

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ▪ MEINUNGEN ▪ TENDENZEN

Brief

NR. 578 | 25. KW | 21.06.2024 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

Deutschland verbessert seine relative Wettbewerbsfähigkeit – zumindest gegen Schottland und Ungarn. Allerdings ist das erst die Vorrunde. Mit 7+1 Toren haben „wir“ mehr Tore geschossen als in der letzten EM insgesamt. Und solange die Zahl der Treffer im richtigen Tor die Zahl der Eigentore übersteigt, und der Gegner keine eigenen Tore schießt, reicht es. Im Fußball-Wettbewerb kann man sich dann auch mal einen Gegenspieler im eigenen Team leisten. Die Wirtschaft verzeiht Eigentore nicht. **Ulrich Höller** beruhigte diese Woche die Journalistenszene, Deutschland werde wirtschaftlich nicht zusammenbrechen (S. 3). Das betone ich ja auch immer wieder, Deutschland bleibt noch lange ein vergleichsweise reiches Land. **Aber 20 Jahre schleichende Wettbewerbsverlust-Talfahrt führen genauso nach unten wie ein Klippensprung, nur weniger schmerzhaft und man merkt es zu spät.**

Auch da können wir von der EM lernen. **BYD, AliExpress, AliPay** und **Visit Qatar** dominieren die Werbeflächen in den Deutschland-Spielen. Ich hatte vor 2 Jahren ein China-SUV in Südafrika. Der konnte alles Notwendige und sah gut aus. Für einen Elektro-Zweitwagen des ökologischen Gutmenschentums reicht es allemal, **wenn erst einmal die Image-Hürde überwunden ist. Mercedes, BMW und Audi** schauen ja mehr auf die Golfspieler statt auf die Fußball-Massen. Das hatten wir ja schon mal mit Fernsehern, als die deutschen Hersteller den Kleinbildschirm-Billigmarkt den Japanern überließen und sich lieber auf die lukrativen großen Röhrenfernseher spezialisierten. Requiescat in pace.

Nach weltweiter UN-Umfrage sind 80% der Weltbevölkerung für mehr Klimaschutz. Das Thema ist angekommen! Das berichteten gestern die Medien. Ich liebe diese Umfragen. Z. B.: Was ist für Sie im Hotel am wichtigsten? „Digitalisierung kommt erst an 4. Stelle!“ - nach Bett, Bad und Sauberkeit. Wenn Sie sich mit gediegener Langeweile in kreativen Alpha-Zustand versetzen wollen, haben wir heute natürlich auch noch ein paar Umfrageergebnisse für Sie. **Interessanter wäre die Frage, auf wieviel Prozent des eigenen Wohlstandes man verzichten würde, um einen in Klimamaßstäben nicht messbaren Vorteil zu erzielen.** Außerdem hängt Klimaschutz am Handeln, nicht am Wählen und erst recht nicht an Verboten. In Deutschland ist das doch schon DNA, auf deren Klimaangst-Altar die internationale Wettbewerbsfähigkeit geopfert wird. So zählt der **Arcadis „Sustainable Cities Index 2024“** 4 deutsche Städte zu den weltweiten Top 10 der Nachhaltigkeit. Wahrscheinlich fänden sich alle deutschen Städte an der Spitze der jeweiligen weltweiten Benchmarks. Gutes gibt es auch aus Paris (Gudewill/Real I.S., S. 12) und vom Hamburger Elbtower (Richter, S. 20) zu berichten. Und heute starten wir auch mit einem Leserbrief (S. 21). Vielleicht haben Sie ja auch Lust mitzumachen.

Deutschland zeigt sich seiner Politiker müde, ist aber nicht politikmüde. Das zeigt die Wahlbeteiligung. Das weichgewaschene **Berufspolitiker-Gemurmel der Kompromiss-Virtuosen und Petitesse-Austauscher treibt die Wähler an die Ränder.** Wenn der Wahl-O-Mat einem klassischen deutschen Altliberalen wie mir seine persönliche Kotz-Partei zur Wahl empfiehlt, weil das wählbare Spektrum in Klima-Religion, Cannabis-Marketing, Gendern, Moral- und Feminismus-Export, Krankenhaus-Reförmchen oder Wohnungsgejamme statt Wohnungshandeln sich ergeht, stimmt etwas nicht mehr. Wo finden sich Wähler wieder, die der Meinung sind, dass sich ein Staat durch seine demokratische Rechtsform,

durch seine Grenzen und durch seine Währung auch in einem gemeinsamen Europa definiert? Klar, der Währungszug ist abgefahren. Auch hier punktet Deutschland mit Vorbild und Verzicht. **Aber wenn das Dach** bei Bildung, Bahn, Infrastruktur, Produktionsumgebung und Verteidigungsfähigkeit durch 20 Jahre Instandhaltungsverzicht **brennt, ist Wassersparen** durch Schuldenbremse mit Verteilungsdiskussion bei den Löscharbeiten **eher kontraproduktiv.**

Deutschland bekommt eine Aufholchance! KI wird zum Gamechanger der Digitalisierung wie Smartphone zum Katalysator des eBusiness wurde. Bislang ist „Digitalisierung“ aus Nutzersicht oft eher „**der Ersatz weniger Fachleute durch Millionen Dilettanten**“. **Jetzt macht anwendungsorientierte KI aus jedem Dilettanten einen Fachmann.** Wenn ich zukünftig mit „beantrage mir einen Personalausweis“, „bestell mir den ... Artikel“, „melde mich bei ... an“ oder „bezahle die Rechnung“ oder „mach mir aus Kontoverlauf und Rechnungstapel die MwSt-Erklärung“ den gesamten Vorgang durchführen kann, **wird aus der ungeheuren menschlichen Ressourcenverschwendung der Digitalisierung**, die den Eindruck erweckt, dass 14jährige Programmier-Nerds der Menschheit ihre Denkstrukturen aufzwingen wollen, **ein Gamechanger der Effizienz.** Diese Entwicklung der KI-Anwendungsprogramme steht erst komplett am Anfang. Das kann Deutschland!

Wir selber denken auch über KI-Anwendung nach. Der **IWF** warnte diese Woche vor ungeheuren Umwälzungen. Natürlich kann KI auch einen Teil unseres reinen Berichtsjournalismus ersetzen. Andererseits werden KI-Artikel schnell zum ungefilterten Sprachrohr KI-generierter Pressenotizen und Recherchen. **Stellen Sie sich einmal dieses ungeheure Verblödungs-Potential vor, mit dem Sie zukünftig konfrontiert werden.** Hinzu kommt, **dass Sie in 5 bis 10 Jahren niemals mehr etwas glauben dürfen**, was Sie sehen und hören. Das macht sogar mir Angst. **Für uns heißt das:** Wir bleiben erstmal authentisch und meinungsstark. Wir denken noch darüber nach, wie wir Meinung und Quellennähe noch besser kenntlich machen. Wir sind in der Nationalbibliothek archiviert. Das gibt uns noch Sinn. **Aber vielleicht ist das auch nur unsere Form des Gesundbetens. Der Zug fährt längst, und wir laufen auf den Gleisen vor ihm weg.**

Der **ZIA-Tag der Immobilienwirtschaft** verabschiedete **Dr. Andreas Mattner** als Präsident (S. 8). Zwar konnte ich manches zyklusunabhängige Politik-Gefordere nicht teilen, aber andererseits hat **Andreas Mattner**, den ich persönlich seit Jahrzehnten mag und schätze, **die deutsche Immobilienwirtschaft mehr verändert als je jemand zuvor. Mattner bereitete den Weg der Immobilienwirtschaft vom Schmuddelkind zur gesellschaftlichen Kraft.** Schade, dass der Stabwechsel in schwieriger Zeit erfolgt, die wieder mit Pleiten, Pech, Pannen und grenzwertigem Handeln die Medien füllen wird. Das wird uns in den kommenden zwei Jahren verstärkt begleiten (S. 3). **Iris Schöberl tritt da als Mattner-Nachfolgerin ausgerechnet in einer Glatteis-Phase in große Fußstapfen. VIEL ERFOLG!**

Ulrich Höller



Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
Höller spricht Klartext: Bereinigung dauert bis 2027 (Rohmert)	3
GIF/ CRES-Büroprognose erwartet Ende des Abwärtstrends (Rohmert)	4
Savills: 60 Mrd. Dry Powder für europäische Wohnimmobilien (Wrede)	6
ZIA: Tag der Immobilienwirtschaft 2024 mit Führungswechsel (Wrede)	8
Catella-Research: Reaktion auf EZB-Zinswende in 3 Phasen (Rohmert/ Wrede)	10
IW errechnet Zusatzbedarf im Bau über 100 bis 150 Mrd. Euro p.a. (Rohmert)	13
Destatis/ BFW/ GdW: Baugenehmigungen weiter stark rückläufig (Wrede)	14
ifo: Stimmung am Bau steigt - Widerspruch zum „Genehmigungs-Ist“? (Wrede)	15
EY: Zyklus-Hoch für Projektentwickler steht erst 2029 an (Wrede)	16
IS24: Deutschlands teuerste Häuser zum Verkauf im Internet (Wrede)	16
Real Estate Investment Day: Aufhellung der Stimmung auf den europäischen Investmentmärkten (Wrede)	17
Arcadis: Frankfurt, München, Hamburg und Berlin zählen zu den nachhaltigsten Städten der Welt (Wrede)	18
Neues vom Elbtower (Richter)	20
Impressum	22

Fremdbeitrag

Potenzial am Pariser Immobilienmarkt Luca Gudewill, Real I.S. AG	12
--	----

Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

Verbraucherzentrale Bayern trommelt für CO2-Erstattung	19
---	----

Leserbrief

von Tibor Desczyk	21
--------------------------	----

Der Immobilienbrief Ruhr (ab S. 23) (Dr. Gudrun Escher)

Wenn bisherige Business Pläne obsolet werden	1
Büromarkt Essen repräsentativ	3
Wie wird hier gewohnt? – Referenzobjekt zum Anschauen	4

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, Real I.S. AG; vdp Research GmbH sowie HypZert.

Autoren der heutigen Ausgabe:

Dr. Gudrun Escher; Luca Gudewill; Sabine Richter; Werner Rohmert, „Der Immobilienbrief“, Immobilien-spezialist „Der Platow Brief“; **Constanze Wrede**, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“.



WERDEN SIE SINNSTIFTER!

Nichts verändert die Zukunft eines Kindes nachhaltiger als frühe Förderung und Bildung. Unterstützen Sie junge Menschen und werden Sie Teil der SOS-Stiftungsfamilie!

Mehr Infos unter www.sos-kinderdorf-stiftung.de



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.

HÖLLER SPRICHT KLARTEXT: BEREINIGUNG DAUERT BIS 2027

Büromarkt schrumpft 20%, Branche spielt sich auf „Der Immobilienbrief“-Terminplan ein

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

Ulrich Höller, GF der ABG Real Estate Group, prognostiziert eine anhaltende Bereinigungsphase am deutschen Immobilienmarkt bis 2026/ 2027. Erst danach wird eine Erholung auf Basis neuer "Core"-Preise erwartet. Die 20%-Büromarktschrumpfung werde sich im B-Bereich und ESG-Mangelobjekten abspielen. Prime Office werde profitieren, sieht der Prime Office Entwickler. Multiplikatoren gehen noch zurück, erreichen aber kein Dumping-Niveau. Außerdem werde Deutschland nicht zusammenbrechen, wie es Medien befürchten. KI killt lediglich 5% Büroarbeitsplätze. (WR+)

Das traditionelle Journalistenabendessen, das Ulrich Höller, heute GF der ABG Real Estate Group und ZIA-Vorstand, in seinen jeweiligen Funktionen seit vielen Jahren veranstaltet, war nach den letzten Jahren, in denen die eigene Erfolgspräsentation und Verbandsinteressen in den Vordergrund des Journalistengesprächs gerückt waren, wieder den früheren klareren Aussagen des erfahrenen Marktteilnehmers auch in schwierigen Marktphasen gewidmet. Insgesamt nähern sich die Marktteilnehmer dem Drehbuch an, das „Der Immobilienbrief“ seit fast 2 Jahren vorstellt: Survive 2025 – ohne til. Unser letzter, Ihnen vor einigen Wochen vorgestellter „Der Immobilienbrief“-Krisenablauf sieht den Markt und die erwartete Preisbildung langsam Richtung Talsohle rutschen. Das müsse jetzt dazu führen, dass Banken mit ihren Stillhalteabkommen und Unternehmen mit ihren Bewertungen und Prolongationen sich mit den neuen, nachhaltigen Realitäten auseinandersetzen müssen. Damit startet die eigentliche Unternehmenskrise erst jetzt wirklich. Auch Jan-Henrick Goldbeck wies in der Diskussion des ZIA Tages der Immobilienwirtschaft (S. 10) darauf hin, dass Bau- und Immobilienwirtschaft spätzyklisch agierten, so dass die Pleiten jetzt erst anfangen würden und erst 2025 und 2026 entscheidend für die Branche würden.



Ulrich Höller,
ABG Real Estate Group
©ABG Homepage

Auch Höller erwartet, dass die Immobilienmärkte noch 1,5 Jahre eine Bereinigungs- und Marktfindungsphase durchlaufen. Erst danach werde die Stimmung optimistischer werden. Der Markt werde in den nächsten Jahren von internationalen Investoren und Family Offices dominiert. Renditeerwartungen vieler Investoren würden sich wahrscheinlich nicht erfüllen. Allerdings würden die Immobilienpreise nicht auf ein Dumpingniveau sinken. Auch Deutschland werde wirtschaftlich nicht zusammenbrechen. Ab Mitte 2025 dürften die Marktaktivitäten anziehen. 2024 passiere eher nichts mehr. Premium-Objekte würden mit steigenden Mieten noch attraktiver.

Dabei ist sicher zu berücksichtigen, dass Höllers ABG Real Estate hochwertige Büroimmobilien für dieses Marktsegment entwickelt. Wenn es aber jemandem gelingen kann, den Knoten aus Zinsen, Terminen, Baukosten und sinkenden Multiplikatoren zu durchschlagen, ist das sicherlich Höller mit Krisenerfahrungen aus der Degussa-Entwicklung. Andererseits setzen Leerstände und schwierige Mietsituationen in schwächeren Objekten Arbitrageprozesse in Bewegung, die in der Vergangenheit manchen Mietoptimismus auch im Neubau zerlegten. Außerdem ist der zyklische Aspekt nur ein kleiner Teil der Büro-Gesamtgemengelage. 20 Jahre schleichende Wettbewerbsverlust-Talfahrt führen genauso nach unten wie ein Klippen-sprung, nur weniger schmerzhaft.

Parallel nähmen Leerstände in älteren Bestandsobjekten zu, so Höller. Deutsche Investoren würden vermutlich noch mindestens 2 Jahre benötigen, um ihre individuellen Situationen zu bewältigen. Eine Erholung der Märkte zu Core-Preisen sei daher eher für die Jahre 2026 und 2027 zu erwarten. Die Aufarbeitung der Insolvenzen, die durch lange Inaktivität und Preisanpassung noch zunehmen, werde wegen der Vielzahl der beteiligten Stakeholder auch längere Zeit in Anspruch nehmen. Die Renditen für Top-Büroobjekte würden insgesamt weiter steigen et vice versa die Multiplikatoren sinken. Der gesamte Büromarkt werde um etwa 20% schrumpfen. Hauptverlierer seien B-Lagen und Objekte, die nicht den heutigen Anforderungen an Topqualität, Nachhaltigkeit und Digitalisierung entsprechen. Landmark-Projekte blieben Gewinner. ►

Personalien

München: Der Aufsichtsrat der **Deutsche Finance Holding AG** hat mit **Prof. Dr. John Davidson** ein neues Mitglied bestellt. In seiner Funktion als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats wird er gemeinsam mit dem Vorsitzenden **Rüdiger Herzog** und **Dr. Dirk Rupiotta**, Mitglied des Aufsichtsrats, das Kontrollgremium verstärken.

Hamburg: **Malte Priester** (48) wird spätestens mit Wirkung zum 1. Dezember 2024, unter dem Vorbehalt der Bestätigung durch die **BaFin**, zum Geschäftsführer der **IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** berufen. Mit **Camille Dufieux**, **Andreas Ertle**, **Malte Priester** und **Michael Schneider** wird die Geschäftsführung der Gesellschaft somit künftig vier Personen umfassen. Malte Priester war bis 2022 Geschäftsführer der **Quantum Immobilien KVG**.

Duisburg: Der Aufsichtsrat der **HAMBORNER REIT AG** hat den bis zum 30. September 2025 laufenden Dienstvertrag des Vorstandsmitglieds **Sarah Verheyen** vorzeitig verlängert und mit Wirkung zum 01.10.24 eine Wiederbestellung für weitere 5 Jahre beschlossen.

Wiesbaden / Berlin: Die **RQI Immobilien AG** hat mit **Carsten Meinhardt** die Rolle des Head of Transaction besetzt. Er kommt von **SIGNA Real Estate Management Germany**. Des Weiteren übernimmt **Vincent Mennel** die Position des Head of Construction. Der Bauingenieur wechselt von der **Implenia Hochbau**.

Langfristig bleibe das Büro trotz kurzfristiger Herausforderungen eine **Kern-Assetklasse** für die meisten Investoren. **KI werde zu etwa 5% Büromitarbeiter-Reduktion insbesondere in B-Lagen führen.** Allerdings warnt da gerade diese Woche der **Internationale Währungsfonds (IWF)** vor „hochgradig disruptiven Szenarien“. Trotz immensen **Potentials für Produktivitätssteigerungen** müssten sich Volkswirtschaften wie Deutschland insbesondere durch Ausmaß und Geschwindigkeit bei KI auf „**massive Verwerfungen auf dem Arbeitsmarkt**“ und mehr soziale Ungleichheit einstellen. Mit Blick auf die KI-Effekte, die sich vor allem auf den Bürobereich auswirken, sieht „Der Immobilienbrief“ eher wenig quantitative Impulse durch KI. Andererseits könnten dadurch demographische Defizite, die Deutschland besonders treffen, aufgefangen werden.

Bürokratie und durchschnittlich **7-jährige Bebauungsplanverfahren** treiben Investitionen ins Ausland, so Höller. Die reduzierte Nachfrage nach Büroflächen, die Schwierigkeiten im Wohnungsbau und die notwendige Transformation von nicht mehr benötigten Einzelhandelsflächen in den Innenstädten **würden neue Nutzungsarten fördern.** Die ab 2025 verbindliche Umsetzung der EU-Nachhaltigkeitsberichterstattung führe zu erhöhten Anforderungen an das Immobilienmanagement und einer weiteren Sensibilisierung der Unternehmen für ESG-konforme und energieeffiziente Büroflächen, wodurch zusätzlicher Bedarf nach solchen Flächen entstehe. **Andererseits fragt sich, was mit den vielleicht 30 bis 50% unter Rentabilitätsgesichtspunkten nicht ESG-fähig sanierbaren Büros geschehen soll.** Das eröffnet hohes Arbitragepotential, sofern die Nutzung nicht verboten wird. Das würde aber zu einem volkswirtschaftlichen Billionenverlust führen.

Zum Schluss Höllers ABG-Werbeblock: Die ABG Real Estate Group setze ihre bereits begonnenen Projekte fort. Da sei zwar auch 2027 nicht mehr die 33-fache Jahresmiete realisierbar, dafür könne auf Basis höherer Mieten verkauft werden. Geplante Schul- und Logistikfonds seien allerdings im Pausenmodus. Begonnen sei zum Beispiel die Revitalisierung des „ikonischen“ Central Parx-Ensembles in Frankfurter Bestlage des Bankenviertels. Der Bauantrag wurde eingereicht und der Baubeginn startet Ende 2024. Gemeinsam mit Joint-Venture-Partner **HanseMerkur Grundvermögen** sei vor kurzem die Hochbau-Finanzierung über 200 Millionen Euro abgeschlossen worden. Für die langfristigen Zukunftsprojekte **GREEN CAMPUS** in Köln, **HAMMERHEART** in Hamburg und **MARIENGÄRTEN** in München liefen die Planungsarbeiten sowie die Bearbeitung der Bebauungsplanverfahren intensiv weiter. Die Umsetzung werde ab 2026/27 starten. Die ABG Real Estate Group sei nicht nur Developer, sondern auch Investment/ Asset Manager, der mit institutionellen Investoren Bestandsobjekte ankaufte und managt. Insgesamt beträgt das Volumen der Assets under Management aktuell rund 3,4 Mrd. Euro. ■

GIF/ CRES-BÜROPROGNOSE ERWARTET ENDE DES ABWÄRTSTRENDS

Entwicklung besser als multiple Herausforderungen vermuten lassen

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

Die gif/ CRES-Büromarktprogno se zeichnet ein gemischtes Bild des deutschen Büroimmobilienmarktes. Während die Talsohle durchschritten scheint und sich die Renditen stabilisieren, deuten steigende Leerstände und die Diskrepanz zur Markteinschätzung auf anhaltende Herausforderungen hin. Es bleibt abzuwarten, ob sich die optimistischen Prognosen bewahrheiten werden. (WR+) ►

Die ungünstigen Marktentwicklungen der letzten 2 Jahre kämen zu einem Abschluss. Die Aussichten für die Büro-Immobilienmärkte weisen lt. gif/ CRES-Consensus-Büromarktprognose I/2024 auf ein Ende des Abwärtstrends hin. Punktuell hielten die negativen Tendenzen bei einzelnen Kennzahlen noch an. Speziell die erwartete Stagnation der Spitzenmieten werde sich fortsetzen. Lediglich Düsseldorf und München entzogen sich der Stagnation. Für München gehen die Teilnehmer der Umfrage von einer Spitzenmiete von 50 Euro aus. Bei den Spitzenrenditen vollziehe sich die prognostizierte Stabilisierung bis Ende 2024. Das liegt im Bereich der „Der Immobilienbrief“-Erwartungen, wobei die reine Marktbetrachtung die Unternehmenswirkungen durch mögliche NPLs und Notverkäufe mit Sekundäreffekt für den Markt nur unzureichend betrachtet. Das Bungeeseil des Marktes schwingt traditionell zunächst über den späteren Gleichgewichtspunkt hinaus in die Tiefe.

Die Büro-Spitzenrenditen lägen derzeit und sicher bis Ende 2025 in einer Spanne von 4% bis 5%. Werte von unter 4% seien generell nicht in Sicht. Auch das entspricht der von „Der Immobilienbrief“ seit 2022 erwarteten und auch traditionellen „5%-Immobilie“ für erstklassigen Neubaustandard. Landmarks reichen dann bis 4% bzw. 25-fache Jahresmiete. Zweite Qualitäten sind entsprechend preiswerter. Bestandsimmobilien müssen um realistische Lebenszyklus-Abschreibungen und ESG-Herausforderungen bereinigt werden. Lt. gif/ CRES-Büromarktprognose werde es weiterhin ein Kopf-an-Kopf-Rennen zwischen München und Berlin um die niedrigste Spitzenrendite geben. Die Vorhersagen sehen Berlin mit einem kleinen Vorsprung bis Ende 2025 wieder vorne. Im Verfolgerfeld tue sich wenig. Anstiege zwischen 10 und 20 Basispunkten bei den Spitzenrenditen werden bis Ende 2024 erwartet. ▶

gif/CRES Büromarktprognose 2024/2025

	Berlin		Düsseldorf		Frankfurt		Hamburg		München	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Spitzenmiete	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%	0,70%	0,50%	0,00%	3,50%	1,90%
Leerstand	+100 bps	+50 bps	+80 bps	+30 bps	+50 bps	0 bps	+70 bps	0 bps	+60 bps	0 bps
Spitzenrendite	0 bps	-8 bps	+20 bps	-3 bps	+20 bps	0 bps	+10 bps	0 bps	+10 bps	-8 bps

Branicks



Der Spezialist für Büro- und Logistikimmobilien.

25 Jahre Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt

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

branicks.com



ZIA- News

Berlin: Iris Schöberl (58)

wurde einstimmig zur neuen



Quelle: ZIA/
Laurence Chaperon

ZIA-
Präsidentin
gewählt. Sie
tritt die Nach-
folge von **Dr.**
Andreas

Mattner an,
der sich nach

15 Jahren an der Spitze ent-
schieden hat, nicht mehr zu
kandidieren. Schöberl gehörte
bisher zum Kreis der ZIA-
Vizepräsidenten.

Weiterhin ist sie Beiratsmitglied
des Projekts „**Stadtlabore für**
Deutschland“ sowie Mitbe-
gründerin von „**Frauen in der**
Immobilienwirtschaft“. 2023
wurde Schöberl mit dem **ULI**
Leadership Award in der
Kategorie „Immobilien-
wirtschaft“ ausgezeichnet.

Dr. Andreas Mattner wurde
zum Ehrenpräsidenten ernannt.
ZIA-Präsidiumsmitglied

Andreas Engelhardt (Schüco
International KG) rückte neu
in den Kreis der Vizepräsi-
denten auf.

Bei den **Leerständen** seien deutliche Anstiege nur noch in Düsseldorf und Berlin zu erwarten. In Frankfurt bleibe es damit beim unerfreulich hohen Leerstand nahe 10%. Das Niveau in München und Hamburg bleibe im Korridor von 4% bis 6%. Die größten Leerstandssorgen müssten sich die Düsseldorfer machen. Hier könne die Leerstandsrate auf knapp 10% ansteigen. Mit ähnlichen Änderungen sei in Berlin zu rechnen. **Diese Umfrageergebnisse der Grundgesamtheit sind allerdings weit optimistischer als die Mehrheit der Marktteilnehmer mit über 20 Jahren Markterfahrung erwartet** (vgl. auch **Einschätzung Höller (Seite 4)**). Angesichts des gesamtwirtschaftlichen Umfelds und der relativ hohen Leerstandsdaten überraschen lt. gif/ CRES die Prognosen für die Spitzenmieten ein weiteres Mal. In Düsseldorf (+5,0%) und in München (+5,4%) soll es weiter spürbar bergauf gehen. Hamburg, Berlin und Frankfurt sollten eine Seitwärtsbewegung sehen. **Im Fazit** habe das schwierige finanzwirtschaftliche und konjunkturelle Umfeld die lange Aufschwungphase der Büroimmobilienmärkte gestoppt. **Die „Bremsspuren“ würden aber weniger ausgeprägt werden, als man dies angesichts der multiplen Herausforderungen erwarten könnte.** ■

60 MRD. EURO DRY POWDER FÜR EUROPÄISCHE WOHNIMMOBILIEN

DACH-Region fällt im Kurs bei internationalen Investoren

Constanze Wrede, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“

„Der Immobilienbrief“ wies bereits seit längerem darauf hin, dass internationale Investoren für Wohnungsinvestments „an der Seitenlinie stehen“ und auf attraktive Opportunities warten. Noch scheint der Preis aber noch nicht da angekommen zu sein, wo die Deals lukrativ eingetütet werden können. Lt. einer aktuellen Savills Umfrage unter über 60 internationalen Immobilieninvestoren mit einem verwalteten Vermögen (AuM) von mehr als 700 Mrd. Euro, wollen allein die befragten Investoren in den nächsten 3 Jahren 63,8 Mrd. Euro in den europäischen Wohnsektor investieren. (CW+)

Wie viele Milliarden davon nach Deutschland fließen bleibt jedoch abzuwarten. Denn das Interesse der internationalen Investoren am Wohnungsmarkt in der DACH-

TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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

EMPIRA

REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

Region ist 2024 ggü 2023 deutlich rückläufig. Großbritannien und Irland erfreuen sich unter den Befragten in den



nächsten drei Jahren der höchsten Beliebtheit, gefolgt von der Region Südeuropa mit Italien, Spanien und Portugal, die von Rang 6 im Jahr 2023 auf Rang 2 der Präferenz-Skala aufgestiegen ist. Dies spiegelt lt. Savills die wachsende Anzahl von Opportunitäten für Investoren und die

höheren zu erzielenden Renditen im Vergleich zu einigen reiferen nordeuropäischen Märkten. Die DACH-Region kommt mit Beliebtheitsverlusten ggü. der 2023-Befragung nur auf Platz 3. Auch der Anteil der Investoren, die eine paneuropäische Strategie als höchste Priorität anstreben, ist deutlich von 19% in 2023 auf aktuell 10% gesunken, was auf eine stärkere regionale Spezifizierung deuten lässt.

Fast die Hälfte (48%) der Befragten geht davon aus, dass der Anteil von Wohnimmobilien an ihrem verwalteten Vermögen bis 2026 deutlich steigen wird. Ebenfalls etwa die Hälfte der Befragten (54%) rechnet damit, dass der Wohnimmobilien-Anteil in ihrem Portfolio bis 2026 mehr als die Hälfte ausmacht, 41% erwarten sogar einen Anteil von über 75%. Das präferiertest Segmente sind Mehrfamilienhäuser mit 84%, die um deutliche rd. 11 Prozentpunkte im Vergleich zu der 2023er Umfrage zulegen, gefolgt von und Studentenwohnen mit 63% (VJ.: 65%), Einfamilienhäusern mit 49% (VJ.: 43%), Co-Living mit 39% (VJ.: 51%) und Bezahlbares Wohnen mit 39% (VJ.: 38%).



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



ZIA - TAG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2024 MIT FÜHRUNGSWECHSEL

Branche im Wechselbad: Politiker schmeicheln, Obdachlose protestieren

Constanze Wrede,
Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“

Der ZIA Tag der Immobilienwirtschaft spiegelte die Herausforderungen und Spannungen wider, mit denen die Branche aktuell konfrontiert ist. Während die Politik um die Gunst der Branche buhlte, wurde branchenintern über die dringenden Probleme wie die Wohnungskrise und der Klimawandel diskutiert. Es bleibt abzuwarten, ob der geforderte "neue Spirit" der Zusammenarbeit zwischen Politik und Wirtschaft tatsächlich Einzug halten wird. Die Proteste vor dem Tempodrom verdeutlichten die weiter wachsende Kluft zwischen der Immobilienbranche und Teilen der Miet-Bevölkerung. (CW+/ WR+)



TDI mit 2.500 Teilnehmer im Berliner Tempodrom

Auch in diesem Jahr gab sich die immobilien- und bauorientierte Politik-Prominenz auf dem „Tag der Immobilienwirtschaft“, den der **ZIA Zentraler Immobilien Ausschusses** am Dienstag letzter Woche mit 2.500 Teilnehmern im Tempodrom in Berlin veranstaltete, die Ehre. Den feierlichen Rahmen bildete die Verabschiedung von Präsident **Dr. Andreas Mattner**, der nach 15 Jahren engagierter Arbeit für den ZIA den Staffelstab an **Iris Schöberl**, Managing Director Germany bei **Columbia Threadneedle Investments** weitergab. Schöberl forderte in Ihrer Begrüßungsrede einen „neuen Spirit“ im Zusammenwirken von Politik und Wirtschaft, um das Land wieder voranzubringen. Sie wolle den großen Aufgaben in Europa und



Neuer ZIA - Ehrenpräsident Dr. Andreas Mattner

der ersten ökonomischen Lage in Deutschland ein „Jetzt-erst-Recht“ entgegensetzen. Aufgestaute Probleme erforderten zwingend schnelle Antworten. **Im Kampf gegen überzogene Auflagen und bürokratische Fesseln müsse die Immobilienwirtschaft aber selbst mutig ihren Teil der Verantwortung wahrnehmen.** ▶



Premium-Partner

LB BW

Handelsblatt Tagung

Energizing Real Estate

Der Runde Tisch für die Energie- und Immobilienwirtschaft zur erfolgreichen Gestaltung der Energiewende

Jetzt anmelden



12/13
Sep
2024
BERLIN

Handelsblatt
Substanz entscheidet.

Die anwesende Politikprominenz nutze die Gelegenheit sich und ihre jeweilige Partei bei der Branche beliebt zu machen. So warb Bundesfinanzminister **Christian Lindner** aus seinem Repertoires der Standardphrasen für die Schuldenbremse, die er als notwendig für die Inflationskontrolle bezeichnete. Er lobte sich und seinen Parteilfreund Justizminister **Marco Buschmann** für deren Kampf gegen den Bürokratieabbau. Märkte müssten durch unternehmerisches Handeln wieder funktionsfähig gemacht werden. Er wies auf die Möglichkeit der 5%-Sonderabschreibung hin, die zusätzlich zu bestehenden Abschreibungen für den Mietwohnungsbau genutzt werden könne – **zusammen ein „Kumulationsturbo“**. **Mietrechtsverschärfungen werde es in dieser Legislaturperiode nicht geben. Zinssubventionen seien nicht finanzierbar.**

In die wirklich harte wirtschaftliche Realität holte **Prof. Moritz Schularick**, Präsident des **Kiel Instituts für Weltwirtschaft**, die Teilnehmer zurück. Das Wirtschaftswachstum in Deutschland stagniere seit 2019, es gäbe keine Anzeichen für neue Impulse. **Deutschland habe drei Zukunftswetten verloren:** 1. Prosperität durch **Globalisierung**, gepusht von einem weiteren Erstarken Chinas, 2. **billige Energie** aus Russland und 3. den **militärischen Absicherungsglauben** durch die USA, der spätestens bei einer Wiederwahl **Donald Trumps** auf den Prüfstand gerät. „**Der Immobilienbrief**“ kann als **4. verlorene Wette das erwartete Wirtschaftswunder durch Bekämpfung des Klimawandels** ergänzen. Schularick geht nicht mit Lindners Schuldenbremse konform, sondern fordert dringende Investitionen in diese Verteidigungsfähigkeit und Wirtschaft Deutschlands. China pumpe jährlich 250 Mrd. Euro in die Wirtschaft, um über Exportleistung das Wachstum wieder anzukurbeln. Das sei auch dringend nötig, denn die Boomzeiten seien – auch aufgrund des dramatischen Einbruchs des Immobiliensektors – erst einmal vorbei. Bis 2050 habe China keine Chance, die USA als Wirtschaftsmacht Nr. 1 abzulösen.



Schleswig-Holsteins Ministerpräsident **Daniel Günther** holte das Auditorium danach wieder auf die nationale politische Ebene zurück, um auf die Unterschiede in der Zusammenarbeit von Koalitionen auf Lan-

des- und Bundesebene hinzuweisen. Gerade auf Bundesebene solle einmal darüber nachgedacht werden mehr miteinander als gegeneinander zu arbeiten.

Aufgrund des **Selenskyj**-Besuches zur Geberkonferenz in Berlin, die auch die Teilnehmer in Sachen Mobilität aufgrund eines Verkehrschaos deutlich einschränkte, **musste Vizekanzler Robert Habeck seinen Auftritt zum Bedauern der Teilnehmer kurzfristig absagen**. Gerne hätte man von ihm einen wirtschaftlichen Lage- und Perspektivenplan erhalten. **Für Habeck hingegen dürfte der Selenskyj-Besuch eine dankbare Entschuldigung gewesen sein, nicht im Hexenkessel der Regulierungsleidtragenden erscheinen zu müssen**. In Aufarbeitung der Europawahlen forderte CDU-Generalsekretär **Carsten Linnemann** an seiner Stelle mit den üblichen Tagesschau-Statements Bundeskanzler **Olaf Scholz** zu Konsequenzen nach dem Wahldebakel der SPD auf. Er forderte ein Zehn-Punkte-Leitprogramm für Deutschlands Zukunft. Sollte die Regierung sich nicht bewegen, hätte die CDU ein Prozesshandbuch in Arbeit, was passieren müsse. Man bereite sich jetzt auf die Regierungsübernahme vor, wenn die Bevölkerung das so wolle. Auch bei ihm spannte die Regulierungskaskade den Bogen zur Immobilienwirtschaft. 1990 habe es 5.000 Bauvorschriften gegeben, inzwischen seien es 20.000. **Vonovia**-Vorstand **Rolf Buch** hatte das bei der Präsentation seiner Zahlen schon prägnanter vorgetragen. Kein Haus, das in den letzten 10 Jahren von Vonovia modern und energetisch sinnvoll gebaut worden sei, sei heute noch genehmigungsfähig.

Bauministerin **Klara Geywitz** vervollständigt die Politiker-Riege. Anfang September wird Geywitz 1.000 Tage im Amt sein und zog deshalb ein wenig Resümee. Die Lage der



Bauministerin Klara Geywitz im Gespräch mit Jan-Hendrik Goldbeck

Immobilienwirtschaft, insbesondere bei Wohnen, sei schon bei Amtsantritt nicht leicht gewesen. Seit Beginn des Ukrainekrieges sei sie noch deutlich herausfordernder geworden. **Was mit 1% Zinsen schon nicht ging, wird mit 4% Zinsen erst**

BVT-News

USA: Die **BVT Unternehmensgruppe** hat über ihre Kapitalverwaltungsgesellschaft **derigo GmbH & Co. KG** die Projektentwicklung „NRP Webb Avenue“ mit 200 geplanten Class-A-Apartments in Harrison, Westchester County, nordöstlich von New York, angekauft. Die Apartmenthausanlage soll nach **LEED Silver Standard** gebaut und zertifiziert werden. Die Investition wird für eine nicht öffentlich vertriebene Fondsstruktur in Form eines Luxemburger **S.C.S. SICAF-RAIF**, die für einen Einzelinvestor konzipiert wurde, erfolgen. Das geplante Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 100 Mio. USD, der Eigenkapitalanteil des Fonds rund 43 Mio. USD.

Die Class-A Apartmentanlage "NRP Webb Avenue" mit einer geplanten Gesamtmietfläche von rund 17.170 qm entsteht als Gebäudekomplex mit fünf Stockwerken, 200 Apartments und einer Parkgarage. Sie wird entsprechend dem Class-A-Standard über erstklassige Gemeinschaftseinrichtungen verfügen. Dazu zählen Swimmingpool, Fitnessstudio, Home-Working- und Loungebereiche. Die hochwertig ausgestatteten Apartments weisen unterschiedliche Größen und Grundrisse auf. Zehn der insgesamt 200 Apartments (5%) sollen, wie in diesen Marktregionen üblich, als mietpreisverbilligt angeboten werden. Auf einigen Garagenstellplätzen sind Ladesäulen für Elektrofahrzeuge vorgesehen.

Etwa die Hälfte des 38.567 qm großen Grundstücks ist als Naturschutz-Areal geplant.

recht nicht gehen, so der Geywitz-Exkurs in die Finanzmathematik. Sie verwies vor allem auf die von ihrem Haus angestoßenen Maßnahmen zum Wachstumschancengesetz und der wiedereingeführten Baugemeinnützigkeit zur Unterstützung der Bauwirtschaft. **Im Talk wies ZIA-Vizepräsident Jan-Hendrik Goldbeck, geschäftsführender Gesellschafter der GOLDBECK GmbH, darauf hin, dass die Immobilien- und Bauwirtschaft ein Spätzyklischer sei. Der Branche stünde erst in den nächsten 2 Jahren die wirkliche Krise bevor.** Das hatte Ihnen „Der Immobilienbrief“ auch bereits in den letzten Jahren prophezeit. Serielle Bauweisen und vereinfachte Bürokratie könnten boostern, so Goldbeck. Vor allem müssten aber die Kommunen mit ins Boot geholt werden, um den Bau wieder voranzubringen.

Flankiert wurde der Tag der Immobilienwirtschaft von Protesten. „Superclan-Treffen? Ist unsere Stadt in Gefahr?“ titelte ein Plakat vor der Veranstaltungshalle. **„Wenn sich die CEOs der Konzerne und Banken mit den obersten Minister:innen aus Bund und Land bei Sekt und Kaviar zusammensetzten, wissen wir, dass sie sich für die Interessen der Mehrheit in dieser Stadt nicht interessieren“, so der Protest-Flyer.** Sekt und Kaviar gab es im Tempodrom nicht. Nach dem ersten Zinsschritt der **EZB** gibt die Branche die Hoffnung auf den Beginn einer erneuten Zinswende nach unten nicht auf. Das schürt auf der einen Seite etwas bessere Stimmung aber bei weitem noch keine Sektlaune. **Die Zinswende beinhaltet auf der anderen Seite aus „Der Immobilienbrief“-Sicht die Gefahr, dass die potentiellen Verkäufer und ihre Banken weiter in Attentismus steigender Preise verfallen** und die erwartete Belebung des Marktes durch Opportunities und Sondersituationen noch ausbleibt. Auch von der Politik kamen noch keine zündenden Botschaften. **Aber beim nächsten ZIA Tag der Immobilienwirtschaft am 3. Juni 2025 dürfte uns einiges vielleicht schon klarer sein.** ■

REAKTION AUF EZB-ZINSWENDE IN 3 PHASEN

Catella Research sieht deutlichen NPL-Anstieg bis mindestens 2026

Constanze Wrede, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“

Die EZB-Zinswende markiert eine Zeitenwende für den deutschen Immobilienmarkt. Steigende Zinsen führen zu einem Anstieg notleidender Kredite und zwingen Unternehmen, ihre Geschäftsmodelle zu überdenken. Langfristig könnte dies zu einer Korrektur am Immobilienmarkt führen und neue Möglichkeiten für Investoren schaffen. (WR+/ CW+)

Die EZB hat erwartungsgemäß den ersten Zinsschritt durchgeführt. Den hatten die Finanzierungsmärkte längst eingepreist. Gleichzeitig sieht es so aus, als bliebe die EZB alleine. Weder USA noch Großbritannien werden wohl folgen. Auch in Deutschland sind die neuen Meldungen insbesondere zur Kerninflation noch nicht besonders ermutigend für weitere Zinsschritte. Aber erst die könnten die Immobilienmärkte wirklich bewegen. Durch weitere Anpassungen in kleinen Schritten könnte der Transaktionsmarkt im Laufe des 2. HJ. wieder an Dynamik gewinnen, erwartet **Catella Research**.

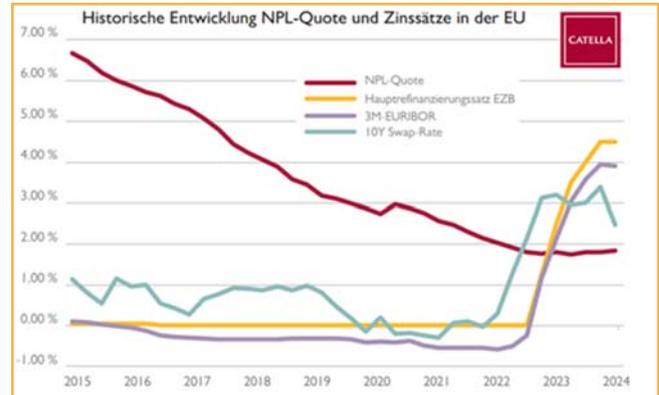
Die psychologischen Effekte der Zinssenkung, der im Basisszenario noch zwei weitere Senkungen folgen sollten, teilt Catella in 3 Phasen. In der ersten Phase etwa bis Ende 2024 würde der Immobilienmarkt allein aufgrund des psychologischen Effekts wieder aktiver. Mit „Back on track in 2025“ pendele sich das neue Preisniveau dann im kommenden Jahr wieder ein. Das belebe die Transaktionsaktivitäten. Parallel und noch längerfristig bliebe ein „Bereinigungsprozess“ mit notleidenden Kreditengagements und Insolvenzen in den kommenden Quartalen weiter erhalten. Die dann erkennbare Marktdynamik speise sich aus Opportunities. Das ist auch das, was „Der Immo-

lienbrief“ zur Rückkehr internationaler Investoren hört. Die sähen bei dem Bedeutungsverlust Deutschlands im Core-Bereich auf absehbare Zeit nur noch Opportunitäten. Den in der Rasananz nie zuvor gesehenen Bedeutungsverlust Deutschlands hatte der ehemalige Bundesbankvorstand **Prof. Dr. Johannes Beermann** bereits auf der **immpresseclub e.V.-Journalistentagung** im Dezember deutlich gemacht. In selten klaren Worten beschrieb das auch vor kurzem in einer aktuell oft zitierten „Wutrede“ **Theodor Weimer**, Chef der **Deutschen Börse**.

Während der historisch einmaligen Zeit sehr niedriger Zinssätze wurden lt. Catella im großen Stil Immobilienkredite mit extrem hohen Beleihungsausläufen als „Non-Recourse“-Kredite vergeben. **Bereits vor der Finanzkrise** monierte „Der Immobilienbrief“ die steigenden Risiken und die veränderte Preisgestaltung durch Entfall des negativen Astes der Wahrscheinlichkeitsfunktion für den Investor. Niedrige Zinsen und Covid-Staatshilfen ermöglichten eine Zombifizierung der Wirtschaft, da durch die niedrigen Zinsen der klassische marktwirtschaftliche Prozess aufgehalten wurde. Das senkte Kreditausfälle bzw. Non-Performing Loans (NPLs). Die Immobilienwirtschaft zombifizierte zwar nicht, sondern nutzte die zinsinduzierte Asset Inflation zu hohen

und zu knapp kalkulierten Investments. Die Zinswende machte jetzt viele Unternehmen zu Bewertungs-Zombies, die noch solange überleben wie Cash-flow und Zinsen noch passen oder treibt sie direkt in die Insolvenz.

Seit März 2023 beginnt die historisch niedrige NPL-Quote wieder langsam zu steigen, so Catella. Parallel zu den steigenden NPL-Quoten nehmen auch die Insolvenzen im



Immobilien Sektor zu. Die Insolvenzen im Baugewerbe sind seit dem Beginn der Zinswende um über 70% kontinuierlich angestiegen. Die Kombination aus erhöhten Finanzierungs-

vdpResearch



TAXO TOOL

Ihre automatisierte Taxonomie-Konformitätsprüfung

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



Effizient



Kostensparend



Aktuell



Leicht in der Handhabung

In Kooperation mit:

DYDON AI

VÖB Service

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

Deals

Düsseldorf: Die **bema Gruppe** hat das Büroobjekt TRIGON verkauft. Das Multi-Tenant-Objekt an der Düsseldorfer Schiessstraße 47-49 hat eine Mietfläche von rund 10.500 qm und ist zu 90% vermietet. Zum Kaufobjekt gehört zudem eine Hochgarage mit 469 Pkw-Einstellplätzen inklusive 32 E-Ladeplätzen. Käufer ist ein Immobilienspezialfonds, initiiert und verwaltet von der Kapitalverwaltungsgesellschaft **NordVest GmbH**.

Essen: Der Online-Händler **Euziel** hat das 42.000 qm große Logistikzentrum auf dem ehemaligen Areal von **Thyssenkrupp Schulte** in der Johannisstr. 71 von **Hillwood** erworben. Auf dem ca. 80.000 qm großen Brownfield entstehen ca. 38.200 qm Lager-, rd. 2.400 qm Mezzanine- und knapp 1.600 qm Büro- und Sozialflächen. Fertigstellung soll im 1. Quartal 2025 sein. **Realogis** war vermittelnd tätig.

Berlin: **STRABAG Real Estate** hat rd. 17.000 qm im Büroprojekts WESTEND Office an das **Land Berlin**, vertreten durch die **BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH**, vermietet. **Angermann Real Estate Advisory AG** war vermittelnd tätig.

Unterschleißheim: **Union Investment** hat rd. 1.300 qm im Lohhof Quartier an die **SAUTER Gruppe** vermietet, die voraussichtlich im März 2025 auf die oberen drei Etagen des Büroturms einzieht. Der Mietvertrag läuft über 12 Jahre. Das Lohhof Quartier zählt zum Bestand des Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Unilmmo: Europa**.

kosten, steigenden Baukosten, wirtschaftlichen Unsicherheiten, neuen Arbeitsformen, volatilen Investmentperspektiven und den von „Der Immobilienbrief“ beschriebenen großen Wellen Konjunktur, Demographie, New Work/ Homeoffice, Digitalisierung/ KI und Dekarbonisierung/ Deindustrialisierung ließen jetzt eine Korrelation zwischen Zinsen und NPL erkennen. Durch den Preisverfall überstiegen die Verbindlichkeiten oft den aktuellen Marktwert der Sicherheiten. **Projektentwickler und Bauträger halten sich oft mit kurzfristigen Überbrückungskrediten zu teils horrenden Zinssätzen oder Verschiebetaktiken ihrer Anleihefinanzierungen über Wasser. Bestandhalter stünden lt. Thomas Beyerle, Catella Chefresearcher, vor der Herausforderung der Darlehensprolongationen und der Bewertungen.** Sofern die massiv gestiegenen Zinskosten überhaupt noch mit dem Objekt-Cash-flow korrespondierten, würden sie aber auf jeden Fall den Spielraum für dringend benötigte ESG-Bestandsinvestitionen vermindern.

Catella geht von einem weiter beobachtbaren Anstieg notleidender Kredite bis mind. 2026 aus, da sich die NPL-Quoten erst mit deutlicher Zeitverzögerung messen ließen. Die Quoten notleidender Kredite variieren aber stark zwischen den europäischen Ländern. Während Nord- und Mitteleuropas noch relativ moderate Werte verzeichnet, kämpfen die südeuropäischen Länder Italien, Spanien und Portugal, aber auch Irland und Polen mit deutlich höheren Quoten. Deutschland und Frankreich profitieren noch von stabileren wirtschaftlichen Bedingungen und strengeren Kreditvergabepolitiken. ■

POTENZIAL AM PARISER IMMOBILIENMARKT

Luca Gudewill, Director Research & Investitionsstrategie, Real I.S. AG

Die Metropole an der Seine ist eine der beliebtesten Städte Europas – nicht nur bei Touristen. Denn die Dynamik des Pariser Immobilienmarkts erlebt durch umfangreiche Infrastrukturprojekte und sportliche Großereignisse neue Impulse. Vor allem die Olympischen Sommerspiele 2024 und das ambitionierte Großprojekt „Grand Paris Express“ sind Katalysatoren für den Immobilienmarkt. Daneben punktet insbesondere der Pariser CBD mit einem sehr stabilen und resilienten Vermietungsmarkt. Für Immobilieninvestoren ergeben sich hieraus attraktive Investitionsmöglichkeiten.



Luca Gudewill
Real I.S. AG

„Grand Paris Express“ schafft diverse Investment-Opportunitäten: Das „Grand Paris Express“-Projekt soll das öffentliche Verkehrsnetz in Paris um fünf neue Metrolinien erweitern und setzt als eines der größten Infrastrukturprojekte Europas neue Maßstäbe in der städtischen Entwicklung. Die neuen Linien sollen die Pariser Außenbezirke untereinander und mit dem Zentrum vernetzen, um das Verkehrssystem in der Innenstadt deutlich zu entlasten. Die verbesserten Verkehrsverbindungen werden frische Impulse für den Immobilienmarkt schaffen, indem entlang der Ringbahn neue Wirtschafts-, Wohn- und Freizeitzentren entstehen. So werden etwa Hundert-tausende Quadratmeter Nutzfläche durch den Urban-Campus im Technologie- und Wissenschaftspark Paris-Saclay, im Stadtteil Les Groues, am Biotechnologiestandort Campus Grand Parc sowie im Stadtquartier Les Ardoines entstehen, die schon jetzt das Potenzial dieses Großprojekts verdeutlichen, das erst 2030 vollständig abgeschlossen sein wird. ►

Sportsommer in Paris als Wachstumstreiber.

Ein weiterer Entwicklungstreiber sind die Olympischen Sommerspiele 2024, die vom 26. Juli bis zum 11. August in Paris ausgetragen werden. Neben der Attraktivität, die ein Austragungsort für Sportfans rund um die Welt hat, haben die Sommerspiele auch zu Investitionen in Infrastruktur, Transport und Sporteinrichtungen beigetragen. Besonders das Olympische Dorf in Saint-Denis, das neben Einzelhandelsflächen rund 2.800 Wohnungen sowie Büroflächen für 6.000 Personen umfasst, zeugt von der Entwicklung der Randlagen von Paris.

Gleichzeitig zeichnet sich eine zunehmende Polarisierung zwischen Zentrum und Peripherie ab. Zentrumslagen profitieren von einer hohen Dynamik und einer starken Nachfrage nach Wohn- und Büroflächen, getrieben durch den Wunsch nach kurzen Arbeitswegen und attraktiven Arbeitsumgebungen. Diese Entwicklung spiegelt sich in der niedrigen Leerstandsrate von Büros im Pariser Stadtzentrum (CBD) wider, die Ende 2023 auf ein historisches Tief von 2,8% fiel. Im Vergleich dazu betrug die Leerstandsrate am gesamten Pariser Büromarkt zum Zeitpunkt 9,9%.

Knappes Angebot verstärkt Lagenkonkurrenz:

Das Neuflächenangebot wurde derweil durch Bauverzögerungen verknappt und führt zu Engpässen beim Angebot an hochwertigen Büroflächen in Zentrumslagen. Der intensivere Wettbewerb um die vorhandenen zentralen Flächen führt zu höheren Mieten: Für erstklassige Büroflächen im CBD sind die Mieten seit Ende 2021 um rund 16% gestiegen. Diese Entwicklung steht im Kontrast zu den Randlagen, wo aufgrund höherer Leerstände die Mieten weitgehend stabil geblieben sind. Angesichts des begrenzten Neubaus und des knappen Angebots ist mit weiter steigenden Spitzenmieten in CBD-Lagen zu rechnen.

Analog zum Vermietungsmarkt ist auch im Investmentmarkt das Interesse an CBD-Lagen hoch. Mehr als die Hälfte des Investmentvolumens in Paris konnte der CBD im letzten Jahr auf sich vereinen. Aktuell bieten die höheren Immobilienrenditen mit Ausblick auf potenziell sinkende Zinsen ein attraktives Zeitfenster für Investoren, welche die Spitzenrenditen für Büroimmobilien im CBD, die auf einem Zehnjahreshoch liegen, wahrnehmen wollen.

Fazit: Für Paris ist 2024 ein Jahr der Superlative, geprägt durch Leuchtturmprojekte, sportliche Höhepunkte und infrastrukturelle Großvorhaben. Diese Entwicklungen bringen signifikante Impulse für den Immobilienmarkt mit sich und weisen auf eine weiterhin positive Dynamik. Insbesondere die Zentrumslagen in Paris zeigen eine sehr gute Performance und stehen daher im Fokus von Investoren. ■

IW ERRECHNET ZUSATZBEDARF IM BAU ÜBER 100 BIS 150 MRD. EURO P. A.

Zielerreichung bei Wohnen, ESG und Infrastruktur fordern Bau heraus

Das IW untersuchte im Auftrag des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V. die volkswirtschaftliche Bedeutung der Bauindustrie. Volkswirten sind die Bauinvestitionen schon als wesentlicher Bestimmungsfaktor der Berechnung des BIP bekannt. Ein erheblicher Teil des volkswirtschaftlichen Vermögens ist in Immobilien und Infrastruktur gebunden. Die Bauwirtschaft in Deutschland sei jedoch aktuell durch konjunkturelle und strukturelle Herausforderungen gekennzeichnet, so das IW. Volkswirtschaftliche Bedeutung und Wertschöpfung sinken bei stagnierender Produktivität. Für Klimaschutz müssten über 100 Mrd. jährlich mehr investiert werden. (WR+)

Seit dem Hochpunkt im Jahr 2021 sei die Wertschöpfung des Baugewerbes bis zum Ende 2023 um real 15% gesunken, so das IW. Steigende Zinsen, globale Unsicherheit und höhere Baukosten hätten insbesondere den Wohnungsbau getroffen. Der direkte Anteil an der Bruttowertschöpfung lag 2019 bei 5,2%. In Verbindung mit dem Vorleistungsverbund käme der Bau auf 7,5% der gesamten Bruttowertschöpfung. Früher seien es noch mehr gewesen. Dazu trugen die seit den 2000er Jahren stagnierenden Investitionen der öffentlichen Hand und im Gewerbebau bei. Der Wohnungsbau sei seit dem Tiefpunkt Mitte der 2000er Jahre wieder angezogen.

Um die nach IW-Schätzungen erforderliche Zahl von 355.000 Wohnungen pro Jahr bis 2030 zu erreichen, müssten die Investitionen in den Wohnungsbau um gut 20 Mrd. Euro real jedes Jahr, gemessen am Niveau von 2022, steigen. Um die Klimaschutzziele zu erreichen, müssten in Wohn- und Nichtwohnbauten pro Jahr zusätzlich mindestens 33 Mrd. Euro, besser sogar 66 Mrd. Euro investiert werden. Im öffentlichen Bau müssten zur dringend benötigten Sanierung und Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur und der kommunalen Infrastruktur bis 2030 die Investitionen jährlich um sogar 75 Mrd. Euro gesteigert werden.

Generell gelte es, die Produktivität der Bauwirtschaft zu erhöhen. Trotz deutlicher Erhöhung der Kapitalintensität stagniere die Arbeitsproduktivität seit den 1990er Jahren. Eine wesentliche Ursache für die geringe Produktivität ist die Überregulierung des Bauens. Die oft gewünschte Trennung von Planen und Bauen, die losweise Vergabe von Bauaufträgen, die detaillierten Standards und Normen, die Rechtsunsicherheiten bei Innovationen und der Wunsch

nach größtmöglicher Individualität der Bauwerke verhindern Produktivitätsfortschritte und damit auch ein günstigeres Bauen.

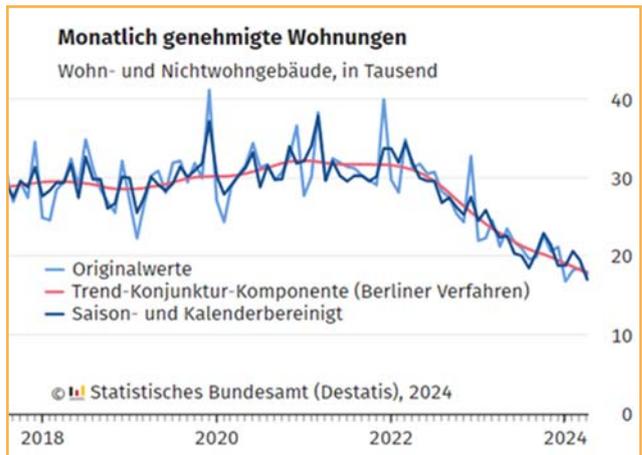
Das bestätigt auch der aktuell erschienene Report «Construction Connected 2024» basierend auf den Nutzungsstatistiken der schweizerischen **smino AG**. Demnach stiegen allein von 2021 bis 2023 die Anzahl der beteiligten Unternehmen pro Bauprojekt in der Schweiz um 30%. Auch die Anzahl der beteiligten Mitarbeitenden pro Projekt erhöhte sich von 2019 bis 2023 um 66%. ■

BAUGENEHMIGUNGEN WEITER STARK RÜCKLÄUFIG

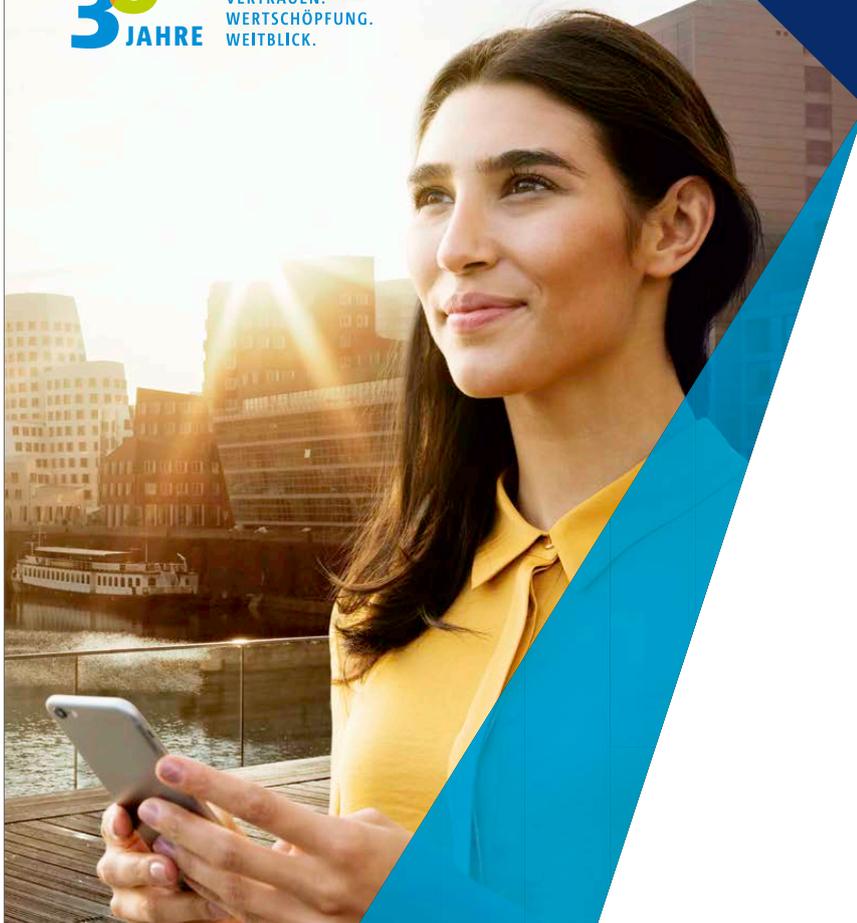
Sozialer Sprengstoff nimmt zu

Im April 2024 wurde lt. Statistischem Bundesamt (Destatis) der Bau von 17.600 Wohnungen in neu zu errichtenden Wohngebäuden oder umzubauenden Bestandbauten genehmigt. Das sind deutliche 17% oder absolut 3.600 Baugenehmigungen weniger als noch im April 2023. Im Vergleich zum April 2022 stürzte die Zahl der Baugenehmigungen sogar um 43,5% oder 13.500 Wohnungen ab. (CW+)

In neu zu errichtenden Wohngebäuden sank die Zahl der Genehmigungen im April im Vergl. zum Vorjahr um 2.900 Einheiten auf aktuell 14.300 Wohnungen (-17%). Von Januar bis April 2024 wurden damit insgesamt 57.100 Neubauwohnungen genehmigt, -23,7% oder 17.800 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei sank die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser deutlich um 32,5%, bei Zweifamilienhäusern um 18,3% und auch bei der zahlenmäßig stärksten Gebäudeart, den Mehrfamilienhäusern, verringerte sich die Zahl der Genehmigungen deutlich um 20,2% auf 38.500 Wohnungen. ►



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!

Deals

München: Die **Ingérop Deutschland GmbH** mietet ca. 3.500 qm Fläche im „Altezza“ in der Barthstraße 4-10 auf zwei Etagen und wird sich die Flächen mit der Tochtergesellschaft **IBF Ingenieurgesellschaft mbH** teilen. Der luxemburgische Eigentümer, **Rex-Germany-ZDHL S.C.S.**, wurde während des Vermietungsprozesses von **Colliers** beraten, während Ingérop von **E&G Real Estate** begleitet wurde.

Emmerich: **Logivest** hat über 4.200 Lager- und Mezzanin- sowie Bürofläche an den E-Commerce-Händler **Braumarkt GmbH** vermittelt. Vermieter der Liegenschaft in der Werner-Heisenberg-Str. 27 ist die **M.S.L. Immobilien GmbH**. Den Betriebsstart des neuen Standortes plant Braumarkt zum 1. August 2024.

Frechen: Die **Kreispolizei-behörde Rhein-Erft-Kreis** hat einen 15-Jahre Mietvertrag mit Verlängerungsoption für ein neues Polizeidienstgebäude gezeichnet. Bis Ende 2026 soll i.A. der Bauherren, Projektentwickler und Vermieter, der **OSMAB Holding AG** in Kooperation mit der **GOLDOCT Real Estate GmbH**, mitten im klimafreundlichen Quartier NEOBEL auf einem knapp 2.100 qm großen Grundstück ein ca. 2.500 qm Mietfläche umfassendes Solitärgebäude entstehen. Im Erdgeschoss wird sich die 24/7 geöffnete Polizeiwache befinden und in den Obergeschossen die Büroverwaltung. Der Außenbereich bietet 61 PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage sowie Außenanlagen.

Angesichts der trostlosen Zahlen melden sich die Verbände zu Wort und artikulieren ihre Forderungen. So fordert der **BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen** endlich der brisanten Lage entsprechend zu handeln. Vor diesem brutalen Absturz habe man seit Ende 2022 kontinuierlich gewarnt. Dieser Niedergang werde uns lange beschäftigen, er werde sich auch noch nach der kommenden Bundestagswahl fortsetzen. Denn es kämen keine Projekte nach, die Auftragspipeline sei leergelaufen. **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft **GdW** sieht auch weiterhin keine Besserung in Sicht. Die fehlenden Baugenehmigungen von heute seien die einbrechenden Fertigstellungszahlen von morgen. Schon jetzt liegt der Wohnungsmangel auf einem Rekordniveau von mehr als 800.000 Wohnungen. **Das sei sozialer und politischer Sprengstoff, denn die Unzufriedenheit in der Bevölkerung wüchse verständlicherweise.**

Die Volkswirtschaft erleide durch die Abwärtsspirale beim Wohnungsbau Milliarden-Verluste gepaart mit erheblichen Rückgängen bei den Steuereinnahmen für den Staat. **Die Krise drohe so einen fatalen Dominoeffekt und massiven Schaden für weite Teile der Wirtschaft auszulösen.** An einem groß angelegten Zinsförderprogramm für bezahlbaren Wohnungsbau führe in der krisenhaften Situation kein Weg vorbei. ■

STIMMUNG AM BAU STEIGT – WIDERSPRUCH ZUM „GENEHMIGUNGS-IST“?

ifo sieht Mehrheit der Bau-Unternehmen weiterhin pessimistisch

Während die Baugenehmigungszahlen die Stimmung der letzten 12 bis 24 Monate, also die direkten Zinswende-Folgen spiegelt, antizipiert das aktuelle ifo-Stimmungsbarometer mehr die Zukunftserwartungen, die durch Erwartungen an staatliche Programme, Zinssicherheit zunehmende Mietwohnknappheit, steigende Arbeitnehmerinkommen und steigende Mieten geprägt sind. Trotz der rückläufigen Baugenehmigungen (s.o.) hellt sich die Stimmung am Wohnungsbau lt. ifo-Untersuchung deutlich auf. Der Bau-Geschäftsklimaindex Im Wohnungsbau arbeitete sich auf einem sehr niedrigen Niveau von -52,3 im Vormonat auf aktuell -46,4 Punkte hinauf. (CW+)

Die Mehrheit der Firmen bleibt damit pessimistisch. Die Wohnungsbauer hoffen, die Talsohle hinter sich gelassen zu haben, so **Klaus Wohlrabe**, Leiter der ifo Umfragen. Der Weg zur Erholung sei aber noch lang. **Ein zentrales Problem ist weiterhin der Auftragsmangel.** Im Mai berichteten noch 51,7% der Unternehmen davon, nach 55% im April. Auch bei den Stornierungen gibt es trotz Rückgang von 17,6% im April auf 15,1% im Mai noch keine Entwarnung. Viele Unternehmen versuchten, mit Preissenkungen dem Auftragsmangel entgegenzuwirken, ordnet Wohlrabe ein.

Mit minus 6,7 Punkten, nach minus 10,2 im April, ist das **Geschäftsklima im Tiefbau merklich besser** als im Wohnungsbau. Die Tiefbauer sind wesentlich zufriedener mit den laufenden Geschäften, würden sich aber auch über mehr Aufträge freuen, so Wohlrabe. ■

rohmer**t**medien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de

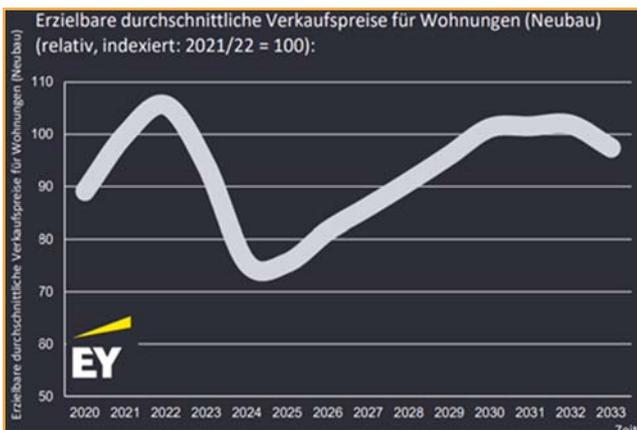
ZYKLUSHOCH FÜR PROJEKT- ENTWICKLER STEHT ERST 2029 AN EY: Niveau von 2022 bleibt unerreichbar

Constanze Wrede,
Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“

Die kommenden Jahre stellen die deutsche Wohnprojektentwicklungsbranche vor große Herausforderungen. Die Anpassung an eine dauerhaft niedrigere Profitabilität und die Entwicklung neuer Strategien, insbesondere im Risikomanagement, sind essenziell für den langfristigen Erfolg. Erst ab 2025 ist wohl mit einer Erholung am Projektentwicklungsmarkt für Wohnimmobilien zu rechnen, die dann 2029 in einem neuen Zyklushoch gipfeln dürfte. Die alten Höchststände werden jedoch auch dann nicht wieder erreicht. Gleiches gilt für die zwischenzeitlich rückläufigen bzw. schwachen Margen. Das sind die Kernergebnisse eines neuen fundamental-analytischen Modells von EY Real Estate, das die Margen von Wohnprojektentwicklern und die Verkaufspreise von Wohnimmobilien prognostiziert. (CW+)

In einem vereinfachten rollierenden Finanzmodell prognostiziert EY die Profitabilität von einem Projektentwicklungsunternehmen: In jedem Jahr wird ein Grundstück zu einem über die Zeit variierenden Preis erworben und im Folgejahr bebaut. Anschließend werden die Wohneinheiten dann über einen Zeitraum von 12 Monaten veräußert. Der Verkaufspreis ergibt sich aus der Miete und dem Vervielfältiger, abzüglich Vermarktungskosten, und stellt die einzigen Umsatzerlöse des Unternehmens dar. Die Profitabilität ergibt sich aus den Umsatzerlösen, abzüglich der Bau-, Bauneben-, Finanzierungs- und Personalkosten, die über den Zeitverlauf mit der gedämpften Inflationsrate ansteigen. Die Finanzierungskosten gehen zudem mit einem variablen Fremd- zu Eigenkapitalverhältnis sowie einem konstanten Mezzaninekapital-Verhältnis von 10% in das Modell ein.

Die Abschätzung zukünftiger **Verkaufspreise** erfolgt im Prognosemodell durch Multiplikation der Jahresnettokaltmiete mit dem Vervielfältiger. Erstere ist indirekt an die



erwartete Inflationsrate gekoppelt und beinhaltet darüber hinaus die erwartete Mietenentwicklung aufgrund des Nachfrageüberhangs, der sich aus dem unzureichenden Wohnungsneubau in Deutschland ergibt. Die für die Zukunft prognostizierten Vervielfältiger sind aus der Zinsentwicklung (EURIBOR) zuzüglich eines normalisierten Yield-Spreads für die Assetklasse Wohnen abgeleitet. Als Ergebnis prognostiziert das Modell von 2022 bis 2024 einen starken Preisverfall um bis zu 30% und ab 2024 einen Anstieg, der sich bis 2029 hinzieht. Der dann erreichte „Peak“ der Verkaufspreise liegt allerdings rund 5% unter dem jüngsten Höchststand von 2022.

Aufgrund sich verändernder Inputvariablen kommt es insbesondere in den Jahren 2022 bis 2024 zu negativen **Entwicklermargen** von bis zu 10% (2023) unter der Annah-



me, dass Projekte mit negativer Profitabilität realisiert werden. In der Praxis würden solche Projekte vermutlich nicht realisiert, sondern verschoben. Diese Margen steigen anschließend wieder an, erreichen die Nulllinie jedoch erst 2025 und steigen dann bis 2029 auf einen neuen Höhepunkt. Das im Jahr 2022 vorherrschende Rekordniveau wird dabei aber bei weitem nicht wieder erreicht werden. Lt. **Christoph Haub**, Direktor bei **EY Real Estate** wird die Profitabilität von Projektentwicklungsunternehmen insbesondere aufgrund des nachhaltig höheren Zinsniveaus wohl dauerhaft auf einem niedrigeren Niveau verharren. Projektentwickler müssten deshalb adäquate Strategien entwickeln, wie sie langfristig mit einer geringeren Profitabilität umgehen. Das gelte nicht zuletzt für das Risikomanagement, das künftig weniger Volatilität erlauben werde. ■

DEUTSCHLANDS TEUERSTE HÄUSER ZUM VERKAUF

IS24: Rekordpreise auf Sylt und in Berlin

Ob Multimillionäre ihre Residenzen alle über Immobilienscout 24 verkaufen, ist fraglich. Einige ansehnliche Schätzchen finden sich aber sehr wohl auf der Internetplattform. Teuerstes aktuell angebotene Objekt ist ein 400 qm großes, reetgedecktes Haus auf einem rd. 3.000 qm großen Grundstück in Alleinlage auf Sylt bei

Kampen, das für 15,5 Mio. Euro – das entspricht einem Quadratmeterpreis von 38.750 Euro – einen neuen Eigentümer sucht. (CW+)

Deutschlands zweit teuerstes Haus, eine 1.210 qm große Jugendstilvilla mit Türmchen findet sich auf einem rd. 2.700 qm Grundstück im noblen Berliner Villenviertel Grunewald für 13,5 Mio. Euro oder bei der Größe günstigen



13,5 Mio. Euro teure Villa im Grunewald
Quelle: IS24 Homepage

11.200Euro/ qm. Mit rd. 23.200 Euro/ qm steht ein 570 qm großes Luxushaus in München-Bogenhausen mit Wellnessbereich und Weinkeller im Netz zum Verkauf, was den neuen Eigentümer inkl. des rd. 1.000 qm großen Grundstücks insgesamt 13,2 Mio. Euro wert sein müsste. Auf Platz 4 und 5 folgen Villen in Berlin-Mitte und Berlin-Wannsee mit rd. 600 qm bzw. 470 qm zu je etwa 10,5 Mio. Euro.

Ebenfalls einmal in die Liste hat es die Metropole Stuttgart geschafft. Für eine rd. 730 qm große kernsanierte Villa mit Panoramablick über die Stadt werden 7,8 Mio. Euro aufgerufen. Objekte in den Großstädte Hamburg, Köln, Frankfurt am Main und Düsseldorf sind nicht gelistet. Dafür schafft es ein historisches Objekt in der Nachbarschaft vom **Grand Hotel Heiligendamm** in der Top-10-Liste der teuersten Wohnhäuser. Der Preis für das 700 qm große Anwesen mit Meerblick, 20 Zimmern und 6 Garagen wurde aktuell um 30% auf 7,5 Mio. Euro reduziert. Eine Besichtigung ist allerdings erst nach Vorlage eines Eigenkapital- bzw. Finanzierungsnachweises möglich. ■

REAL ESTATE INVESTMENT DAY 2024

Aufhellung der Stimmung auf den europäischen Immobilienmärkten

Constanze Wrede,
Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“

Vielleicht wichtiger als in den guten vergangenen Zeiten ist aktuell der persönliche Austausch, das Networking,

die gegenseitige Motivation und das Pläne schmieden für die Zeit nach der Krise. So trafen sich vorletzte Woche hybrid 550 Entscheider aus der Finanz- und Immobilienbranche auf dem 5. Real Estate Investment Day organisiert von Targa Communications im Sofitel Frankfurt Opera. Positivität versprühte David Hutchings, Head of EMEA Investment Strategy bei Cushman & Wakefield, in seiner Opening-Keynote, in der er eine schnelle und starke Erholung der internationalen Immobilienmärkte prognostizierte. Er beobachtete bereits eine Stabilisierung der Preise und Spitzenrenditen sowie eine bevorstehende Belebung der Transaktionsaktivitäten, insbesondere in den Bereichen Healthcare und Logistik. (CW+)

In zahlreichen hochbesetzten Panels wurden u.a. die Themen „Europäische Immobilienmärkte: Anbruch einer neuen Ära oder Ende des alten Zyklus?“ oder nachhaltige Investitio-



REID Panel Europäische Immobilienmärkte
©Targa Communications

nen in Real Estate Debt ausführlich diskutiert. Konsens herrschte darüber, dass ein Paradigmenwechsel in der Immobilienwirtschaft stattgefunden habe. Die Komplexität der veränderten Marktsituation erfordere einen ganzheitlichen Ansatz, so **Tina Reuter**. **Rodney Bysh** von **Feldberg Capital** prognostizierte eine positive Entwicklung für hochwertige Büroimmobilien in London, warnte jedoch vor den Risiken von Stranded Assets, die ESG-Kriterien nicht erfüllen. **Jochen Schaefer-Suren** (**IREMIS**) hob die geografischen Unterschiede und die Herausforderungen des Klimawandels sowie geopolitische Ereignisse wie den Krieg in der Ukraine hervor. **Esteban de Lope Fend** (**Deka Immobilien**) kritisierte die europäischen ESG-Regularien als abschreckend für nicht-europäische Investoren.

Weitere Highlights des Tages umfassten Präsentationen zu Unternehmensfinanzierung und -umstrukturierungen von **Tilman Gronau** und **Wolf Waschkuhn** von **One Square**, die auf die Anpassungen der Kapitalstruktur für das veränderte Marktumfeld eingingen. **Simon Behr** von der **GBI Group**, **Alexander Happ** von **B3 Development**, **Mark Kuijpers** (**Greystar**) und **Ralph Winter** (**W5 Group**) be-

leuchteten das wachsende Segment Managed Houses / Serviced Living und die speziellen Anforderungen dieser Assetklasse.

Dr. Andreas M. Rickert, CEO von **PHINEO** und Co-CEO von **NIXDORF Kapital**, hielt eine Keynote, in der er Deutschland als potenziellen Hotspot für den milliardenschweren Markt des Impact Investing darstellte. **Nicole Bittlingmayer** und **Bob Scharfe** von der **Luther Rechtsanwaltsgesellschaft** präsentierten den Digital Operational Resilience Act (DORA) und erläuterten die notwendigen Anpassungen für Finanzmarktteilnehmer bis Januar 2025, um die komplexen Vorschriften zu erfüllen. Das Thema Cyber Security wurde ebenfalls behandelt.

Nicht besser getimed hätte das Panel zur Zinsentscheidung der Europäischen Zentralbank werden können, die nur wenige Minuten vor Panelbeginn die Zinswende



REID Panel zum EZB Zinsentscheid
©Targa Communication

eingeläutet hatte. Unter der Moderation von Honoré Achille Simo von JLL diskutierten Iryna Pylypchuk (INREV), Prof. Nico B. Rottke von RQI Immobilien und Goor Rosenberg von der Inspiration Group die Auswirkungen der ersten Zinssenkung von 25 Basispunkten auf die Immobilienbranche. Es bestand Konsens darüber, dass die Entscheidung bereits erwartet und eingepreist war. Lt. Iryna Pylypchuk bleibe aber abzuwarten, wie viele Zinssenkungen notwendig sein werden, um die Immobilieninvestitionsmärkte sinnvoll zu stimulieren. Sie warnte auch davor, die getroffene Entscheidung als Hinweis auf ähnliche Entscheidungen der EZB im September und Dezember zu interpretieren. Pylypchuk betonte, dass der nächste Immobilienzyklus vor allem durch Mietwachstum und betriebliche Effizienz angetrieben werden wird, wobei die Auswahl der Vermögenswerte und Fonds der Schlüssel zur Outperformance sein wird. Goor Rosenberg rechnet mit weiteren Zinssenkungen in den nächsten zwei bis zweieinhalb Jahren, die aber nicht dazu führen werden, dass die Zinsen wieder auf das Niveau vor dem Sommer 2022 sinken werden. Für Prof. Dr. Nico B. Rottke war die Entscheidung der

EZB eindeutig politisch und nicht ökonomisch orientiert. Zugleich sei sie ein großer Schritt, weil sie unabhängig von der Fed getroffen wurde. Er begrüßte dies ausdrücklich, da sich die EU derzeit an einem völlig anderen Punkt im Konjunkturzyklus befände als die USA.

Der Real Estate Investment Day von **Targa Communications** mit über 30 hochkarätigen Speakern zu einem vielseitigen Themen-Potpourri etablierte sich zu seinem 5. Jubiläum zu einem der führenden Kongresse der Immobilieninvestmentbranche. **Targa Communications** verspricht auch für 2025 einen Real Estate Investment Day mit viel Raum zum Diskutieren in einer ausgesuchten Location mit perfekter Organisation.
(<https://realestateinvestmentday.de>). ■

FRANKFURT, MÜNCHEN, HAMBURG UND BERLIN ZÄHLEN ZU DEN NACHHALTIGSTEN STÄDTEN DER WELT Gepunktet wird mit geringem CO2-Ausstoß sowie Wasser- und Abfallmanagement

Während die Klimaangst in Deutschland zur Ersatzreligion wird, auf deren Altar die internationale Wettbewerbsfähigkeit geopfert wird, zählt der Arcadis „Sustainable Cities Index 2024“ (SCI) Deutschlands Städte zu den nachhaltigsten. Immer mehr Städte haben in der Zeit des Klimawandels die Notwendigkeit erkannt, sich nachhaltig auszurichten. Und dass drückt nicht zwangsläufig die Profitabilität der Stadt, wie der aktuelle „Index 2024“ von Arcadis zeigt. Denn Amsterdam als nachhaltigste Stadt des Jahres 2024 rangiert auch in der Kategorie „Profit“ an der Spitze, wo sie in den Bereichen Einkommen und Lebensstandard, Beschäftigung und Verkehrsinfrastruktur hervorragende Ergebnisse erzielt. (CW+)

Der Arcadis „Sustainable Cities Index 2024“ (SCI) bewertet 100 Städte weltweit entlang der vier Dimensionen „Planet“, „People“, „Profit“ und „Progress“ anhand 67 verschiedener Indikatoren, u.a. Luftverschmutzung, Abfallmanagement, Investitionen in kohlenstoffarme Infrastruktur sowie Faktoren wie Wirtschaftsleistung, soziale Gerechtigkeit und Resilienz gegenüber Naturkatastrophen. Die neue aufgenommene Kategorie „Progress“ misst Veränderungen im Zeitverlauf, um die Auswirkungen von Nachhaltigkeitsmaßnahmen der letzten 10 Jahre aufzuzeigen und einen Einblick in die zukünftige Entwicklung einer Stadt zu geben.

Die nachhaltigste Stadt 2024 ist Amsterdam, die insbesondere in den Kategorien Planet, Profit und Progress punktet, gefolgt von Rotterdam und Kopenhagen. Frankfurt und München folgen auf den Plätzen 4 und 5, Hamburg und Berlin auf Platz 7 und 8. Die 4 deutschen Städte punkten

Deals

Düsseldorf: Der Fitnessbetreiber **FitX** mietet rd. 3.000 qm Flächen im Erdgeschoss sowie Galeriefächen im 1. Obergeschoss des Multi-Mix-Gebäudes **ICON** by **Covivio**. Der Mietvertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren sieht den Einzug im Sommer 2026 vor.

Das **ICON** by **Covivio** bietet eine Gesamtmietfläche von rund 55.700 qm. Über die Stadtgrenzen hinaus ist das Objekt bekannt unter dem Namen „Herzogterrassen“.

Düsseldorf: Die **d-fine GmbH** mietet rund 2.200 qm Bürofläche im K II über **BNP Paribas Real Estate**. Der Mietvertrag wurde mit einer Laufzeit von 10 Jahren zzgl. einer Option vereinbart. Eigentümerin des K II ist die **B&L Gruppe**. Bei der Vermietung wurde **B&L** von der **CENTRUM Gruppe** unterstützt.

Der K II umfasst rd. 24.000 qm Laden- und rd. 5.000 qm Bürofläche sowie 670 Tiefgaragen-Stellplätze.

Hannover: Ein österreichischer Publikumsfonds der **Union Investment Real Estate Austria GmbH** verkauft ein rd. 49.000 qm großes Logistikobjekt an die **KKR Real Estate**. Das Objekt ist an **Fiege** und **Rossmann** vermietet. **McDermott Will & Emery** war für den Käufer beratend tätig.

Fürth: **Logivest** hat rd. 4.400 qm Lager- und über 300 qm Bürofläche an die **Hans Wormser AG** vermittelt. Vermieter der Liegenschaft in der Leyherstraße 80 ist die **FLE Property 5 S.á.r.l.**. Der Bezug ist zum 01.01.2025 geplant.

insbesondere durch ihre Erfolge im Wasser- und Abfallmanagement sowie ihrer geringen Treibhausgasemissionen. Berlin ist dabei die deutsche Stadt, die sich in den letzten 10 Jahren am progressivsten verändert hat, gefolgt von München, Hamburg und Frankfurt, das etwas hinterherzuhängen scheint. Doch trotz der beeindruckenden Platzierung sei It. Arcadis aber keine Zeit für selbstgefälliges Ausruhen gegeben. Das ehrgeizige Ziel Deutschlands, bis 2045 den Netto-Null-Status zu erreichen, sei sowohl ein Leuchtfeuer der Hoffnung als auch eine deutliche Erinnerung an die Arbeit, die noch vor uns liegt.

Nordamerikanische Städte dominieren klar in der Kategorie Profit. San Francisco (Gesamtplatz 35), New York (48), Chicago (58), Seattle (60), Dallas (63) und Houston (67) befinden sich alle unter den Top 10 dieses Subindex. Diese Städte können zwar einen soliden Geschäftserfolg vorweisen, ihre Gesamtplatzierung zeigt jedoch, dass Lohnniveau und Lebensstandard nicht mit dem Wirtschaftswachstum Schritt halten. Um im Ranking nach oben zu kommen, sind It. Arcadis sozial integrative Entwicklungsstrategien von entscheidender Bedeutung.

Die Dominanz asiatischer Metropolen wie Jakarta, Wuhan und Shanghai an der Spitze des Subindex „Progress“ zeigt, dass in Städten, die noch keine Nachhaltigkeitsinfrastrukturen oder -praktiken entwickelt haben, bereits erste Schritte in diese Richtung große Auswirkungen haben können.

John Batten, Arcadis Global Cities Director, appelliert vor dem Hintergrund des Sustainable Cities Index 2024, dass die Städte eine Schlüsselrolle bei der Umsetzung der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung spielten. Die Zeit bis 2030 sei knapp und es bedürfe verstärkter Anstrengungen in Bereichen wie erneuerbare Energien, Klimaschutz in der Infrastruktur, intelligente Mobilität und Gebäudesanierung. Die Städte müssten die Herausforderungen mit noch größerer Dringlichkeit und Entschlossenheit angehen, indem sie auf ihren Erfolgen aufbauen, Möglichkeiten für weitere Fortschritte ermitteln und die Zusammenarbeit zwischen den Akteuren intensivieren. ■

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 12/24 | Düsseldorf, 12. Juni 2024 | 34. Jahrgang | ISSN 1431-1275

immo
12
2024

Neues zur Grundsteuerbewertung maroder Gewerbeimmobilien ■ **Aus der Praxis: Kündigungsrecht des Vermieters bei heimlicher Modernisierung durch Mieter?** ■ **Zutritts- und Besichtigungsrecht bei Mieterhöhungsverlangen** ■ **Schönheitsreparaturen: Neues vom BGH zu Quotenabgeltungsklauseln** ■ **Beilagen: 'Streitthema Mietkaution' und 'Horrorzenario Erbgemeinschaft'** ■ **Doch zuerst, liebe Leserinnen und Leser, geht es um das Reizthema Betriebskostenabrechnung:**

Verbraucherzentrale Bayern trommelt für CO₂-Erstattung

„Zum ersten Mal können Mieter einen Teil der anfallenden CO₂-Kosten vom Vermieter einfordern. Mit dem CO₂-Rechner der Verbraucherzentrale Bayern können beide

Seiten berechnen, wie hoch ihr jeweiliger Anteil an den CO₂-Kosten ist“, heißt es in einer Pressemitteilung der Verbraucherzentrale Bayern vom 28.5.2024. Fakt ist: Seit 1.1.2023 gelten die Bestimmungen des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes, wonach brennstoffbezogene CO₂-Kosten, die durch den Heizungsbetrieb und die Wasseraufbereitung entstehen, zwischen den Mietparteien aufgeteilt werden müssen (siehe hierzu unsere Beilage zu 'immo' 11/23: „Das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz und seine Auswirkungen auf die Immobilienpraxis“ → ii 12/24-01). Die Höhe ist abhängig vom Verbrauch des Mieters und dem verwendeten Brennstoff. Je höher die jährlichen Brennstoffverbräuche, desto höher die Kostenbeteiligung für Vermieter. Das zugrunde liegende 10-Stufen-Modell ist letztlich ein reines Verbrauchsbeteiligungsmodell. Es betrifft alle mietrechtlichen Abrechnungszeiträume, die am oder nach dem 1.1.2023 begonnen haben.

Wie die CO₂-Kostenaufteilung genau abläuft, hängt davon ab, mit wem der Versorger abrechnet: mit dem Vermieter oder direkt mit dem Mieter. Bei Gebäuden mit einer Zentralheizung erhalten Vermieter die Rechnung in der Regel direkt vom Versorger. Darin sind auch die CO₂-Kosten enthalten. Für die Heizkostenabrechnung müssen Vermieter ihren Anteil an diesem Kostenblock gesondert ausweisen und abziehen (siehe hierzu die Tabelle in der Beilage zu 'immo' 11/23). Der Wert des ermittelten spezifischen Kohlendioxidausstoßes ist auf die erste Nachkommastelle kaufmännisch zu runden. Dabei ist der regelmäßige einjährige Abrechnungszeitraum zugrunde zu legen. Bei unterjährigen Abrechnungszeiträumen sind die Werte der Einstufungstabelle anteilig zu kürzen. Beträgt der Abrechnungszeitraum z. B. acht Monate, so sind die jeweiligen Grenzwerte jeweils um ein Drittel (= 4 Monate von 12 Monaten) zu kürzen. Diese Konstellation kommt häufiger vor, als man denkt. Denn Verträge beginnen und enden häufig unterjährig. Bei Gas-Etagenheizungen versorgt sich Ihr Mieter selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser. Ergo muss er im Zuge der jährlichen Betriebskostenabrechnung den Kohlendioxidausstoß der gemieteten Wohnung in Kilogramm Kohlendioxid pro m² Wohnfläche und Jahr selbständig ermitteln. Die Verbraucherzentrale Bayern stellt dafür auf ihrer Homepage (www.verbraucherzentrale-bayern.de) ein kostenloses Rechentool zur Verfügung. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (www.bmwk.de) bietet ebenfalls eine entsprechende Rechenhilfe an.

'immo'-Hinweis: Den Erstattungsanspruch muss der Mieter innerhalb von sechs Monaten nach Abrechnung des Lieferanten in Textform gegenüber dem Vermieter geltend machen. Soweit Sie zur Abrechnung der übrigen Betriebskosten gegenüber dem Mieter vertraglich verpflichtet sind, besteht eine Aufrechnungsmöglichkeit. Andernfalls müssen Sie die Kosten binnen zwölf Monaten erstatten. ■

NEUES VOM ELBTOWER

Hamburger Immobilienunternehmer Dieter Becken will Elbtower fertig bauen

Sabine Richter

In Hamburg größtes Problemprojekt, das nichts weniger als das neue Wahrzeichen der Stadt werden sollte, kommt Bewegung – zumindest am grünen Tisch. Der Hamburger Immobilienunternehmer Dieter Becken wagt sich an den Elbtower. Er will den derzeit 100 Meter hohen Rohbau am Rand der HafenCity erwerben und zeitnah fertig stellen.

„Wir planen ein Konsortium aus Eigenkapitalgebern zusammenzustellen, um ein Angebot für den Elbtower in Hamburg abzugeben“, sagte **Dieter Becken**, Geschäftsführender Gesellschafter der **Becken Holding GmbH** gegenüber „Der Immobilienbrief“. „Unser Ziel ist es, spätestens Mitte bis Ende des Jahres 2025 mit dem Weiterbau zu beginnen, vorausgesetzt, wir erhalten den Zuschlag und können die Vorbereitungsarbeiten wie geplant durchführen. Obwohl die Stadt Hamburg ihr Wiederkaufsrecht in Anspruch nehmen könnte, sehe ich darin keine Gefahr. Unsere langjährige Erfahrung und erfolgreiche Umsetzung namhafter Projekte in Hamburg sprechen für sich. Wir sind überzeugt, dass das Grundstück an einen Privatinvestor wie uns verkauft wird, bevor die Stadt ihr Recht wahrnimmt“, so Becken.

Die Baustelle steht seit siebeneinhalb Monaten still. Die Baufirma **Lupp** hat bereits Kräne abgebaut. In den vergangenen Wochen hatte SPD-Fraktionschef **Dirk Kien-scherf** laut über einen Abriss nachgedacht - eine Provokation, wie er später sagte, um Kapitalgeber zu motivieren und Bewegung in das Projekt zu bringen. Becken ist vom Konzept des insolventen **René Benko** überzeugt. Man könne den Elbtower genauso zu Ende bauen, wie er geplant sei. „Der Elbtower bietet durch seine herausragende Lage und Architektur ein attraktives Angebot, das auf dem Markt sehr gefragt sein wird.“

Ähnlich sieht es **André Hoffmann**, Leiter der Bürovermietung **JLL Hamburg**: „Die Neuauflage des Elbtower 2.0 bietet viele Chancen für den Markt. Die vielversprechenden und renommierten Interessenten für den Weiterbau sprechen für sich und den Glauben an den Elbtower. Auch ich bin nach wie vor davon überzeugt, dass der Bau schon bald fortgesetzt wird. Es wird ein Neustart in jeder Hinsicht. Sämtliche bereits abgeschlossene Mietverträge für die Hotel-, Büro- und Wellbeing-Nutzung haben keinen Bestand mehr, wurden bereits oder werden derzeit rückabgewickelt. Demnach geht alles zurück auf Los“. Hoffmann sieht bei wieder steigender Nachfrage nach Büroflächen Mieten von mehr als 40 Euro als erzielbar an. „Der Elbtower wird ein

Erlebnis für die Mieter und Gäste werden und sich wieder neu vermieten lassen“.

Auch **Oliver Horstmann** Leiter der Bürovermietung von **Engel & Völkers**, hält das Projekt für mach- und vermietbar – auch zu Preisen, die über der aktuellen Hamburger Spitzenmiete von 35 Euro liegen. „Becken weiß, was er tut, er kennt den Markt und die Branche hat und bundesweit viele Projekte, in Hamburg zum Beispiel den Berliner Bogen, pünktlich realisiert und zum Erfolg geführt.

„Es gibt kein vergleichbares Projekt in Hamburg, meint Horstmann. Der Elbtower werde das drittgrößte Hochhaus Deutschlands und in Hamburg mit Abstand das höchste sein. Ein großes Plus seien U- und S-Bahn- sowie Autobahnanschluss. Hinzu komme, dass viel Infrastruktur geschaffen werde, Gastronomie, Hotel, Aussichtsplattform und mehr. In den beliebten Bürostandorten Innenstadt und Hafencity werde derzeit wenig spekulativ gebaut, so dass die neuen Flächen, immerhin 70.000 bis 80.000 qm, nach Fertigstellung durchaus gefragt sein dürften.

Es wird eine privatwirtschaftliche Lösung gesucht: Positive Signale kamen aus der Stadtentwicklungsbehörde: „Der Senat geht davon aus, dass im Rahmen des Insolvenzverfahrens eine privatwirtschaftliche Lösung für die Wiederaufnahme der Bautätigkeit gefunden werden kann“, so Sprecher **André Stark**. Der Senat stehe im Kontakt mit dem Insolvenzverwalter, begleite das laufende Verfahren konstruktiv und begrüße das Engagement potenzieller Bieter. Aufgrund der Vertraulichkeit des Verfahrens sowie zur Wahrung seiner Rechte und Verhandlungsposition kommentiere man keine Verfahrensschritte oder Stellungnahmen Dritter.

Auch die **HafenCity GmbH** verweist auf das laufende Bieterverfahren. Derzeit sucht der Berliner Sanierungsexperte **Torsten Martini** als Insolvenzverwalter der **Elbtower-Projektgesellschaft** einen Käufer, der das Filetgrundstück am Rande der Hafencity übernehmen und die Bauruine vollenden könnte. Der Elbtower soll der krönende Abschluss der Hafencity werden. Ganz im Osten soll er als Gegenstück zur Elbphilharmonie ganz im Westen entstehen. 64 Stockwerke, 245 Meter über dem Meer. Ein neuer Blick auf die Stadt, heißt es auf der Homepage des Elbtowers.

Die ursprünglich geplante Fertigstellung 2025 und Gesamtkosten von rund 950 Mio. Euro sind längst nicht mehr realistisch. Schätzungen zufolge sind bereits 400 Mio. Euro in das Projekt, spöttisch „kurzer Olaf“ genannt, investiert worden. Beckens Gebot dürfte die Stimmung für das Prestigeprojekt heben. Der Vorstandsvorsitzende der **Signal-Iduna-Gruppe**, **Ulrich Leitermann**, hatte gegenüber dem **NDR** erklärt: „Ganz ehrlich, das kann sich Hamburg doch nicht erlauben, dass man so eine Bauruine sieht, wenn

man über die Elbbrücken fährt. Das tut doch weh“. Leiermann glaubt fest an die Realisierung. „Der wird fertig gebaut und es wird ein Anziehungspunkt für Touristen ähnlich wie die Elbphilharmonie“. Allerdings ist der Versicherungskonzern Signal-Iduna auch mit gut 50 Mio. Euro im Projekt engagiert, genauso wie die **Commerzbank**-Tochter **Commerz Real**, die über ihren offenen Immobilienfonds **Hausinvest** mit 25% an der **Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG** beteiligt ist, was einem Betrag von etwa 50 Mio. Euro entspricht.

Der Signal-Iduna-Chef hofft auf eine Hamburger Lösung wie bei der Rettung von **Hapag Lloyd**. Auch **Henning Koch**, Vorstandsvorsitzender der Commerz Real, verspricht Zuversicht: „Wir glauben nach wie vor fest an den Elbtower“. Das Interesse aller Beteiligten an einem zügigen Weiterbau sei hoch, der Elbtower werde eine absolute Top-Immobilie sein, die den Standort um sich herum stark aufwerten werde.

Der Vorstoß von Dieter Becken zeigt, dass auch externe Investoren dem Elbtower eine Perspektive zutrauen. Eine Wiederaufnahme der Bauarbeiten dürfte sich aber hinziehen, weil zunächst der Insolvenzverwalter am Zug ist. „In den nächsten Wochen läuft die Frist aus. Entschieden über die Angebote soll irgendwann im November werden“, sagte Becken. Branchenexperten rechnen derzeit nicht mit einer Fertigstellung vor 2028. ■



**Sehr geehrter Herr Rohmert,
sehr geehrtes Redaktionsteam,**

das volkswirtschaftlich zutreffende Fazit des Editorials #576, könnte sich durch die drei Absätze vorangestellte, ebenfalls treffsichere Feststellung relativieren - "Die Grenzen politischer Dämlichkeit bleiben unendlich."

Dazu passt sehr gut, die Einschätzung des **ARD**-Themenabends 'GAU am Bau' sowie der Qualität dazugehöriger Beiträge von **Kevin Kühnert** und **Heide Reichinnek**. Darin aber liegt eben auch die latent steigende Gefahr. Zum Markenkern insbesondere linker Politik gehört es ja, die regelmäßig verheerenden Folgen ihres politischen Irrwegs zum Anlass zu nehmen, diese mittels weiterer Fehlleistungen korrigieren zu wollen. Geradezu beispielhaft dafür stand die einstige Wohnungsbauverhinderungssenatorin **Katrin Lompscher** in Berlin. Nachdem ich auf einer Infoveranstal-

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.*

tung zehennagelrollend ihre Thesen zur Wohnungspolitik ertragen hatte und anschließend die Frage stellen durfte 'wie sie im Ergebnis gedenke, das preisbildende Prinzip von Angebot und Nachfrage für den Berliner Wohnungsmarkt exklusiv außer Kraft setzen zu wollen', erhielt ich keine Antwort.

Vielleicht glaubte sie ja, die ausstehende Antwort drei Jahre später mit dem irrwitzigen Mietendeckelgesetz geben zu können. Das lieferte dann bereits einen Vorgeschmack auf unmittelbar nachfolgende Verwerfungen, deren Tragweite sich weder politisch Verantwortlichen, noch den sog. Leitmedien erschlossen haben. Dass daran anschließend noch das Volksbegehren 'DW enteignen' mit einer satten Mehrheit erfolgreich sein konnte, zeigt exemplarisch, wie die schwachverständige Kombination aus wirrer Politik und tendenziösen Medien der Gesellschaft einen populistischen Bären aufbindet.

In einer Zeit, in der neue Schlagzeilen quasi im Minutentakt durch alle verfügbaren Kanäle getrieben werden, während die existenziellen Sorgen eines ständig wachsenden Teils der Gesellschaft steigen, ist der Raum für wohnungswirtschaftlich komplexes Denken in gleichem Umfang geschrumpft, wie die andererseits die Verständnisresistenz gewuchert ist.

Dem gegenüber scheint die Segregation in den Städten ebenso unaufhaltsam, wie die unkontrollierte Zuwanderung, während die schon heute fehlenden 800.000 Mietwohnungen weder morgen noch in 5 Jahren verfügbar sind. Parallel geht die Bereitschaft jener politisch Verantwortlichen, die den Schlamassel herbeiführten, Fehler einzugestehen und zu korrigieren, ebenso gegen Null, wie die Bauantragszahlen für den freifinanzierten Mietwohnungsneubau. "Wir sehen ja, dass der Markt es eben nicht richtet ..." wird Kevin Kühnert als künftiger Kanzlerkandidat im ÖRR bedeutungsschwanger erklären, um damit seine Gesetzesinitiative zur Einführung eines bundesweiten Mietendeckels zu rechtfertigen.

„Dann stehen wir da, mit Wind im Haar, dabei ist jedem Fachmann klar, im Wohnungsneubau wird es stille, dank Kevin's Drangsalierungsspielle. Ob daran die Gesellschaft bricht, interessiert den Kevin nicht, weil er des Himmels Blau verspricht. Mit `nem Gesetz, zum Wohl der Schwachen, kann man nur alles richtig machen; die Zeche zahlt, wie eh und je, des Klassenfeindes Portemonnaie.“

Mit besten Grüßen
Tibor Desczyk
Immobilien- und Bauconsulting



Keine Umwege.

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

www.rohmert-medien.de



Personalien

Der Aufsichtsrat der **HAMBORNER REIT AG** hat den bis zum 30. September 2025 laufenden Dienstvertrag des Vorstandsmitglieds **Sarah Verheyen** vorzeitig verlängert und mit Wirkung zum 1. Oktober 2024 eine Wiederbestellung für weitere fünf Jahre beschlossen.

Der Diplom Kaufmann und Wirtschaftsprüfer/Steuerberater **Christoph Beumer** ist anlässlich der HV als neues Mitglied in den Aufsichtsrat der **LEG Immobilien SE** gewählt worden. Gleichzeitig stimmten rd. 98% der Aktionäre für eine Dividende von 2,45 Euro je Aktie entsprechend einer Dividendenrendite von rd. 2,8%, auszugeben wahlweise in bar oder in Aktien.

Bottrop

Die Düsseldorfer **Downtown Immobilien**gruppe hat ein voll vermietetes achtgeschossiges Wohngebäude mit 31 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten Osterfelder Straße 132 für einen siebenstelligen Eurobetrag erworben, Gesamtmietfläche rd. 2.055 qm. **Aengevelt** und **Sollmann+Zagel** berieten den privaten Verkäufer.

Dortmund

Durch Vermittlung der **CUBION** bezieht die **Stadtentwässerung Dortmund** neue Mietflächen Unterste-Wilms-Straße 27 mit rd. 430 qm Büro- und ca. 470 qm Hallenfläche noch im ersten Halbjahr 2024. Vermieterin ist die **Olympia Immobilien GmbH**.

Düsseldorf

Die Unternehmensberatung **d-fine** hat ca. 2.200 qm Bürofläche im K II Gustaf-Gründgens-Platz 5 gemietet, Laufzeit zehn Jahre plus Option. Sie übernimmt dort die Fläche des insolventen Projektentwickler **Gerch**. Vermieterin ist die **B&L Gruppe**. Sie wurde von **Centrum** beraten, der Mieter von **BNP Paribas Real Estate**.

WENN BISHERIGE BUSINESS PLÄNE OBSOLET WERDEN

Büros vermieten und zurücklehnen reicht nicht mehr. Welche neuen Herausforderungen sich dem Asset Management stellen, erklärt Eva Welzenbach, Geschäftsführerin der Advenis Germany GmbH, im Gespräch.

Frage: Zum wiederholten Mal konnte **Advenis** die Vermietung größerer Flächen in dem Bürogebäude Schifferstraße 80 am Duisburger Innenhafen vermehren. Wer den Innenhafen kennt, hat das Haus als Head Quarter der **Mitsubishi Power Europe GmbH** im Gedächtnis, für die es vor gut zwanzig Jahren errichtet wurde. Was hat sich dort geändert?

Eva Welzenbach: Mit Mitsubishi hat Advenis einen langjährigen Mietvertrag abgeschlossen. Da aber das Unternehmen nicht mehr alle Flächen benötigt, haben wir in Absprache weitere Mieter gesucht. So sind bereits die **LOI Thermprocess GmbH**, ein führendes Unternehmen für Industrieofen-Anlagen, der Büromöbelausstatter **Udo Bär GmbH** sowie der Finanzdienstleister „**HOIST Finance**“ dort eingezogen. Zuletzt entschied sich der Logistiker **DP World** für 3.700 qm Bürofläche am Innenhafen.



Eva Welzenbach;
Freigabe Advenis

Frage: Eignet sich das Gebäude denn für die Aufteilung?

Eva Welzenbach: Das ist dort kein Problem. Die sechs Etagen über dem Erdgeschoss und das mittlere Foyer ermöglichen die Teilung geschossweise oder sogar in Halbetagen. Bereits baueits wurde hier Flexibilität vorgedacht. Je nachdem führen wir dann den Innenausbau für die Mieter durch oder diese gestalten ihre Räume selbst, wie das bei Udo Bähr nahe liegt. Neben Büroräumen wurde dort auch ein Show Room eingerichtet.

Als Advenis das Bürohaus übernommen hat, war es ein klassisches Single-Tenant-Objekt. Jetzt hat es sich zu einer Multi-Tenant-Immobilie entwickelt. Die Diversifizierung der Nutzer stärkt zwar die Resilienz der Immobilie, bedeutet aber auch entsprechenden Mehraufwand für das Asset und Property Management.

Frage: Das heißt für Ihr Unternehmen?

Eva Welzenbach: Genau. Die Advenis Germany GmbH fungiert als Eigentümervertreterin für den französischen Fonds-Initiator **Advenis SA** sowie die **Inovalis SA**. Das Objekt Schifferstraße 80 – ein Branding unter einem Fantasienamen halten wir nicht für erforderlich – wurde in einen REIT der Inovalis eingebracht. Dieser umfasst derzeit Objekte in Deutschland, Frankreich und Spanien, insgesamt ca. 350 Mio. Euro Assets under Management. Advenis SA hat nur für deutsche Immobilien den Fonds **Eurovalys** aufgelegt mit 1,3 Mrd. Euro AuM. Zu diesem gehört z.B. das ehemalige **Hertie**-Kaufhaus in Herne, das von **Landmarken** zum Mixed-Use-Objekt umgebaut worden ist.

Frage: Haben Sie in Duisburg auch Umbaumaßnahmen geplant etwa zur energetischen Verbesserung?

Eva Welzenbach: Als erste Maßnahmen für mehr Nutzerfreundlichkeit werden



E-Ladestationen eingebaut und ggf. auch gesicherte Fahrradstellplätze. Weiteres ist noch nicht entschieden, die Erfassung der Energiedaten läuft noch. Aber hier wurde ja bereits zur Bauzeit im Rahmen der Innenhafenentwicklung Wert auf Energieeffizienz gelegt. Beim Innenausbau beobachten wir besonders neue Ideen für ein modulares Bauen im Bestand. Da wird sich in den nächsten fünf bis zehn Jahren noch viel ändern, denn zurzeit ist Bauen generell viel zu teuer.

Grundsätzlich ist richtig, dass die Anpassung an Nachhaltigkeitsstandards ein zentraler Aspekt bei den wachsenden Ansprüchen an ein zeitgemäßes Gebäudemanagement ist. Unseren Erfahrungen nach werden die Prozesse immer komplexer. Das beginnt bereits bei der Prüfung von Objekten im Ankaufsprozess. Für ein gleiches Resultat müssen wir mehr leisten, denn oft erlaubt die Marktmiete keine entsprechenden Anpassungen. Das gilt besonders für B-Lagen. Oft stellt sich eben heraus, dass sich der bisherige Businessplan für ein Objekt als obsolet erweist.

Frage: Ist Advenis Germany auf Büroobjekte spezialisiert?

Eva Welzenbach: Tatsächlich dominiert der Sektor Büro, aber wir diversifizieren zunehmend, haben Light Industrial im Bestand und großflächigen Einzelhandel im Blick. Besonders bei den Büros stellt sich immer öfter die Frage, wie die Flächen weiter entwickelt werden können, weil die bisherige Nutzung als Büro nicht mehr funktioniert. Entscheidend sind immer der Standort und die Nutzungsmischung wie z.B. bei dem Jobcenter mit Einzelhandel im Erdgeschoss in der Altstadt von Gelsenkirchen, das wir in einem Portfoliideal übernommen haben. An anderer Stelle wird mehr Fläche gebraucht. So haben wir für einen Bestandmieter zusätzlich ein Gebäude von 4.5000 m² mit Labor- und Büronutzung erreicht.

Frage: Wie würden Sie aus Sicht der französischen Muttergesellschaft Ihre Aufgabe in Deutschland formulieren?

Eva Welzenbach: Unser Ziel ist es zu allererst, die bestehenden Portfolien gut zu bewirtschaften und gegen negative Markttrends zu steuern, wo es angeraten ist. Wenn es uns gelingt, gute Nachrichten zu generieren wie zuletzt in Duisburg, macht das den deutschen Markt insgesamt, der international etwas an Renommee verloren hat, wieder attraktiv für Investoren. Diesen Aufwind können wir aktuell gut gebrauchen. ■



Schifferstraße 80; Freigabe: Advenis



Düsseldorf

Die **Bema Gruppe** hat das Trigon Schiessstraße 47-49 in Heerdt mit einer Mietfläche von rd. 10.500 qm an einen von **NordVest** initiierten und verwalteten Spezialfonds veräußert. Zugehörig eine Hochgarage. Das Bürogebäude ist zu 90% vermietet u.a. an **Epson Deutschland, Mitsubishi Chemical Europe** und die **Sandvik Holding. Anteon Immobilien** sowie **GSK Stockmann** und **C.P.H. Bau- und Projektmanagement** haben den Käufer beraten, **Rotthege** den Verkäufer.

Die **W&L AG** aus Bad Soden hat ein sechsgeschossiges Geschäftshaus mit 2.100 qm Gesamtfläche Graf-Adolf-Straße 22 von einer Stiftung erworben und will auf ca. 250 qm seine NRW-Zentrale einrichten. W&L AG hat insgesamt ca. 363.000 qm Grundstücksfläche mit rd. 170.000 qm Wohn-/Nutzfläche im Bestand.

Covivio hat rd. 3000 qm Fläche im Objekt **ICON by Covivio**, ehemals Herzogterrassen, davor **WestLB**, an den Fitnessbetreiber **FitX** vermietet, Laufzeit 15 Jahre ab Sommer 2026 nach Redewicklung der öffentlichen Bereiche. Auf Terrassen ist Urban Gardening geplant und auf Dachflächen Photovoltaik. Eine Zertifizierung nach WiredScore Platin liegt vor, DGNB-Gold wird angestrebt.

Becken Immobilien hat in dem Büroprojekt „CURVE“ in der Helmholtzstraße rd. 1.400 qm an **Mitsui Chemicals Europe GmbH** langfristig vermietet. Ende 2024 soll das Unternehmen aus der Oststraße umziehen können. **JLL** hat den Mieter beraten.

Duisburg

Garbe Industrial Real Estate hat im Hafen 15.000 qm Hallenfläche an einen Logistiker vermietet. Vermittelnd war **Anteon** beteiligt.

BÜROMARKT ESSEN REPRÄSENTATIV

In der Frühjahrsprognose von bulwiengesa für die verschiedenen Marktsegmente steht Essen gemeinsam mit Leipzig beispielhaft für B-Städte. München und Berlin stehen für A-Städte.

Die turnusmäßig knapp gefasste Prognose für die Entwicklung der Immobilienmärkte des Analyseunternehmens **bulwiengesa** begann wie üblich mit einem Blick auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Es wird erwartet, dass sich die schwache Investitionsleistung negativ auf das Wachstum auswirken werde – Importe wachsen schneller als Exporte. Besonders energieintensive Wirtschaftszweige werden durch hohe Energiepreise belastet und in ihrer Wettbewerbsfähigkeit eingeschränkt. Das Baugewerbe erhole sich langsam, stecke aber immer noch tief in der Krise. Der Arbeitsmarkt zeige sich robust mit einem Rekord bei der Zahl der Beschäftigten, dies aber z.T. wegen wachsender Teilzeitbeschäftigung. Gleichzeitig fiel nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit die Frühjahrsbelegung auf dem Arbeitsmarkt geringer aus als in den Vorjahren und die Zahl der offenen Stellen sank. Ungeachtet dessen beeinträchtigt der Fachkräftemangel das Wirtschaftswachstum. Welche Effekte die geringfügige Absenkung der Leitzinsen um 0,25 Prozentpunkte zeitigt, bleibt abzuwarten.

Zu den Risiken der deutschen Volkswirtschaft gehören, so **Felix Embacher** von bulwiengesa Research, strukturelle Schwächen, ein langfristiger Rückgang des Arbeitskräftepotenzials bedingt durch den demographischen Wandel sowie die auf Deutschland einwirkenden globalen Risiken. Positiv ist seiner Meinung nach, dass sich die Konjunktur allmählich aufhellt, die Inflation zurückgehe, der Arbeitsmarkt robust sei und die Zinswende langsam eingeleitet wurde.

Alexander Fieback, Bereichsleiter für Büroimmobilien, sieht nach dem zurückliegenden langen Boom die Phase der Krisen nicht beendet. In diesem Jahr werde vor allem in den A-Städten noch viel gebaut, aber der Höhepunkt sei überschritten. Deshalb ist mit einem Anstieg der Leerstände zu rechnen, da die Nachfrage aktuell nicht mithält. Zwar steigt der Zahl der Bürobeschäftigten langsam an, aber Veränderung der Arbeitsabläufe und Homework veranlassen viele Unternehmen, die Flächenbedarfe zu überdenken, prominentes Beispiel die **Deutsche Bundesbank**, die auf ihre groß angelegten Neubaupläne in Frankfurt komplett verzichtet. Wenn schon Umzug, dann in modernere, hochwertige Büros, während weniger attraktive Immobilien in Nebenlagen es bei der Nachvermietung schwerer haben werden. Deshalb werden die Spitzenmieten in peripheren Lagen unter Druck stehen, steigen aber bei Büros mit guter Ausstattung in Top-Lagen der Innenstädte weiter an, von durchschnittlich 38,50 Euro in A-Städten 2023 auf rund 44,40 bis 2028.

Anders als im Logistikmarkt sei der Investmentmarkt im Bürobereich noch nicht wieder angesprungen, noch bestehen zwischen Käufern und Verkäufern unterschiedliche Preisvorstellungen zumal der Verkaufsdruck nicht so stark ist wie etwa in der Finanzkrise ab 2008 (ausgenommen Insolvenzen). Deshalb werden die Renditen lt. bulwiengesa 2024 noch weiter steigen, bei mittelfristiger Stabilisierung der Märkte aber auch wieder nachgeben. Dabei werden gut positionierte Büros, die ESG-Kriterien erfüllen, weiterhin nachgefragt werden mit entsprechendem Preisniveau, während Objekte mit Mängeln und in Lagen außerhalb der Innenstädte Schwierigkeiten bekommen. ▶



bulwiengesa AG, RIWIS; Download 04.06.2024

KCode	Name	Jahr	Spitzenmiete Büro City	Durchschnittsmiete Büro City	Nettoanfangsrendite Büro zentrale Lagen
113000	Essen	2014	14,0	9,6	5,7
113000	Essen	2015	14,0	9,6	5,3
113000	Essen	2016	14,5	9,8	5,0
113000	Essen	2017	15,0	10,2	4,5
113000	Essen	2018	15,0	10,5	4,4
113000	Essen	2019	15,7	10,9	4,2
113000	Essen	2020	16,0	10,9	4,1
113000	Essen	2021	16,5	11,1	4,0
113000	Essen	2022	17,3	11,4	4,3
113000	Essen	2023	18,0	11,5	4,9
113000	Essen	2024	18,08	11,7	5,2
113000	Essen	2025	18,36	11,9	5,2
113000	Essen	2026	18,63	12,0	5,2
113000	Essen	2027	18,89	12,1	5,1
113000	Essen	2028	19,11	12,2	4,9
	Ø B-Städte	2014	13,38	9,54	5,72
	Ø B-Städte	2015	13,6	9,66	5,36
	Ø B-Städte	2016	13,9	9,86	5,06
	Ø B-Städte	2017	14,13	10,06	4,58
	Ø B-Städte	2018	14,77	10,44	4,39
	Ø B-Städte	2019	15,75	11,11	4,06
	Ø B-Städte	2020	15,86	11,07	4,01
	Ø B-Städte	2021	16,47	11,35	3,92
	Ø B-Städte	2022	17,09	11,83	4,18
	Ø B-Städte	2023	17,95	12,03	4,77
	Ø B-Städte	2024	18,58	12,24	5,13
	Ø B-Städte	2025	18,95	12,4	5,12
	Ø B-Städte	2026	19,28	12,53	5,07
	Ø B-Städte	2027	19,59	12,65	4,98
	Ø B-Städte	2028	19,89	12,77	4,86

Essen rangiert beim Büroflächenbestand (ca. 3,2 Mio. qm) in den Top-5 der B-Städte und weist nach Angaben von bulwiengesa aktuell den höchsten Büroflächenumsatz in der Metropole Ruhr auf. Die Mietdynamik habe in den letzten Jahren etwas nachgelassen mit vielen Abschlüssen über kleinere Flächen. Große Flächen gehen eher an die öffentliche Hand. Im Vergleich zum Durchschnitt der B-Städte liege Essen noch leicht über den Spitzen- sowie Durchschnittsmieten, werde aber bis 2028 unter den Durchschnitt sinken. Eine besondere Herausforderung wird die Zukunft des Kaufhauskonzerns Galeria und dessen Hauptverwaltung in Essen darstellen. Andere Probleme wie der demografischer Wandel mit einer stark alternden Bevölkerung, der Strukturwandel bei Großunternehmen wie Energieversorgern und Industriebetrieben, die teilweise Büroflächen abbauen, werden das generelle Flächenwachstum bis 2028 in Grenzen halten trotz etwa gleichbleibender Zahl der Bürobeschäftigten. Entsprechend zögerlich gestalten sich jetzt schon Projektentwicklungen im Bürosektor. Die Spitzenmiete könne moderat auf 19,10 Euro/qm ansteigen (aktuell 18,00 Euro) im Vergleich zu Leipzig mit möglichen 21,00 Euro/qm. Der Transaktionsmarkt zeige sich, wie aktuell in ganz Deutschland, sehr zögerlich aufgrund der Zinslage. ■

WIE WIRD HIER GEWOHNT? – REFERENZOBJEKTE ZUM ANSCHAUEN

*Vom Living Lab in Wuppertal über die umgebaute Großsiedlung in Herne bis zum Hospiz in Bochum sind viele Wohnformen dabei, die die Zukunft bestimmen werden - zu besichtigen am **Tag der Architektur 29-30. Juni 2024**.*

Wenn man private Einfamilienhäuser mal ausklammert, zeigt das Besichtigungsangebot am **Tag der Architektur 2024** in NRW ein bedenkenswertes Panorama von aktuellen und künftig zunehmend nachgefragten Wohnkonzepten in der Region: wir werden älter, brauchen mehr Zuwendung und Gemeinschaft, bevorzugen die eigenen vier Wände, aber in zeitgemäßem, d.h. vor allem klimagerechtem Standard.

Da ist die Hochhausbebauung an der Sodingerstraße in **Herne** im Eigentum der **Wohnungsgenossen-**



Duisburg

Aurelis Real Estate hat 1.600 qm Bürofläche incl. Dachterrasse und Stellplätzen z.T. mit E-Ladepunkten im Quartier 1 am Hauptbahnhof langfristig an einen Logistikdienstleister vermietet. Vermittelt hat **BNPPRE**. Hauptmieter in dem Gebäude ist die **HSPV NRW**.

Emmerich

Braumarkt hat über 4.200 qm Lager- und Bürofläche plus Showroom Werner-Heisenberg-Straße 27 gemietet. Das Unternehmen bietet Produkte und Zubehör für Heimbrauer. Vermieter ist **M.S.L. Immobilien**. **Loginvest** hat vermittelt.

Essen

Euziel hat das 42.000 qm große Logistikzentrum mit rd. 38.200 qm Lagerfläche plus Nebenflächen Johannisstraße 71 gemietet. Die Brownfieldentwicklung von **Hillwood** auf 80.000 qm ehemaligem Areal von **Thyssenkrupp Schulte** soll in Q1 2025 fertig gestellt sein.

Noch vor dem Auszug von **E.ON** aus dem Bürohaus „G1“ Gildehofstraße 1 und 1a mit knapp 14.750 qm Mietfläche konnte **Brockhoff** weitere 5.720 qm an „einen kommunalen Mieter“ vermieten. Eigentümerin ist die **Ashtrom Properties Germany GmbH**.

Die **aik Immobilien-Investmentgesellschaft mbH** hat von der **LEG Immobilien SE** einen Wohnkomplex mit 100 Einheiten in der Weststadt und weitere 104 Wohnungen in Düsseldorf-Unterbach mit Kita und Gewerberäumen für ca. 63 Mio. Euro erworben. **Colliers** war vermittelnd tätig.

Gelsenkirchen

VIVAWEST hat von der **Bema Gruppe** das Wohnprojekt auf dem ehemaligen Pierburg-Areal in Neuss mit rd. 60.000 qm Fläche erworben. Dort entsteht bis Ende 2025 ein neues Wohnquartier mit rd. 104 Mieteinheiten, davon 46 öffentlich gefördert, plus Gewerbe.

schaft Herne Süd eG ein gutes Beispiel, denn die abgeschlossene Sanierung durch **Tor 5 Architekten** bewahrt das äußere, prägende Erscheinungsbild, brachte aber den Baubestand der 1970er Jahre energetisch auf den heutigen Neubaustandard mit zusätzlichem, barrierefrei zugänglichem Grünraum auf der Rückseite.

In **Recklinghausen** (vgl. Der Immobilienbrief Nr.576 „Projekt des Monats“) verwandelten die Architekten von **AIP** für den neuen Eigentümer **Competo Capital Partners** das obsoleete Karstadt-Kaufhaus am Markt in ein vielfältig genutztes Quartier, darin u.a. Servicewohnen mit Kurzzeit- und Tagespflege, dazu Nahversorgung mit Apotheke und Arzt.

In **Bochum** ließe sich ein aufschlussreiches Objekte-Paket schnüren, darin der Neubau eines barrierefreien Mehrfamilienhauses mit Demenz-WG im Erdgeschoss, ein Objekt des **Gemeinnützigen Wohnungsverbands zu Bochum e.G.** und entworfen von **PR+P Architekten**. Das Haus unter Pultdach ist in eine Bestandszeile eingebaut und fügt sich unauffällig in die Umgebung. Anders das Hospiz St. Hildegard der Caritas, das schon seit 1995 eine biedermeierliche Fabrikantenvilla an der Königsallee nutzt. Nun musste renoviert und erweitert werden. Dafür hat der Architekt **Markus Ulmann** einen strikt modernen Anbau mit großzügigen Terrassen zum rückwärtigen Park entworfen, der nun neue Aufenthaltsräume und zusätzlich Apartments für Angehörige bietet. Sozusagen in Ergänzung zu den genannten Nutzungen und natürlich für den Eigenbedarf ließ das **Katholische Klinikum Bochum gGmbH** durch **Kemper Steiner & Partner Architekten** eine neue Pflegeschule für Berufe im Gesundheitswesen bauen.

In **Kleve** umfasst die neue Klimaschutzsiedlung Spycckstraße der **GeWoGe Kleve** vier Mehrfamilienhäuser mit zusammen 63 vorwiegend kleineren Wohneinheiten, entworfen von **REPPCO Architekten GmbH**. Die ergänzenden sieben Einfamilienhäuser sind noch nicht fertig. Alle sollen zentral mit Pellets beheizt werden und haben Lüftungsanlagen zur Wärmerückgewinnung.



Hospiz St. Hildegard Bochum. Tag der Architektur NRW. Foto Jannis Wiebusch

Deutlich ambitionierter und als Demonstrationsobjekte konzipiert ist das „Living Lab NRW“ der **Bergischen Universität in Wuppertal**. Die dortige Fakultät



Architektur und Bauwesen hat auf eigenem Gelände acht Hauskomponenten entworfen und 1:1 errichtet, um die Möglichkeiten der Integration von Photovoltaik und kreislauffähigem Bauen auszutesten. Das Living Lab soll als Plattform für Forschung und Bildung dienen, gefördert vom zuständigen NRW-Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie.

Besichtigen kann man, aber auch probewohnen?

Am Tag der Architektur stehen insgesamt 153 „sehenswerte Beispiele für neue und erneuerte Architektur in 83 Städten und Gemeinden zur Besichtigung offen. Alle sind zur Vor- oder Nachbereitung einsehbar unter www.aknw.de/tda

WEITERE NACHRICHTEN

Bochum: Bauingenieure der **Ruhr-Universität Bochum** wollen den oft langwierigen Prozess der Baugenehmigungen auf Basis eines 3D-Modells des geplanten Gebäudes effizienter und schneller machen. Der digitale Antrag wird mit den Kommunen Bochum, Herne, Essen, Münster und Köln getestet und evaluiert. Das NRW-Bauministerium fördert das Vorhaben mit rund 400.000 Euro.

Dortmund: Pünktlich zum Beginn der **UEFA EURO 2024** konnte **DB InfraGO AG** den barrierefreien Umbau des Hauptbahnhofs abschließen.

Dortmund: Die **Spar- und Bauverein eG Dortmund** hat lt. Jahresbilanz 29,1 Mio. Euro für Modernisierung und Instandhaltung sowie weitere 5,7 Mio. Euro für den Wohnungsneubau investiert. Aktuell seien 87 neue genossenschaftseigene Wohnungen im Bau: 37 in der Klimaschutzsiedlung an der Ewigen Teufe, 22 durch Umbau der der Abendrealschule im Unionviertel sowie 28 durch Aufstockung am Goldschmiedingweg.

Düsseldorf: Die Vermögenswerte des insolventen Projektentwicklers **INTERBODEN GmbH & Co. KG** sowie deren wesentlichen Tochterunternehmen wurden an **Arrow Global Germany GmbH**, eine Tochtergesellschaft der britischen **Arrow Global Group** veräußert einschließlich sämtlicher Aktivitäten. Arrow Deutschland hat die Geschäfte Anfang Juni übernommen.

Duisburg: Das vollvermietete historische Wohnhaus von **Max Haniel** in Ruhrort Dammstraße 11 mit rd. 1.330 qm Fläche auf 1.500 qm Grundstück wurde über **Brockhoff** an privat veräußert. Das denkmalgeschützte Objekt Baujahr

1867 wurde 2002 zum Bürohaus umgebaut und zuletzt mit einem Luft-Wärmepumpensystem ausgestattet. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Essen: Trotz Verlusten aus der Insolvenz der **Signa** konnte die **RAG-Stiftung** zum Jahresende 2023 das Stiftungsvermögen von 16,8 auf 17,5 Mrd. Euro steigern, Stand Mai 2024 auf rd. 18 Mrd. Euro. Die Ausgaben für Ewigkeitsaufgaben beliefen sich 2023 auf 266 Mio. Euro, +19 Mio. gegenüber dem Vorjahr. Der Erlös aus Unternehmensbeteiligungen belief sich auf 394 Mio. Euro.

Ratingen: **WILMA Immobilien** hat das Wohnungsbauprojekt Königsberger Straße in Düsseldorf-Lierenfeld mit dem 154 Einheiten an die **SWD Städtische Wohnungsbau-GmbH & Co. KG Düsseldorf** veräußert. Damit soll das Angebot an bezahlbarem Wohnraum im Stadtteil erhöht werden.

Sonstiges

Der aktuelle Report «**Construction Connected 2024**» von **smino** zeigt, dass die Komplexität der Baubranche stark zunimmt. Mehr Baubeteiligte, mehr Daten, neue Gesetze, neue Krisen. So stieg pro Bauprojekt von 2021 bis 2023 die Anzahl der beteiligten Unternehmen um 30% und die Anzahl der beteiligten Mitarbeitenden von 2019 bis 2023 um 66%.

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 Lortitz, Geisenfeld.

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