWEST das Büro **CKRS Architekten** aus Berlin. Eine wichtige Funktion der Neubauzeilen ist es, das Quartier gegenüber der viel befahrenen Huckarder Straße abzuschirmen. Dennoch werden sie so konzipiert, dass der dort vorhandene dichte Baumbestand weitgehend erhalten werden könne.



v.l.: Alexander Rychter, VdW Rheinland Westfalen, Uwe Eichner Vorsitzender der Geschäftsführung VIVAWEST, Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW, Robert Kroth von 80 Sekunden – neues Bauen

Als zusätzliche Neubauten sind zwei Quartierszentren geplant, eines als Kita und Nachbarschaftstreff und ein zweites mit Mikroapartments, Gastronomie und Mobilitätshub. Ein neues Parkhaus daneben soll innerhalb der Siedlung Raum schaffen für Spielplätze, Ruheazonen, Bäume und Urban Gardening, denn so lautet eine der zehn Thesen, in denen VIVAWEST die Erfahrungen aus den eigenen Projekten zusammenfasst: „Das Quartier der Zukunft ist ein sicherer, klimagerechter und auf sozialen Austausch gerichteter Lebensraum“. Für diese Ziele ist die Akzeptanz und Mitwirkung der Bewohner ebenso relevant wie der klimaschonende Pfad der Dekarbonisierung – in Bergmannsgrün über Luft-Wasser-Wärmepumpen



Vision Bergmannsgrün 2028. Freigabe Vivawest

und Photovoltaik -, das Regenwassermanagement - mit Versickerungsflächen und Grauwassernutzung im neuen Quartierszentrum - ebenso wie die Adressbildung mit historischen Bezügen, die nutzerorientierte Umfeldgestaltung und Stärkung der Nachbarschaften so wichtig wie die Anpassung der Hardware der Gebäude an den Zeitgeist – und dafür spiele Digitalisierung nicht die wesentliche Rolle.

Mit solchen konkret umsetzbaren und wirtschaftlich darstellbaren Zielen sowie der Lage nahe des Emscherkanals ist Bergmannsgrün qualifiziert als Modellquartier im Rahmen der Projekte der Stadt Dortmund für die IGA 2027. Robert Kroth sieht darüber hinaus dort ein Modell dafür, wie Wohnungsbau auch künftig gelingen kann: „Bergmannsgrün kann überall sein – denn dieses nachhaltige Quartierskonzept hat das Zeug, Blaupause für viele andere zu werden. Wir freuen uns, dass die Plattform 80 Sekunden - Neues Bauen den Austausch der Top-Entscheider aus der Bau- und Immobilienwirtschaft zu solchen Konzepten fördert und dadurch dazu beitragen kann, nachhaltiger, mehr und schneller zu bauen.“ ■

Impressum

Chefredaktion:

Dr. Gudrun Escher (V.i.S.d.P.)

Kontakt:

gudrunescher@hotmail.com

Herausgeber:

Werner Rohmert

Verlag:

Research Medien AG,

Nickelstr. 21

33378 Rheda-Wiedenbrück,

T.: 05242 - 901-250,

F.: 05242 - 901-251

E.: info@rohmert.de

www.rohmert-medien.de

Vorstand:

Werner Rohmert

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

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