

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 582 | 35. KW | 30.08.2024 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich werde grün. Es geht. Ich zeige es Ihnen unten. Am Sonntag kommen jetzt erstmal die Wahlen. Machen wir uns keine Panik. Eine Demokratie, die den Namen verdient, steht auch einen Höcke durch. Angst habe ich eher vor den USA. Wahlmänner verbrennen in US-Wahlrecht nicht in einem kurzen Harris-Strohfeuer. In Deutschland kenne ich noch die **NPD**-Panik ebenso wie die Linkspanik nach der Wiedervereinigung. Allerdings hat noch nie eine Bundesregierung in meiner Erinnerungszeit so viel Anlass zur Protestwahl gegeben. **Brandaktuell wird die „Flexibilisierung der Produktion“ angestrebt. Produziert und gebaut wird nur noch, wenn regenerativer Strom da ist.** Die Regierung ist viel gefährlicher als Höcke.

Ich habe Angst davor, dass selbsternannte Politik-, Meinungs- und Bildungseliten in den sog. „etablierten Parteien“ sich mit selbst gegebenem Weltrettungsauftrag von den Bedürfnissen, dem natürlichen Selbstschutz und dem Gerechtigkeitsempfinden des Wählers entfernen. Der greift dann zu den Extremen, die seine wenigen Vitalpunkte thematisieren. Solingen wurde für mich 1993 mit dem Brandanschlag zum Synonym für Scham. Wie es im Moment aussieht, könnte Solingen jetzt zum Katalysator der „Mitte“ für eine „Es reicht-Bewegung“ werden. Und wenn „es reicht“ die Rückkehr zur Begriffs- und Intentionswelt des Grundgesetzes zu Grundrechten bzw. Menschenrechten, zu (staatsbürgerlichen) Deutschenrechten und zu Migration bzw. Asyl bedeutet, ist das doch auch nichts anderes als die Rückkehr zu einer migrationsoffenen, sozial orientierten (Leistungs-) Gesellschaft gleicher Werte – der „sozialen Marktwirtschaft“. Gehen Sie doch einmal die Telefonbücher oder Listen der Krankenhaus-Ärzte durch. Deutschland ist seit über 100 Jahren gelebte Vielfalt aus Polen, Italien oder Türkei, die unseren Wohlstand mit geschaffen haben. Heute kommen vielleicht Syrien oder die Ukraine dazu. Und wenn jemand dem leistungstragenden, deutschen Mittelstand, also mir, schwere Zeiten wünscht, behalte ich mir vor, ihn persönlich für ein A ... zu halten. Wobei ich es genauso idiotisch finde, jeden **AFD**-Wähler als Nazi zu bezeichnen. Dann wäre auch der Wahl-O-Mat verfassungsfeindlich.

Außerdem – das müssen wir klar so sehen – hat sich unsere Bonner Republik mit der Wiedervereinigung 1990 geändert. Das kann man nicht werten. Wir haben eine neue Welt der Blöcke und der Regel- und Moralfreiheit der großen Nationen. So ist es. Dennoch: Ich habe aber immer gerne im kleinen Exportweltmeister Deutschland, mit eigener Währung und klaren, geschützten Grenzen gelebt. Die vergifteten Produktionswüsten meiner Kindheit sind schon seit 50 Jahren verschwunden. Das ist auch ein „grüner“ Parteiverdienst, aber mehr noch ein Verdienst des gesunden Menschenverstandes und des Selbsterhaltungstriebes. „Nachhaltigkeit ist in Regeln gegossener gesunder Menschenverstand“, habe ich vor vielen Jahren einmal gelernt. Ohne letzteres gibt es auch keine Nachhaltigkeit, sondern Wettbewerbsverlust.

Zurück zur Immobilienwirtschaft: Ich vermute, Sie haben uns vor zwei Wochen nicht vermisst - ich Sie auch nicht, liebe Leser. Es ist August. **Der August ist in Buchstaben gegossene Langeweile.** Das lohnt nicht einmal eine ironische Kommentierung. Sie sehen wenig „blaue Meinung“ in den Texten. Ausnahmen sind natürlich unsere Fremdartikel wie diesmal von **Tina Reuter, C&W** (Seite 10). Die gute

immobilienwirtschaftliche Botschaft dieses Briefes lautet: Wir sind unten. **Die „Erholung“ dauert nur diesmal länger. Die Märkte „finden sich“.** Wir haben das **gestern bei der Vorstellung des pbbIX im Rahmen des Espresso-Shots diskutiert** (<https://youtu.be/121iLuWS4wQ>). Blödsinn. Die Bewertungen sind da, wo sie hingehören. Das bleibt. **20-fache ist Maßstab für gutes, neues sowie new work- und klimagerechtes Büro.** Die Transaktionen kommen natürlich mit Gewöhnung, Erkenntnis, Bankendruck und Bilanzbereinigung zurück. Die Angebotspreise werden aber noch Unternehmen treffen. **Wir sind in einem new normal, bis der nächste exogene Einfluss den Markt wieder in den Wahn oder umgekehrt in die Depression führt.** Aber jetzt kommen die Chancen zurück.

Ich werde grün. Der Selbsttest klappt. Sie können das auch. Im Wohnwagen/ Tiny House werden Sparpotentiale deutlich. Die Kaffeetasse muss nur einmal wöchentlich gespült werden. Palmblatt-Frühstücksgeschirr kann man abpusten. Mit 5 kWh und 20l Wasser am Tag kommen wir zu zweit hin. Dazu kommt noch einmal Kurz-Duschen. Sanitär hat nur 5% Wasserverbrauch. Einkaufen klappt elektrisch mit Fahrrad und Hybrid-Diesel. Fleisch esse ich auch weniger – nicht aus Prinzip, sondern so ist es eben. Am vollständigen Schreibtisch mit 2 Bildschirmen und Drucker bleibe ich uneingeschränkt arbeitsfähig. Da spielen dann die paar Tausend km mit 8,6m langer aerodynamischer Schrankwand von 2,5m Breite und 10l Diesel auf 100 km auch keine Rolle. Das gibt dann ein gutes Gefühl gegen die Klimakleberflieger. Lästig ist dann nur, wenn man sich auf „wetter.de“ verlässt, und bei „0% Regenwahrscheinlichkeit“ im stundenlangen, strömenden Regen in guter Familienstimmung das Vorzelt einpacken muss. Meine Frau wusste das natürlich schon vorher.

Im Winter bin ich dann richtig grün. Da fliegen wir nach Südafrika. Da braucht man keine Heizung. Da mache ich es, wie es die Politik, übrigens auch schon vor **Habeck**, wünscht. Ich verlagere meinen CO₂-Ausstoß auf die andere Erdhälfte. Seit November 2017 hat Deutschland seine Industrieproduktion (ohne Bau!) durch Produktionsexport um über 15% auf das Niveau von Februar 2006 zurückgefahren. **Auto, Chemie und Stahl werden verjagt. Der Mittelstand flieht. Aber unsere CO₂-Bilanz verbessert sich.** Ach so, jeder ausgelagerte Hochofen hatte schon vor der geplanten „klimaneutralen Stahlproduktion“ in Deutschland im Kohle-China den 4-fachen CO₂-Ausstoß. Aber wir verbessern unsere deutsche Gutmenschen-CO₂-Bilanz. **Ich selbst mache es noch besser.** In SA gibt es 4 bis 8 Stunden am Tag so wie so einen Strom. Da lebe ich hoch effizient aus dem Akku. Und im benachbarten Restaurant wird mir meine Pizza jederzeit mit dem Dieselgenerator gebrutzelt. Das ist Umweltschutz! Über die „Grundlast“ im EFH zu Hause braucht ein hybrider Klimaschützer wie ich nicht nachzudenken. Das ist wie im Unternehmen. Da wird klimagerecht mit hoher Arbeitsaufopferung mit OPM (other people's money) auf Kosten der Anleger und Sparer dekarbonisiert, damit die dafür zuständigen, hochbelasteten Manager sich den grünen Alptraum eines zersiedelten, repräsentativen Einfamilienhauses mit solarbetriebenen Hybrid-SUV leisten können. Wir sind auf dem richtigen Weg!



Thomas Reuter

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
Colliers: Öffentliche Mieter pushen Laufzeiten (Rohmert)	3
VDP: Aufwärtstrend bei Kreditvergabe (Wrede)	3
JLL: Immobilienuhr sieht Zykluswechsel (Rohmert)	4
Das Personalkarussell dreht sich (Wrede)	6
RICS: Weiter trübe Gewerbestimmung weltweit (Rohmert)	6
Barkow Consulting/ JLL: Krisenvergleich 2007/08 vs. heute (Rohmert, Wrede)	8
VDP: Wohn- und Gewerbepreise schlagen langen Seitwärtskurs ein (Wrede)	9
Savills: 40% aller Shopping-Center benötigen Repositionierung (Rohmert)	12
IFO: Homeoffice ist gekommen, um zu bleiben (Rohmert)	13
C&W: Mikroapartments mit Cashflow-Potenzial (Wrede)	14
GPG: Israelische Wohnungspreise steigen weiter (Wrede)	15
JLL: Mietwohnungsmarkt in Negativspirale (Wrede)	15
IFO: Wohnungsbau rutscht weiter ab (Wrede)	16
RICS: Bautätigkeit zieht weltweit leicht an (Wrede)	16
Baufi24: Bauzinsen wieder unter 3%-Marke (Wrede)	17
Berlin Hyp/ bulwiengesa: Nachverdichtungspotenzial in Quartieren von 625.000 Wohnungen (Wrede)	18
Scope: Emissionsvolumen geschlossener AIFs jetzt schon über Vorjahresniveau (Wrede)	19
Fondsbörse: Kurse von Immobilienbeteiligungen stabilisieren sich auf niedrigem Niveau (Wrede)	20
SERIE: DER*5*MINUTEN*HOSPITALITY*EXPERTE*: Markenvielfalt. Markenklarheit. Markenrelevanz (Völcker)	20
Impressum	21

Fremdbeitrag

Wie inklusiv sind unsere Städte?

(Tina Reuter, Cushman & Wakefield)

10

Der Immobilienbrief Ruhr (ab S. 22) (Dr. Gudrun Escher)

Logistik im Ruhrgebiet wieder im Aufwärtstrend 1

Büromarkt Duisburg: Durchschnittlich 1

Zwangsversteigerungen in den Ruhrgebietsstädten auf Vorjahresniveau 2

Projekt des Monats: Hochtief Prototyp-Datacenter in Heiligenhaus 2

Bilanzen: Hamborner REIT und LEG 4

Autoren der heutigen Ausgabe:

Dr. Gudrun Escher; Tina Reuter, Cushman & Wakefield; **Werner Rohmert,** „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **Winfried D. E. Völcker;** **Constanze Wrede,** Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“.

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

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

**expo
real**

Der Immobilienbrief Spezial - Expo Real 2024

Wir erscheinen am **2.10.2024** für die Anreise zur Expo Real und als Wochenendlektüre.

Seien Sie mit einer Anzeige dabei. Anzeigenpreise seit 2001 unverändert (!):

1 Seite, 4c	3.500,- Euro
½ Seite, 4c	2.500,- Euro
¼ Seite, 4c	1.750,- Euro (Preise jeweils zzgl. MwSt.)

Auch Autorenbeiträge sind erwünscht - als Oberthema könnten wir uns Ihren persönlichen „**Umgang mit der Krise**“ vorstellen, um früh etwaigen Diskussionen vorzubeugen. Auch aktuelle Themen und insbesondere auch Ihre Meinungen und Einschätzungen interessieren uns.

Fragen? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf oder Ihre Email!

Werner Rohmert, Marion Götza und Constanze Wrede

Tel. 05242- 901-250 oder per E- Mail: info@rohmert-medien.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.

ÖFFENTLICHE MIETER PUSHEN MIETVERTRAGSLAUFZEITEN

Neubaufflächen bleiben bei 10 Jahresverträgen

Während in den 90er und 00er Jahren die Vermietung hochwertiger Büroflächen an öffentliche Mieter einem Armutszeugnis bzw. dem Hissen der weißen Flagge entsprach, sind im schwer gebeutelten Immobilienmarkt heute Behörden die Retter. Seit 2019 war die durchschnittliche Vertragslaufzeit spürbar gesunken. Durch den hohen Anteil der öffentlichen Mieter und der New Work Neubaufflächen hat sich bei ansonsten ruhigem Markt der Trend zumindest statistisch gedreht. Lt. aktueller Colliers Analyse stieg die durchschnittliche Vertragslaufzeit in den Top 7 Städten 2023 wieder leicht an. Inwieweit das ein genereller Trendwechsel ist, oder ob die Erwartung, dass Mieter in wirtschaftlich unsicheren Zeiten mehr Flexibilität durch kürzere Festlaufzeiten erwarten, bei Normalisierung des Mietmarktes wieder aufgeht, ist offen. Im älteren Bestand sind die Vertragszeiten nur bei der Hälfte des Neubaus. (WR+/CW+)

Natürlich hat sich auch die Zeit geändert. Früher belegten Behörden und sonstige öffentliche Einrichtungen personell „eng gepackt“ eher einfache Flächen und Neubauten nur in peripheren Lagen. Heute residiert der öffentliche Dienst als wichtigster volkswirtschaftlicher Leistungsträger in Topflächen mit hoher Mitarbeiterorientierung, die den eigenen Schreibtisch auch für Ultimo-Kräfte bereithält. Früher war die Nachvermietung einer leergezogenen Behörde aussichtslos. Heute freuen sich private Mieter über die hervorragende Ausstattung. Die Mehrwertsteuerproblematik machte bei niedrigen Mietstandards jede öffentliche Vermietung zum Verlustgeschäft. Im Moment dürfte im katastrophalen Investmentmarkt und auch im schwächelnden Vermietungsmarkt ohne Rettungsmaßnahmen der Städte aus Pleiten und großzügigen Anmietungen der gewerbliche Immobilienmarkt insgesamt katastrophal aussehen.

Aktuell sieht **Andreas Trumpp**, Head of Market Intelligence bei **Colliers** den Anstieg der Mietvertragslaufzeiten zum einen in der konjunkturunabhängigen Anmietung der öffentlichen Hand und zum anderen durch den Einfluss von ESG und ‚Shift to quality‘ gestiegenen Anteil an Projekt- und Erstbezugsvermietungen auf Kosten der Bestandsvermietungen begründet. In beiden Bereichen Projektanmietung und öffentliche Mieter sei eine Festlaufzeit von mindestens 10 Jahren nach wie vor Standard.

Mit zunehmendem Leerstand ab 2019 sowie Unsicherheiten während der Pandemie war die durchschnittliche

Vertragslaufzeit 2022 um 7% von 6,1 Jahren auf 5,7 Jahre gesunken. 2023 stieg die Laufzeit in allen Lagekategorien wieder auf durchschnittlich 5,9 Jahre an und liegt damit leicht über dem Zehnjahresschnitt von 5,8 Jahren.

In den Top-7 zeigen sich deutliche Abweichungen der Mietvertragslaufzeiten bei den einzelnen Gebäudekategorien und Flächengrößen, nicht aber in den Lagekategorien. In seit 2018 errichteten Objekten liegen die durchschnittlichen Laufzeiten je nach Lage zwischen 8,9 und 10,1 Jahren. Im Bestand liegt die Laufzeit mit 5,4 bis 5,5 Jahren nur bei etwa der Hälfte. Weiterer Einflussfaktor für die Laufzeiten ist die Flächengröße. Mit zunehmender Fläche steigt die Vertragsdauer. Während bei Kleinvermietungen bis 500 qm die durchschnittliche Laufzeit bei 5,0 Jahren liegt, ist sie bei den größten Abschlüssen ab 10.000 qm mehr als doppelt so hoch und hat sich seit 2020 im Vergleich zum langfristigen Mittel um durchschnittlich ein halbes Jahr erhöht. ■

VDP: VERGABE VON IMMOBILIEN- KREDITEN LÄSST AUFWÄRTSTREND ERKENNEN

31 Mrd. Euro- Marke erstmals seit Herbst 2022 wieder überschritten

Der Motor in der Immobilienwirtschaft springt langsam wieder an. Dazu bedarf es frischen Geldes. So reichten die im Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zusammengeschlossenen Institute in Q2 2024 Immobilienfinanzierungen im Volumen von 31,2 Mrd. Euro aus, deutliche 15,6% mehr als noch in Q2 2023 mit 27,0 Mrd. Euro. Damit lag das Neugeschäftsvolumen das dritte Quartal in Folge oberhalb des Vorjahreswertes und erreichte den höchsten Wert seit Q3 2022, wo noch 39,4 Mrd. Euro vergeben wurden. Seit Jahresbeginn belief sich die Kreditvergabe kumuliert auf 58,2 Mrd. Euro, gleichbedeutend mit einem Zuwachs um 10,2% ggü. dem 1. HJ 2023 mit 52,8 Mrd. Euro. Schon im Auftaktquartal dieses Jahres habe sich eine Belebung in der Immobilienfinanzierung angedeutet, die sich nun verfestige, so vdp-Hauptgeschäftsführer **Jens Tolckmitt**. (CW+)

Treiber der positiven Entwicklung des Neugeschäftsvolumens waren die **Wohnimmobilienfinanzierungen**, deren Volumen sich binnen eines Jahres von Q2 2023 auf Q2 2024 um 33,1% auf 20,1 Mrd. Euro erhöhte. Mit 9,5 Mrd. Euro entfiel nahezu die Hälfte (47,3%) auf neue Finanzierungen

Personalien

München: **Alexander von Dobschütz** (54) wird ab Oktober neuer Geschäftsführer der **LHI Leasing GmbH**. Von Dobschütz war zuvor langjähriger Leiter des Bereichs Structured Finance und Projektfinanzierung einer Landesbank. Zuletzt war er als Vorstand für eine führende Direktbank tätig. Im gegenseitigen Einvernehmen verlässt **Florian Heumann** im Oktober das Unternehmen. Heumann ist seit 2000 bei der LHI und seit Juli 2020 Geschäftsführer der **LHI Gruppe**.

Hamburg: **Jan Heidelmann** verlässt die Geschäftsführung der **MOMENI Investment Management GmbH** aus privaten Gründen. Seine Nachfolge übernimmt **Marcella Billand**, die den Investmentbereich gemeinsam mit **Andreas Gladisch** weiter ausbauen wird.

Amsterdam: **Dr. Andreas Muschter**, CEO für die DACH-Region bei **Edge** tritt nach fast 2 Jahren im Unternehmen zurück. Er wird bis Februar 2025 als Berater tätig sein und Edge weiterhin im Präsidium des **ZIA** und im Vorstand des **ULI** vertreten. **Coen van Oostrom**, Gründer und CEO von Edge, wird die Geschäfte in den DACH-Märkten künftig leiten.

Hamburg: **Jens Fieber** (37) ist neuer Geschäftsführer der **HIH Projektentwicklung** und wird künftig den Ausbau des Drittgeschäfts vorantreiben und die Servicepalette für Neu- und Bestandskunden weiterentwickeln. Der Immobilienökonom besitzt mehr als 13 Jahre Erfahrung im Immobilienwesen, u.a. bei **EDGE Technologies**, **Swiss Life AM** und **Catella**.

für Ein- und Zweifamilienhäuser. Dieses Segment legte in Q2 im Vergleich zum Vorjahresquartal um +25,0% zu, noch deutlicher zogen im Jahresvergleich die Finanzierungen für Eigentumswohnungen mit +38,7% sowie für Mehrfamilienhäuser mit einem Plus von +57,6% an. Kumuliert vergaben die Mitgliedsinstitute im 1. HJ. 2024 rund 37,9 Mrd. Euro für den Bau und Erwerb von Wohnimmobilien, 19,6% mehr als im Vorjahreszeitraum mit 31,7 Mrd. Euro.

Gewerbeimmobiliendarlehen verbuchten mit Volumina von 11,1 Mrd. Euro in Q2 und kumuliert 20,3 Mrd. Euro im 1. HJ 2024 hingegen jeweils ein Minus in Höhe von 6,7% bzw. 3,8% im Vergleich zu den Vorjahreszeiträumen mit 11,9 Mrd. Euro bzw. 21,1 Mrd. Euro. In Q2 erteilte sich das Neugeschäftsvolumen auf die Finanzierung von Büroimmobilien (5,0 Mrd. Euro), von Einzelhandelsimmobilien (3,7 Mrd. Euro), von Hotelimmobilien (0,6 Mrd. Euro) sowie von sonstigen Gewerbeobjekten (1,8 Mrd. Euro). Während die Kreditvergabe für Einzelhandelsobjekte und sonstige Gewerbegebäude sowohl auf Einzelquartals- als auch auf Halbjahresbasis deutliche Anstiege gegenüber den Vorjahreszeiträumen aufwies, ließ das Finanzierungsvolumen für Büroimmobilien und Hotels jeweils merklich nach.

Der Bestand an ausgereichten Immobiliendarlehen erreichte bei den vdp-Mitgliedsinstituten zum 30. Juni 2024 ein Volumen von 1.007,2 Mrd. Euro. Gegenüber dem direkten Vorquartal mit 1.003,5 Mrd. Euro verzeichnete der Bestand damit eine leichte Zunahme. Mit rund 87% entfiel der weit überwiegende Anteil des Finanzierungsvolumens auf Immobilien in Deutschland.

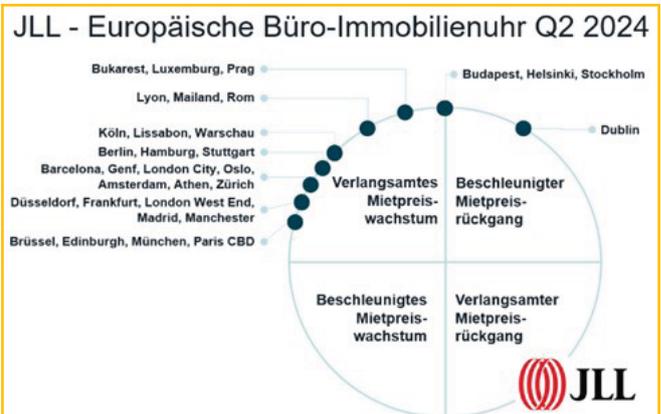
Fazit: Tolckmitt zeigt sich für den Markt insgesamt optimistisch. Auch die jüngst vorgelegten vdp-Indexzahlen zur Preisentwicklung (siehe auch Artikel S. 9) signalisierten ein Auslaufen der zweijährigen Abschwungphase am deutschen Immobilienmarkt. Insbesondere der Wohnimmobilienmarkt profitiere bereits vom inzwischen stabileren Zins- und Preisumfeld und den angepassten Renditen. Bei diesen Rahmenbedingungen nehme die Nachfrage nach Wohneigentum spürbar zu. Das wachsende Finanzierungsvolumen spiegele diese Entwicklung. ■

EUROPÄISCHER BÜROMARKT AM ENDE DER MIETSTEIGERUNG

JLL-Immobilienuhr sieht Zykluswechsel

Bei dem Blick auf die **JLL EMEA Büro-Immobilienuhr Q2 2024**, die den Zyklus in 4 Phasen unterteilt, sind immer zwei Aspekte zu bedenken, die leicht vernachlässigt werden. Zum einen findet die zunehmende Spreizung des Büromarktes in nachgefragte, neuwertige und energetisch optimierte Büroflächen für New Work gegenüber traditionellen Flächen im fortgeschrittenen Lebenszyklus keine Berücksichtigung. JLL bezieht sich auf Prime Office. Zum

anderen bedeutet, wie auch JLL anmerkt, die 4-Phasen Aufteilung des Zyklus kein automatisches Fortschreiten im Zyklus. Die Uhr zeige lediglich, wo sich die Büro-



anderen bedeutet, wie auch JLL anmerkt, die 4-Phasen Aufteilung des Zyklus kein automatisches Fortschreiten im Zyklus. Die Uhr zeige lediglich, wo sich die Büro-

Personalien

Frankfurt: Dirk Richolt übernimmt ab Oktober die neu geschaffene Position des Head of Capital Advisory & Operational Real Estate Germany bei **Colliers**. Richolt kommt von **CBRE**, wo er 15 Jahre tätig war und die Bereiche Real Estate Finance und die Vermittlung von Health Care Immobilien aufgebaut hat.

Zürich: Marcus Schmitt, COO und Mitglied der Gruppengeschäftsleitung, verlässt die **Peach Property Group AG** Ende 2024 aus persönlichen Gründen.

Frankfurt: Dr. Lars Scheidecker (47), Sindy Malitz (42) und Sven Glowik (35) unterstützen fortan das 25-köpfige Digitalisierungsteam von **EY Real Estate** unter der Leitung von **Dr. Alexander Hellmuth**. Scheidecker, neuer Partner von EY Real Estate, war zuvor GF der **Union Investment Real Estate Digital GmbH** und ist weiter als externer Dozent an der **TH Aschaffenburg** sowie an der **HWZ Zürich** aktiv.

Berlin: Nach mehr als 20 Jahren Zusammenarbeit verlässt **Christoph Reschke** (57), Senior Managing Director und Co-Head **Hines Deutschland**, das Unternehmen, um sich eigenen Projekten zu widmen. Die Leitung von Hines Deutschland liegt damit ab September allein bei **Alexander Möll** (53).

Berlin: Lisa Strohbücker ist neue Head of Investment Germany bei **Heimstaden Deutschland**. In ihrer neuen Rolle am Standort Berlin berichtet sie direkt an Co-CEO **Christian Fladeland**.

märkte nach Einschätzung von JLL innerhalb ihrer Mietpreis-Kreisläufe befinden. Der lokale Markt könne sich in der Uhr in verschiedene Richtungen und mit verschiedenen Geschwindigkeiten bewegen, so JLL. Dies dürfte dann auch erklären, warum zum einen der Büromarkt nahezu aller europäischer Metropolen an der Spitze des Zyklus mit abnehmender Mietdynamik eingeordnet wird, obwohl im Bürobereich derzeit eine sehr schwierige kurz-, mittel- und langfristige Gemengelage gesehen wird. Zum anderen werden positive Impulse gesehen, die den aus der Zykluseiteilung sich ergebenden Wechsel in den Quadranten mit beschleunigtem Mietrückgang nicht erwarten lassen. (WR+)

Der Europäische Büromietindex ist lt. JLL im Q2 2024 mit 0,9% im Quartalsvergleich und plus 5,4% im Jahresvergleich deutlich langsamer gestiegen. Im Q2 wurden mit insgesamt 2,2 Mio. qm ca. 7% im Jahresvergleich und 8% im Quartalsvergleich mehr vermietet. Die Leerstandsquote in Europa stieg im Q2 erneut leicht von 8,1% auf 8,2%. In den meisten europäischen Märkten konzentrierten sich hohe Leerstände jedoch auf ältere Bestandsgebäude außerhalb der zentralen Innenstadtlagen und etablierten Bürostandorte. Das sei aber der höchste Stand seit dem Q3 2015, so



JLL. Zwischen April und Juni wurden insgesamt 1,4 Mio. qm Bürofläche fertiggestellt, wobei München (211.000 qm), Paris (207.000 qm), Mailand (143.000 qm) und Berlin (120.000 qm) fast die Hälfte der neuen Büroflächen beisteuerten. Die Bauindustrie setzte ihren Abwärtstrend fort. Auf Länderebene deuten die Indizes lt. JLL darauf hin, dass sich die wirtschaftlichen Bedingungen Großbritanniens, Deutschlands, Italiens und Spaniens verbessern, während die französische Wirtschaft nach den vorgezogenen Parlamentswahlen verunsichert erscheint. Es gäbe also Grund zu vorsichtigem Optimismus für die Gesamtkonjunktur, resümiert **Hela Hinrichs**, Senior Director EMEA Research.

Mietsteigerungen wurden diesmal in elf von 23 Indexmärkten verzeichnet, darunter Rotterdam (plus 7,1% im Quartalsvergleich), Brüssel (+4,0%), Amsterdam (+3,6%), Utrecht (+3,2%) und Den Haag (+2,2%). In den übrigen zwölf Märkten gab es derweil keine Mietsteigerungen. Mietrückgänge seien aber nach wie vor die absolute Ausnahme, ordnet Hinrichs ein. Hinsichtlich der Anmietungsprozesse würden Unternehmen wieder ihre Entscheidungsprozesse beschleunigen. Es werde zunehmend klar, dass das Flächenangebot mit guter Qualität außerhalb der Stadtzentren europäischer Metropolen begrenzt sei und der Wettbewerb spürbar zunehme. Im Jahresvergleich wurde in 14 Märkten eine Steigerung des Flächenumsatzes verzeichnet, darunter Den Haag (plus 499% im Jahresvergleich), Utrecht (+439%), Dublin (+126%), Prag (+96%), Amsterdam (+82%) und Brüssel (+41%). In Paris war die Vermietungsaktivität im Q2 2024 mit -9% hingegen eher gedämpft. In Central London erhöhte sich durch Umwandlung von Untermietverträgen der Umsatz im Vorjahresvergleich um 4%. In den übrigen neun Städten ging die Nachfrage zurück, darunter Stockholm (minus 57% im Jahresvergleich), Edinburgh (-35%), Warschau (-28%) und Lyon (-22%).

Zwischen April und Juni verzeichneten 14 der 23 Indexmärkte einen Anstieg des Leerstands im Vergleich zum vorherigen Quartal, darunter Brüssel (plus 80 Basispunkte auf 8,3%), Edinburgh (plus 70 Basispunkte auf 7,4%), Stockholm (+70 Basispunkte auf 13,5%) und München (+50 BP auf 6,2%). Acht Märkte registrierten einen Rückgang des verfügbaren Angebots, darunter Amsterdam (minus 100 BP auf 6,5%), Madrid (-70 BP auf 9,5%), Den Haag (-60 BP auf 3,3%), Utrecht (-60 BP auf 4,4%) und London (-40 BP auf 8,5%). Frankfurt hielt sein Niveau konstant. ■

DAS PERSONALKARUSSEL DREHT SICH Neuordnung für Neuaufbruch?

Die seit gut 2 Jahren andauernde Immobilienkrise wirkt sich nun nicht mehr nur noch monetär auf die Unternehmen aus, sondern auch personell. Allein diese Woche erreichten uns eine Vielzahl von Personalmeldungen, die die beliebten Phrasen „eilvernehmlich“, „auf eigenen Wunsch“ oder „mit besten Wünschen für die Zukunft“ enthielten. Was da genau hinter den Kulissen abließ, bleibt nur zu mutmaßen. Brandaktuell meldeten LHI, Momeni, Edge, Peach Property und Hines Deutschland Abgänge auf Geschäftsführungsebene. Die individuellen Kurzmeldungen lesen Sie auf Seite 4 und 5 in unserem blauen Rand. Die neue Realität scheint jetzt auch im HR angekommen. (CW+)

Die Schnell-Auswertung unserer letzten „Der Immobilienbriefe“ zeigt weitere „Neuorientierungen aus der jüngsten Vergangenheit. So scheidet **Marc Heß** mit Auslaufen seines Dienstvertrages zum Ende des Jahres 2024 aus der **Aareal Bank Gruppe** aus. **Uwe K. Stielke** schied eilvernehmlich aus der Geschäftsführung bei **ALITUS Capital Partners** aus und **Carolina von Groddeck** verließ Savills Investment

Management. **Tomasz Kalemba** scheidet Ende August 2024 aus der Geschäftsführung der **FUB IGES GmbH** aus.

Bei den Maklern verließ **Timo Wagner JLL** nach rund 6 Jahren auf eigenen Wunsch, **Christian Kadel** verließ **Colliers** eilvernehmlich mit sofortiger Wirkung. **Fabian Klein** (57) und **Peter Schreppel** (56) verließen **CBRE** auf eigenen Wunsch nach knapp 22 Jahren Firmenzugehörigkeit. Wir schauen mal nach, was sich in den letzten Monaten sonst so getan hat. ■

RICS SIEHT WEITER TRÜBE GEWERBESTIMMUNG WELTWEIT

Global Boden erreicht, Deutschland erholt sich schleppend

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

Die traditionellen Krisenentwicklungen gehen weiter. Core wird bevorzugt. Top-Büros werden weiter relativ positiv beurteilt. Sekundäre Büros bleiben ebenso wie Einzelhandel kritisch. Alternativen Assetklassen wer-

Branicks

Branicks Renewables Europe

Erfolgreich investieren:
wirtschaftlich und ökologisch

Der Fonds **Branicks Renewables Europe** ermöglicht eine Beteiligung an einem **innovativen Green Impact Investment**. Mit der Investition in dieses nachhaltige Finanzprodukt werden Sie als institutioneller Anleger Teil der Energiewende und leisten aktiv einen positiven Beitrag für Gesellschaft und Umwelt. So investieren Sie wirtschaftlich und ökologisch erfolgreich.

branicks.com/renewables



Neue
Assetklasse

8%

Zielrendite p.a.

Länderallokation

wirtschaftsstarke Länder in
Nord-/Süd- und Mitteleuropa

25 Jahre

Laufzeit

300 Mio. Euro

Fondsvolumen

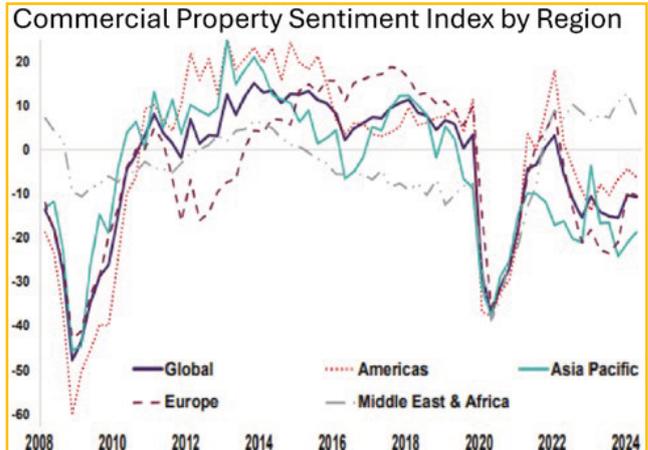


den höhere Renditen zugetraut. Der weltweite Verband der Immobilienspezialisten, RICS, befragt für den RICS Global Commercial Property Monitor jedes Quartal ca. 3.000 Experten. Die daraus resultierenden Indizes hätten ihre Rolle als frühe Trendindikatoren bestätigt, berichtet RICS Europa-Vorsitzende Susanne Eickermann-Riepe. Es gehe bei der Befragung vor allem um Einschätzungen der Marktteilnehmer. (WR+)

Die Entwicklung stabilisiere sich. Der umfassende Global Commercial Property Sentiment Index (CPSI) habe gegenüber Q1 nur noch leicht von -10 auf -11 nachgegeben. Die Marktteilnehmer blieben aber trüber Stimmung. Das zeige sich auch bei den weiteren Ergebnissen. Der Mieterindex OSI, Occupier Sentiment Index, sei ebenfalls leicht von -8 auf -10 gefallen und der Investorenindex ISI, Investment Sentiment Index, sei leicht von -13 auf -11 gestiegen. Das sei immerhin der beste Wert seit zwei Jahren.

Europa bleibt mit einem CPSI von -10 konstant trüb. genauso hoch wie zu Beginn des Jahres bei -10. Nord- und Südamerika verbessern sich minimal von -6 auf -4. MEA, Middle East und Afrika zeigen sich mit -8 nach -13 zuvor bestens gelaunt. APAC, Asia Pacific, bleibe mit -19 ein

Stimmungs-Nachzügler. Die Immobilienkrise in China zerreiße den Index. Indien entwickle sich dagegen positiv.



Positiv sei, dass der globale Index GCPM jetzt zum ersten Mal seit Anfang 2022 eine Verbesserung der Kreditbedingungen signalisiere. Dieser Trend gehe mit Zinssenkungserwartungen einher. In USA blieben die Erwartungen neutral. Kanada ist positiv gestimmt. Europa erwartet leichte Verbesserungen der Kreditbedingungen. Der weltweit negative Trend bei dem Beginn neuer Projektentwicklungen hält

30 JAHRE VERTRAUEN. WERTSCHÖPFUNG. WEITBLICK.

#aktiverimmobilienmanager

Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

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

www.realisag.de

jedoch weiter an. Baustarts bleiben rückläufig. Lichtblicke gibt es wohl aus Saudi-Arabien und den Vereinigten Arabischen Emiraten wie auch aus Indien, allerdings bleiben Deutschland mit einem Nettosaldo von -51%, Frankreich mit -53%, Neuseeland mit -60% und China mit -50% desaströs.

Hinsichtlich der Bewertungen scheint der Boden erreicht. Die Erwartungen für Kapitalwerte und Mieten bleiben für die nächsten 12 Monate auf globaler Ebene per Saldo kaum verändert. MEA und Indien schneiden gut ab. APAC insgesamt bleibt wegen China durchwachsen. Hinsichtlich der Assetklassen werden Core- vor Sekundärimmobilien bevorzugt. Sekundärbüros und Einzelhandelsflächen werden nach wie vor negativ bewertet. Es wird mit einem weiteren Rückgang der Kapitalwerte und Mieten gerechnet. Bei alternativen Vermögenswerten erwarten Investoren höhere Renditen als bei herkömmlichen Anlagen. Dazu zählen Datenzentren, Pflegeeinrichtungen, studentisches Wohnen, Freizeitimmobilien und erstklassige Industrieobjekte.

Für Europa bleibe das Gesamtbild gedämpft. Bei Mieten und Investments hätten in jedem der letzten 9 Quartale die Werte unter Null gelegen. Die Erwartungen für die nächsten 12 Monate fielen auf europäischer Ebene sehr unterschiedlich aus. Anhaltende strukturelle Herausforderungen ließen sekundäre Büros und auch Einzelhandelsflächen schlecht aussehen. Top-Büros schnitten mit leicht steigenden Werten deutlich besser ab. Insgesamt zeigten sich die Befragten in Frankreich, allerdings zeitlich im Umfeld der Wahlen befragt, mit den pessimistischsten Aussichten für Kapitalwerte und Mieten. In Deutschland verbesserte sich die nach wie vor schlechte Stimmung bei Investment und Mieten im Gesamtindex von -26 auf -18. Im Vorquartal hätten noch 37% der Befragten angegeben, dass sich der Zyklus weiter in einer Abschwungphase befinde, jetzt seien es

noch 23%. 59% sehen den Tiefpunkt im Zyklus erreicht. Die Investorennachfrage über alle Assetklassen steige deutlich. Nach den Preisabbrüchen schätzen Deutschland als Immobilieninvestitionsstandort nur noch 38% als teuer und angemessen ein. Im Vorquartal hielten noch 61% Deutschland für zu teuer. Im Gegensatz zum stagnierenden europäischen Gesamtbild zeige sich im deutschen Markt eine deutlich positive Bewegung, so Eickermann-Riepe. Leider könne es nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Gesamtindex in Deutschland noch negativer ist als auf europäischer oder globaler Ebene. Positiv sei die Zunahme der weltweiten Bautätigkeit. Auch in Deutschland sei der Bautätigkeitsindex auf positivsten Wert seit Q1 2022 gestiegen. ■

KRISENVERGLEICH 2022/24 VS. 2007/09

Kurz mit gutem Ende versus heftig und langfristig

Nachdem „Der Immobilienbrief“ bereits zu Beginn der Zinswende und der aktuellen Krise im Herbst 2022 die Unterschiede zwischen der Finanzkrise mit einer V-Entwicklung als tiefem und schnellen Einbruch und ebenso schneller Erholung gegenüber den strukturellen und nachhaltigen Entwicklungen der laufenden Krise insbesondere auf Bau, Bewertung und Investmenttätigkeit von Immobilien durch finanzmathematische, konjunkturelle und strukturelle Effekte herausgearbeitet hatte, stellt aktuell Barkow Consulting basierend auf dem JLL Victor Index für erstklassige Büroimmobilien in Deutschland die Wertkorrekturen der derzeitigen Krise denen der Jahre 2007-09 gegenüber. Sicher ist: Auf einen neuen Superzyklus wie nach der Finanzkrise dürfen wir dieses Mal nicht hoffen (WR+, CW+) ►

TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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

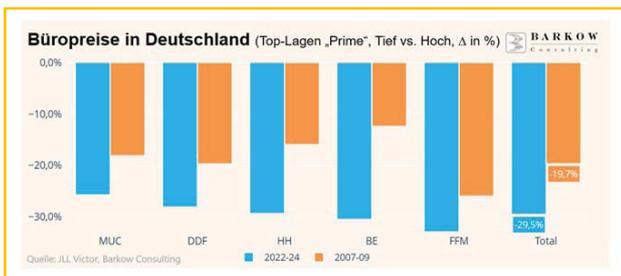
EMPIRA

REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

Die exogen durch die Finanzkrise induzierte Krise 2007-2009 führte zu einem deutlichen Preiseinbruch am Immobilienmarkt. Die Rettungsaktionen mit anschließendem Nullzinsumfeld leiteten den bis 2022 folgenden Superzyklus ein. Der fand mit der Zinswende im Sommer 2022 sein jähes Ende. Hinsichtlich der aktuellen Einbrüche weisen viele Beobachter darauf hin, dass diesmal die „Erholung“ länger dauere. Das liegt aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ völlig daneben, da die aktuelle Entwicklung lediglich eine Normalisierung und Anpassung an die immobilienwirtschaftlichen Realitäten bedeutet und insofern ein normales Plateau bis zum nächsten, vielleicht wieder zinsinduzierten Hype oder umgekehrt bis zur nächsten echten, exogenen Krise, darstellt.

Im Zahlenwerk wird die Bedeutung der aktuellen Gemengelage von finanzmathematischen Wirkungen ausgehend von niedriger Basis, konjunktureller Ruhe und langfristig hoch komplexer, struktureller Gemengelage deutlich. Aktuell haben sich die Preise für Top-Büroimmobilien innerhalb der letzten 2 Jahre um fast 30% korrigiert und damit deutlich stärker als in den Jahren 2007-09, als sie „lediglich“ um 20% nachgaben. **Das hätte man allerdings nicht durch Warten auf Vergleichsdeals aussitzen müssen, sondern ließ sich leicht, wie von „Der Immobilienbrief“ im Herbst 2022 vorgerechnet, allein aus der Zinseffekten belegen.**

Innerhalb der Top-5 Städte variieren die Preiskorrekturen aktuell von minus 26% in München bis zu minus 33% in Frankfurt. Auch 2007-09 waren die Preisrückgänge in Frankfurt mit 26% am höchsten, während Berlin mit minus 12% vergleichsweise glimpflich davon-



kam. Die Preiskorrekturen scheinen lt. Barkow Consulting folglich aktuell weniger vom regionalen und wirtschaftlichen Umfeld abhängig zu sein als noch 2007-09. **Das belegt die „Der Immobilienbrief“-These der finanzmathematischen, vorhersehbaren Wirkungen. Die aktuelle Krise fiel dementsprechend nicht nur heftiger bezüglich der Preisrückgänge aus, sondern wird die Immobilienwirtschaft wohl auch kurz- bis mittelfristig nicht in einen neuen Superzyklus führen.** Die Zinsen sind gekommen, um auf einem langfristig ausgewogenen Wert mit vielleicht 1% konjunkturellem Spielraum zu bleiben. Finanzmathematik ist assetklassen- und regionenübergreifend für alle da. Die deutsche Wirt-

schaft dümpelt. Geopolitische Unsicherheiten verunsichern. Das Damoklesschwert der anstehenden energetischen Sanierungen schwebt insbesondere über professionellen Gewerbeimmobilien, insbesondere Büros, da bonitäre Mieter sich immer stärker an ESG-Kriterien orientieren. ■

VDP SIEHT WOHN- UND GEWERBE-IMMOBILIENPREISE AUF LANGEM SEITWÄRTSKURS

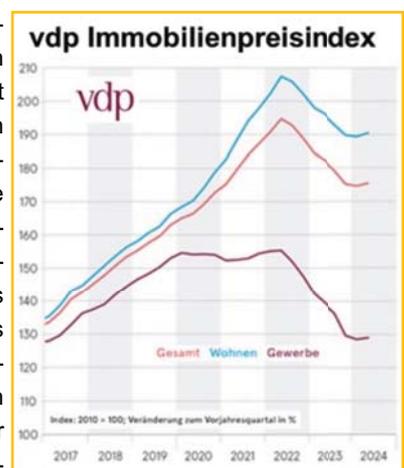
Rückschlagpotenzial begrenzt

Nach knapp 2 Jahren kontinuierlicher Preisrückgänge dreht der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp), der auf der Auswertung echter Immobilientransaktionsdaten von mehr als 700 Kreditinstituten basiert, in Q2 2024 erstmals sowohl bei Wohnen als auch bei Gewerbe wieder leicht ins Positive. Der Gesamtindex stieg um 0,5% auf 175,5 Punkte, die Teilindizes für Wohnimmobilien zog ebenfalls um 0,5% an, für Gewerbeimmobilien um 0,4%. Gegenüber dem Vorjahresquartal Q2 2023 beläuft sich das Minus des Gesamtindex nun nur noch auf -3,8%, bei Wohnen auf -2,9% und für Gewerbe deutlicher bei -7,4%. (CW+)

vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt sieht aufgrund der erstmaligen positiven Entwicklung der Preise eine Beruhigung am Markt. Die Preise schienen sich mittlerweile so weit angepasst zu haben, dass die erzielbaren Renditen den Erwartungen der Investoren im neuen Zins- und Bewertungsumfeld entsprechen, so Tolckmitt. Mit einem kurzfristigen, spürbaren Anstieg der Immobilienpreise sei aber nicht zu rechnen. Die sich abzeichnende Seitwärtsbewegung werde wohl noch einige Quartale anhalten. Unsicherheitsfaktoren für die weitere Preisentwicklung seien allerdings die aktuell nochmals gestiegene Gefahr der Ausweitung geopolitischer Konflikte und die derzeit verhaltene Wirtschaftsentwicklung in Deutschland.

Wohnimmobilien: Erstmals seit Q2 2022 sanken die

Preise im Quartalsvergleich nicht, sondern präsentierten sich mit einem leichten Plus von 0,5% nahezu stabil. Dabei zogen sowohl die Preise für Mehrfamilienhäuser als auch die Preise für selbst genutztes Wohneigentum jeweils um 0,5% an. Im Jahresvergleich vergünstigten sich Mehrfamilienhäuser um 2,8%, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen um 3,0%. Die Preise für



Deals

Frankfurt: Deka Immobilien erwirbt ein rd. 11.320 qm großes Distributionszentrum in Freiberg am Neckar und eine 4.750 qm große Cross-Dock-Logistikhalle in Erlangen von **Segro**. Beide Objekte sind vollständig vermietet und gehen in einen Spezialfonds ein. Segro wurde von **BNP Paribas Real Estate** und **CMS Hasche Sigle** beraten, Deka von **GSK Stockmann**.

Wiesbaden: KGAL erwirbt das 5.300 qm große, vom Projektentwickler **OFB** entwickelte Holz-Hybrid-Bürogebäude „PLATINUM“, das langfristig an die **Hessen Agentur** vermietet ist, für einen seiner Immobilien-spezialfonds.

Köln: Die **DEVK** mietet weitere 6.200 qm Bürofläche in der Rheinpark-Metropole von der **Sparkasse KölnBonn**. Die DEVK wird die Flächen voraussichtlich Mitte 2025 als zeitlich begrenzte Nutzung während der Sanierung des Hauptsitzes beziehen. **Colliers** beriet.

Dreieich: Four Parx realisiert mit dem Four Parx Dreieich Airport eine 10.214 qm große Gewerbe- und Logistikimmobilie spekulativ in Dreieich nahe Frankfurt. Die Immobilie bestehend aus 8.318 qm Hallen-, 1.192 qm Büro- und 704 qm Mezzaninfläche soll in Q4 2025 fertiggestellt werden.

Berlin: Instabox Germany vermietet in der Alexander-Meißner-Straße 77 nahe des Flughafens BER eine 3.340 qm große Logistikfläche an **Indisaurus Technologies** unter. Eigentümer der 41.000 qm großen, vollvermieteten Immobilie ist **EQT Exeter**. **JLL** beriet und vermittelte.

Wohnimmobilien in den Top 7-Städten zogen im Quartalsvergleich durchschnittlich um +0,7% an und damit etwas mehr als im Bundesschnitt von 0,5%. Die Preisentwicklung verlief dabei innerhalb der Metropolen aber heterogen: Während sich die Preise in Düsseldorf um -0,5%, in München um -0,4% und Stuttgart um -0,2% leicht reduzierten, zogen sie Frankfurt um +0,5%, in Hamburg um +0,6%, in Köln um +1,1% und in Berlin um +1,2% an. Im Jahresvergleich gaben die Preise in den Metropolen um durchschnittlich -2,5% nach, am wenigsten in Köln mit -1,6%, am stärksten in München mit -4,7%.

Die **Renditen** von Mietobjekten, gemessen am vdp-Index für Liegenschaftszinsen, stiegen innerhalb der letzten 12 Monate um 9,2% an, wobei die Renditedynamik das dritte Quartal in Folge gegenüber dem Vorjahresquartal leicht rückläufig ist. Erneut wies München den Höchstwert mit einem Plus von 9,7% auf, gefolgt von Berlin (+8,9%), Stuttgart (+8,5%) und Düsseldorf (+8,4%). Der durchschnittliche Renditezuwachs in den Top 7-Städten belief sich auf 8,3%.

Die **Neuvertragsmieten** in Mehrfamilienhäusern erhöhten sich im Quartalsvergleich um 1,4%, im Jahresvergleich um 6,1%. Den mit 6,9% auf Jahressicht höchsten Anstieg verzeichnete erneut Berlin, gefolgt von Frankfurt am Main (+5,1%) und München (+4,5%). In allen sieben Metropolen betrug das Wachstum der Neuvertragsmieten im Durchschnitt 5,5%. Die Wohnungsknappheit bedinge weiter steigende Mieten und damit eine wachsende soziale Herausforderung. Dieses Dilemma ließe sich nur politisch lösen, so Tolckmitt. Der kürzlich vorgelegte Entwurf zur Novelle des Baugesetzbuches wiese in die richtige Richtung, werde aber nicht ausreichen, um den zunehmenden Mangel an Wohnraum einzudämmen. Zudem sei der offensichtliche Zielkonflikt zwischen der Schaffung bezahlbaren Wohnraums und der kostspieligen nachhaltigen Transformation des Gebäudebestands zu lösen.

Gewerbeimmobilien: Der Gewerbeimmobilienmarkt ist nach wie vor stärker vom Abschwung betroffen als der Wohnimmobilienmarkt. Verglichen mit Q2 2023 reduzierten sich die Gewerbeimmobilienpreise um 7,4%. Büroimmobilienpreise gaben dabei um 7,9% deutlicher nach als Einzelhandelsimmobilien mit -5,9%. Auf Quartalsicht konnten die Gewerbeimmobilien ihr Preisniveau leicht um +0,4% steigern, Büros dabei um +0,3% Einzelhandelsimmobilien um +0,7%. Büros und Handelsobjekte wiesen erneut spürbare Renditeanstiege auf, im Jahresvergleich erhöhten sich die Renditen um 10,9% bzw. 9,6%. Bei den Neuvertragsmieten war das Plus bei den Handelsobjekten mit 3,1% etwas höher als bei den Büros mit +2,1%. Der Gewerbeimmobilienmarkt präsentiere sich weiterhin angespannt, so Tolckmitt. Transaktionen und Umsätze befänden sich noch auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Dennoch häuften sich die Anzeichen dafür, dass der Abschwung am Gewerbeimmobilienmarkt an Kraft verlöre. ■

WIE INKLUSIV SIND UNSERE STÄDTE?

Anmerkungen zu einer Untersuchung von Cushman & Wakefield

Tina Reuter, Architektin und Deutschlandchefin
Cushman & Wakefield



Tina Reuter

Zumindest in demokratisch verfassten Staaten wird eine gerechte Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen an der Gesellschaft immer häufiger und zu Recht gefordert. Eine wesentliche Voraussetzung dieser Teilhabe liefern Städte und deren vielfältige Einrichtungen. Deswegen ist Cushman & Wakefield (C & W) der Frage nach der Inklusivität in der Stadtwirklichkeit unserer Gegenwart in einer großangelegten Untersuchung nachgegangen. ►

Deals

München: Die **Catella Real Estate AG** schloss im 1.HJ. 2024 56 Mietverträge über insgesamt rd. 51.000 qm Fläche ab. Der Flächenumsatz der 27 Neuvermietungen und 29 Vertragsverlängerungen verteilt sich auf rd. 32.200 qm Industrie/ Logistik-, rd. 6.300 qm Einzelhandels-, 6.100 qm Büro- und rd. 3.400 qm Praxisflächen, Lehre und Wohnen. In die kontinuierliche energetische Erhöhung des Bestandes und die Instandhaltung wurden im gleichen Zeitraum rd. 3,1 Mio. Euro investiert.

Frankfurt: Die **Mercurius Real Estate** erwirbt das 1952 gebaute, 1.606 qm große Merkurhaus in der Großen Bockenheimer Straße 6. Zentral gelegen bieten die 12 Etagen einen Mix aus Wohnen, Büro, Gastronomie, und Einzelhandel. **Cole Retail Consulting GmbH** vermittelte.

Langenfeld: Die **Brave New World Distribution e.K.** mietet langfristig rd. 4.000 qm Hallenfläche inkl. Mezzanine sowie über 400 qm Bürofläche im Winkelweg 177 von der **AEW Logivest** vermittelte.

Inclusive Cities Barometer: Mit Hilfe des „Inclusive Cities Barometer“ wurden 44 Städte in Europa, dem Nahen Osten und Afrika (EMEA) auf den Inklusivitäts-Prüfstand gestellt.



te in Europa, dem Nahen Osten und Afrika (EMEA) auf den Inklusivitäts-Prüfstand gestellt. Dabei beleuchtet das Barometer die sozialen, wirtschaftlichen, räumlichen und ökologischen Aspekte, die zur Inklusivität urbaner Räume beitragen und bietet darüber hin aus wertvolle Einblicke für die Akteure der Immobilienbranche. Das Barometer basiert auf 110 spezifischen Kennzahlen, für die mehr als 4.000 Datenpunkte erfasst worden sind. Sie stammen

allesamt aus anerkannten Quellen wie der Weltbank und den Vereinten Nationen sowie aus eigenen Marktdaten von **C & W**.

Ziel des Inclusive Cities Barometers ist es, einen datengetriebenen Dialog über den Einfluss von Immobilienaktivitäten auf die städtische Inklusion und das soziale Gefüge zu fördern. Es soll Städte und Stakeholder der Immobilienbranche inspirieren und anleiten, um inklusivere, lebendigere und nachhaltigere urbane Umgebungen zu schaffen. Die inklusive Stadt ist dabei definiert als ein urbanes Umfeld, das Diversivität, Gerechtigkeit und Zugänglichkeit für alle Menschen priorisiert, unabhängig von deren Hintergrund, Identität oder sozioökonomischem Status.

Gruppierung der Städte: Anstatt die Städte in eine Rangfolge zu bringen, wurden sie in vier Quartile eingeteilt, die verschiedene Stadien ihrer Entwicklung hin zu inklusiveren urbanen Umgebungen widerspiegeln:

- **Mature Urban Centres:** Städte mit einer langjährigen Verpflichtung zur sozialen Inklusion, die die Bedürfnisse der Bürger priorisieren und sich neben einem starken,



Handelsblatt Jahrestagung

Real Estate

Die Zukunft schläft nicht: Künstliche Intelligenz, Wirtschaftsumbruch und neue Assetklassen

Jetzt anmelden 

Als Leser sparen Sie 200€
Vorteilscode 76D2400724IB

**13/14
Nov
2024
BERLIN**



aber ausgewogenen Wirtschaftswachstum auf eine gleichmäßige Wohlstandsverteilung fokussieren.

- **Social Drivers:** Städte, die in vielen Bereichen ein hohes Maß an sozialer Inklusion aufweisen, aber bei der Verringerung der Ungleichheiten in Bezug auf Wohlstand und Lebensstil noch nicht so weit fortgeschritten sind.
- **Rapid Riser:** Städte, die zuvor weniger aktiv in der geordneten wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung waren und nun schnell urbane Inklusionsinitiativen vorantreiben.
- **Emergers: Städte,** die noch am Anfang ihrer Entwicklung hin zu urbaner Inklusion stehen, aber starke Ambitionen zeigen.

Ergebnisse der Studie: Zunächst: als Rapid Riser gelten Metropolen wie Rom, Warschau, Budapest und Prag. Emergers wurden in EMEA keine verortet. In der Untersuchung besonders hervorgehoben wurde Rotterdam, das als die inklusivste Stadt der EMEA-Region ermittelt wurde. Die Stadt bietet eine breite Palette von Arbeitsplätzen über das gesamte sozioökonomische Spektrum hinweg und hat zahlreiche Initiativen zur sozialen und ökologischen Inklusivität umgesetzt. In der gleichen Liga der Mature Urban Centres gelistet werden zum Beispiel Amsterdam, Kopenhagen und Helsinki.

Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main, München und Köln, die fünf deutschen Städte, die untersucht wurden, wur-

den als Social Drivers eingestuft, auf Augenhöhe mit London, Paris und Brüssel. Die deutschen Städte sind durch eine starke Integrationsfähigkeit und wirtschaftliche Attraktivität gekennzeichnet und üben dadurch eine hohe Anziehungskraft auf internationale Investoren und Unternehmen aus, haben aber noch Entwicklungspotenzial – vor allem im Bereich sozialer und ökologischer Inklusivität. Fraglos eine Herausforderung, der sich die Immobilienbranche in Deutschland in Zukunft zu stellen haben wird. ■

40% ALLER SHOPPING-CENTER BENÖTIGEN REPOSITIONIERUNG ODER UMWIDMUNG

Weitere 35% auf Watchlist, 12% aller Flächen leer

Laut Savills stehen im Durchschnitt bei ca. 350 untersuchten Shopping-Centern etwa 12% der Einzelhandelsflächen leer. Eine Anpassung des Branchenmixes erscheint bei den meisten Centern ratsam. Nur jedes 15. Shopping Center sei in Bezug auf den Branchenmix aktuell schon resilient aufgestellt. Der Shopping-Center-Markt sei gesättigt. Viele Center benötigten mehr als nur ein Feintuning, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Dies sei zwar längst bekannt, werde aber oft



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



Unternehmen - News

Essen/ München: Die **BIB – BANK IM BISTUM ESSEN** gründet als strategische Erweiterung des Produkt- und Dienstleistungsportfolios im Immobilienbereich die **BIB ProImmo GmbH** in München, die mit



Henrik Fillibeck, Axel Trescher, Nadine Kratzer und Thomas Kübler von

einem erfahrenen Führungsteam geleitet wird.

Die BIB ProImmo wird sich speziell auf den Aufbau eines umfassenden Immobilienangebots für institutionelle Kunden konzentrieren. Schwerpunkte liegen auf eigenen Anlageprodukten mit sozial-ökologischer Ausrichtung, auf einem aktiven Immobilien-Asset-Management sowie auf umfassender Beratung bei immobilienwirtschaftlichen Fragen.

Bereits 2022 legte die Bank im Bistum mit ihrer strategischen Mehrheitsbeteiligung an der **Pro SECUR Immobilien GmbH** einen Grundstein im Immobilien Dienstleistungssegment. In dieser Kombination entsteht lt. BIB-Vorstandssprecher **Dr. Peter Güllmann**



unter dem Dach der BIB ein Immobilien-Kompetenzzentrum mit einem Spektrum, das die gesamte immobilienwirtschaftliche Wertschöpfungskette, die Kapitalanlage in Immobilien sowie Immobilienfinanzierungen durch die BIB selbst und die professionelle Verwaltung von Immobilienbeständen umfasst.

noch zu undifferenziert thematisiert, mahnt Investmentdirektor Peter Hablzel. 40% der untersuchten Center hätten heute einen akuten Repositionierungs- oder Umwidmungsbedarf. (WR+)

Zur Wahrheit gehöre aber auch, dass viele Center nach wie vor ertragsstark seien. Die Untersuchung, die mit Unterstützung von **IPH** und **BBE** entstand, sieht drei bestimmende Indikatoren für den Repositionierungsbedarf: **Leerstand, Bevölkerungsentwicklung und Branchenmix**. Aktueller Leerstand zeige die aktuelle Positionierung. Die Bevölkerungsprognose gebe Hinweise über zukünftige Kaufkraft. Der Branchenmix bestimme die Resilienz gegenüber dem Strukturwandel im Handel.

Rund 40% der untersuchten Shopping-Center finden sich im **Cluster „Reimagine“**. Diese Objekte liegen in allen drei Punkten daneben. Der Handlungsbedarf reiche dabei bis zu einer Umwidmung mit größeren baulichen Maßnahmen. Dann scheidet klassische Handelsimmobilieninvestoren jedoch als Käufer meist aus. Hier seien Projektentwickler und risikofreudigere Investoren gefragt, die aus „Der Immobilienbrief“-Sicht im Moment allerdings wenig Finanzierungschancen haben. **Etwa 35%** der untersuchten Shopping-Center befänden sich im **Cluster „Watchlist“**. Obwohl diese derzeit noch eine niedrige Leerstandsrate aufweisen, könnte dieser aufgrund schrumpfender Bevölkerung und/oder eines ungünstigen Branchenmixes steigen. Bei den Centern des besten „Cashcow“-Clusters empfehle es sich gleichzeitig, frühzeitig zu prüfen, ob womöglich Anpassungsbedarf hinsichtlich des Branchenmixes bestehe. Denn der sei auch in dieser Gruppe nur in den wenigsten Fällen resilient, so **Hablzel**. ■

HOMEOFFICE IST GEKOMMEN, UM ZU BLEIBEN

Nur 4% der Unternehmen wollen Homeoffice wieder abschaffen

Nachdem „Der Immobilienbrief“ bereits in den 90er Jahren in Analyse der Langfristwirkungen des Internets die Wahrscheinlichkeit einer Veränderung der Bürowelten durch die Perspektiven von Homeoffice herausarbeitete und Corona dann endgültig der Katalysator wurde, war klar, dass die Annahme einer vollständigen Rückkehr ins Büro unrealistisch wäre. (WR+)

Bereits zu Beginn der Pandemie überschlug „Der Immobilienbrief“ den Gesamteffekt auf 10% des Bestandes, der nicht mehr gebraucht würde, da viele Arbeitsplätze nicht Homeoffice fähig seien und viele Wohn- und Lebensmodelle darauf nicht ausgelegt seien. Die offene Frage blieb, wie sich die Relation in den Homeoffice fähigen Dienstleistungsunternehmen entwickeln werde. Eine 40/60-Bandbreite in beide Richtungen schien realistisch. Bewerber berichten von einer Flächenminderung bei Unternehmenssumzügen aktuell von über 20%.

Aktuell befragte das **ifo-Institut** Unternehmen zu ihrem Umgang mit dem Thema Homeoffice. Demnach wollen drei von vier Unternehmen, in denen Homeoffice möglich ist, es unverändert beibehalten. Diese Ergebnisse widerlegten die Auffassung, dass der Trend zurück in die Büros gehe, sagt ifo-Forscher **Jean-Victor Alipour**. Lediglich 12% planten strengere Vorgaben, und nur 4% wollten die Arbeit von zu Hause komplett abschaffen. Die öffentliche Berichterstattung konzentrierte sich auf einzelne Unternehmen, in denen Homeoffice zurückgefahren werden soll. 11% der Firmen wollten ihre Regeln sogar weiter flexibilisieren. In Großunternehmen ist das Arbeiten von zu Hause mit 93% deutlich häufiger umsetzbar als in kleinen und mittleren Unternehmen mit 75%. Naturgemäß ist Homeoffice bei Dienstleistern mit 82% und in der Industrie mit 89% stärker vertreten als beim Bau und Handel mit je rund 40%. ■

MIKROAPARTMENTS MIT STABLEM CASHFLOW POTENZIAL

Bislang keine Regulierung zur Miethöhe

Der Markt für Mikroapartments differenziert sich zunehmend in Student Living, Business Apartments, Serviced Apartments und Senior Living/ Betreutes Wohnen aus und rückt zunehmend auch bei eher klassisch orientierten Investoren ins Visier, denn die Mieternachfrage und parallel die Mieten steigen lt. einer aktuellen Analyse von Cushman & Wakefield (C&W). Ein weiteres zentrales Ergebnis ist, dass die Projektentwicklungen immer größer werden. (CW+)

Identifizierten Projekte hatten durchschnittlich je 158 Wohneinheiten, nach rd. 100 Einheiten noch vor 3 Jahren Größere Apartmenthäuser seien i.d.R. effizienter zu betreiben und pro Wohneinheit betrachtet günstiger zu bauen, so **Jan-Bastian Knod**, Head of Residential Investment Germany & Head of Healthcare Advisory bei C&W. Im aktuellen Umfeld mit hohen Finanzierungszinsen und gestiegenen Baukosten sei dies eine Möglichkeit, die Rentabilität aufrechtzuerhalten.

Der Nutzermarkt für Mikroapartments wächst bei steigender Bevölkerung kontinuierlich an, besonders die relevante Alterskohorte der 18- bis 39-Jährigen, die Arbeit und Bildung in großen Städten sucht, treibt die Nachfrage. Aber auch der Anteil älterer Menschen, die häufiger allein leben und ebenfalls nach kleinen Wohnungen suchen, wächst. Diese gestiegene Nachfrage trifft in den Top-Städten auf ein äußerst knappes Angebot und einen angespannten Mietmarkt. Genehmigungen und Fertigstellungen verschärfen die Situation und treiben die Mieten weiter in die Höhe. Seit 2012 zogen sowohl die Durchschnitts- als auch die Spitzenmieten für kleine Wohnungen in Deutschland und insbesondere in den A-Städten kontinuierlich an. Aufgrund ihrer zeitlich begrenzten Mietverträge und All-in-Mieten sind Mikroapartments bislang von **Regulierungen zur Miethöhe unberührt**, was zu höheren Quadratmeterpreisen führt. Im vergangenen Jahr lagen die Nettokaltmieten je Quadratmeter im Bundesschnitt bei 20,00 Euro und bei 29,50 Euro in den A-Städten. Betreiber von Mikroapartments erwarten für die kommenden Jahre weitere moderate bis optimistische Mietpreiszuwächse. Eine Befragung ergab, dass etwa die Hälfte von 2% bis 4% Steigerung pro Jahr ausgeht, rund die andere Hälfte erwartet ein Plus von mehr als 4%. ▶



HypZert

Immobiliengutachten in höchster Qualität

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



Unser Gütesiegel für Bewertungsgesellschaften

WIR GARANTIEREN

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

Durch HypZert ausgezeichnete Bewertungsgesellschaften:

www.hypzert.de



2022 waren 100 Micro-Living-Projekte im Bau, aus denen über 15.000 Wohneinheiten entstehen sollten. Davon wurden über 40 Projekte mit rd. 5.000 Einheiten 2023 fertiggestellt oder sollen in 2024 noch fertiggestellt werden. Für etwa 25 weitere Projekte mit rd. 4.200 Einheiten ist eine Fertigstellung im Zeitraum bis 2025 geplant. Der Großteil der Vorhaben entsteht dabei in Groß- und Universitätsstädten, wobei der regionale Schwerpunkt auf Berlin und den alten Bundesländern liegt.

In der Vergangenheit wurde die Assetklasse Micro-Living vor allem von opportunistischen und privaten Kapitalquellen bespielt, jetzt rückt sie aber auch bei konservativeren Investoren auf den Schirm. Das zeigt sich u.a. daran, dass das frühere Rendite-Premium zum klassischen Wohnen von rund 80 bis 115 Basispunkten seit 2023 auf 50 BP gesunken ist. Dies reflektiert die Einschätzung von Investoren, dass die Risiken von Mikroapartments weniger stark gewichtet werden. Nach wie vor lassen sich jedoch höhere Renditen erzielen als mit klassischen Wohnimmobilien, so **Simon Jeschioro**, Head of Capital Markets Germany & Investment Advisory bei C&W. ■

ISRAELISCHE WOHNPREISE STEIGEN WEITER

Nachfrage zieht nach anfänglichem Einbruch wieder stark an

Eine Frage, die die Märkte immer bewegt, ist der Einfluss von Kriegshandlungen und Unsicherheit auf Immobilienmärkte. Für Israel gibt es dazu jetzt aussagefähige Zahlen. Nach einem Einbruch auf dem israelischen Wohnungsmarkt im vergangenen Jahr, stiegen die Verkäufe von Bestandswohnungen in den ersten 5 Monaten des Jahres lt. Central Bureau of Statistics (CBS) um deutliche 15,1% auf 20.126 Einheiten an. Der Verkauf neuer Wohnungen legte sogar um 58,6% auf 18.402 Einheiten zu. (CW+)

Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen in Q1 2024 im Vergl. zum Vorjahr um 12,75% auf umgerechnet rund 543.000 Euro. Die Preise stiegen damit das 15. Quartal in Folge, im 1. Quartal 2024 allein um 3,07%. Die starke Entwicklung des Immobilienmarktes ist angesichts der wirtschaftlichen Folgen des monatelangen Krieges mit der Hamas überraschend. Nach Recherche von **Global Property Guide** kehrten Käufer lt. lokalen Immobilienmarktexperten trotz sicherheitsrelevanter Bedenken auf den Markt zurück. Die Hauspreise könnten in den kommenden Monaten sogar weiter steigen, da aufgrund fehlender Arbeitskräfte im Bausektor nur wenige neue Wohnungen an den Markt kommen würden.

Die Preisentwicklung bei Häusern zeigt sich sehr heterogen. Während die Hauspreise in Aschkelon zwischen Q1 2023 und Q1 2024 mit rd. +29% am deutlichsten anzogen, gefolgt von Bnei Brak (19,31%) und Rishon Lezion (17,35%), stiegen sie in Haifa nur leicht um 1,79% und gaben in Tel Aviv sogar leicht um -1,16% nach. Die teuerste Wohngegend des Landes bleibt lt. Recherche von Global Property Guide Tel Aviv mit Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen in Q1 2024 von umgerechnet knapp über 1 Mio. Euro, gefolgt von Herzliya mit rd. 915.000 Euro.

Israelis, die kein eigenes Haus besitzen, können sich über ein Lotteriesystem um Wohnungen bewerben. Seit der Einführung Ende 2015 haben lt. Global Property Guide etwa 65.000 Haushalte bei der Lotterie gewonnen, aber nur etwa ein Drittel hat tatsächlich von seinem Recht Gebrauch gemacht, eine Wohnung zu einem reduzierten Preis zu erwerben. Im Juli 2017 genehmigte die Regierung einen Plan zur Stärkung des langfristigen Mietmarktes des Landes, der auch die Einführung von Steuererleichterungen zur Förderung des Baus von Mietwohnungen vorsieht. Im Oktober 2021 stellte die Regierung im Rahmen ihres umfassenden Plans zur Abkühlung des Wohnungsmarkts ihren Plan vor, gegen nicht genehmigte Ferienwohnungen vorzugehen und die Kaufsteuer auf Wohnungen auf 8% zurückzusetzen. ■

MIETWOHNUNGSMÄRKTE IN NEGATIVSPIRALE GEFANGEN

Extreme Differenzen zwischen Bestand- und Neuvermietung lähmen Wohnungsmarkt

Die Differenz zwischen Neuvermietungsmieten und Bestandsmieten wird nach einer aktuellen JLL-Analyse immer größer. Dieser Effekt deutscher Mietregulierung und insbesondere einer besonderen Fehlsteuerung durch die Mietpreisbremse wird immer deutlicher. Die Differenz zwischen vergleichbaren Neuvermietungen und Bestandsmieten erreicht in München mit 8,03 Euro/qm ein nie erreichtes Niveau. Bei Berliner Durchschnittsmieten, die nach wie vor unter 8 Euro liegen, bedeutet die Differenz zur Neuvermietung mit 7,47 Euro nahezu eine Verdoppelung der Miete bei gleichwertigem Umzug. Die Mietpreisbremse hat dabei lt. Vonovia CEO Rolf Buch noch die doppelte Wirkung auf eine Lähmung der Neubauaktivitäten. Zwar sind Neubaumieten nicht direkt betroffen, jedoch beeinträchtigt die Mietpreisbremse die Erwartungen. Frankfurt, Hamburg, Köln und Stuttgart sind mit Differenzen von 4,80 Euro bis 4,40 Euro nicht ganz so stark betroffen, da sie auch bereits höhere Bestandsmieten haben. Die geringsten Unterschiede zeigen sich in Essen mit 1,70 Euro, Duisburg mit 1,56 Euro und Dresden mit 1,45 Euro. (WR+) ►

Deals

Kolbermoor: Die **Heico Investment Management GmbH** erwirbt für einen institutionellen Fonds das 5.400 qm große Fachmarktzentrum an der Rosenheimer Straße 54-60b in Kolbermoor nahe Rosenheim von einem Ravensburger Family Office. Ankermieter des 2007 erbauten, vollvermieteten Fachmarktzentrums sind **Müller, Netto** und **Lidl**. JLL vermittelte und beriet den Käufer.

Köln: Die **Ströer X GmbH** mietet ca. 3.500 qm Bürofläche für ihre Tochtergesellschaft **Avedo** im Colonius Carré in der Subbelrather Straße 15. Avedo wird die Flächen im Erd- sowie im 1. und 2. OG nach Umbau beziehen und damit seine bisherigen Kölner Standorte Scheidtweiler Str. 11-13 und Grüner Weg 6-30 zusammenführen. Die Anmietung erfolgte über **BNP Paribas Real Estate**.

München: Die **Interhyp Gruppe** mietet rd. 9.000 qm Bürofläche im Holzhybrid-Gebäude i8 auf dem iCampus von der **R&S Immobilienmanagement**. Die Mietfläche wird voraussichtlich im Juni 2025 übergeben. Vermittelt wurde der Deal durch **BNP Paribas**, die **Kanzlei Noerr** sowie auf Mieterseite die **Kanzlei Advant Beiten**.

Atting: Die **Hans Wolf GmbH & Co. KG** vermietet die rund 4.000 qm große Lagerhalle sowie ca. 34.000 qm Freifläche im Rainer Weg 50 an die **NLC GmbH**, die mit der Anmietung mehrere Standorte aus dem Raum München und Landshut zusammenlegen kann. Der Bezug ist zum Jahresübergang 2024/2025 geplant. **Logivest** vermittelt.

Sören Gröbel, JLL Director of Living Research, erwartet noch eine Vergrößerung des Deltas. Die stark gestiegenen Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten führe zum sich selbst verstärkenden Effekt, dass die Fluktuation sinke, weniger Bestandwohnungen an den Markt kämen und daher der Nachfragedruck zunähme. So seien in den Städten mit hoher Mietpreisdifferenz wie z.B. in Berlin und München im 1. HJ 2024 lediglich 2,3% bzw. 3,7% des gesamten Mietwohnungsbestands auf den großen Onlineplattformen inseriert gewesen. In Märkten mit einer geringeren Mietpreisdifferenz wie z.B. in Essen mit 6,3% oder Dresden mit 7,1% habe die Quote dagegen deutlich höher gelegen. Alles deute darauf hin, dass sich in Märkten mit hoher Mietdifferenz die Situation für Mieterhaushalte bei der Wohnungssuche weiter verschlechtere.

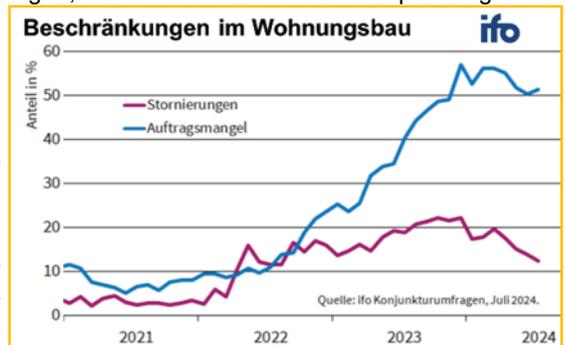
Um die Abwärtsspirale zu durchbrechen, muss lt. **Roman Heidrich**, Lead Director Residential Valuation JLL Germany im klassischen Makler-Blabla zum einen mehr Angebot geschaffen werden, um den bestehenden Nachfrageüberhang abzubauen. Zum anderen muss zeitgleich die Fluktuation stimuliert werden, damit Angebot und Nachfrage wieder effizienter zueinander finden. Das Kernproblem, die Differenz zwischen Bestands- und Neumieten werde dadurch allerdings nicht gelöst. Hier könnten nur Unterschiede in der Regulierung für Bestands- und Neuvertragsmieten Abhilfe schaffen. ■

IFO SIEHT WOHNUNGSBAU WEITER AUF DER ABWÄRTSRUTSCHE

Skepsis bei „Bürokratieabbau“

Wie von „Der Immobilienbrief“ bereits im Herbst 2022 prognostiziert, rutschen die Wohnungsbauzahlen immer weiter in den Keller. Während die Stornierungsquote bei Aufträgen im Juli leicht von 13,7% im Juni auf 12,4% sank, bleibt der Auftragsmangel im Wohnungsbau hoch und steigt weiter. (CW+)

51,3% der von ifo befragten Unternehmen berichten von mangelnden Aufträgen. Lt. **Klaus Wohlrabe**, Leiter der ifo Umfragen, scheint sich zwar etwas Entspannung abzuzeichnen, jedoch habe sich das Geschäftsklima im Wohnungsbau weiter insgesamt verschlechtert. Die Urteile zur aktuellen Lage und die Erwartungen seien tief im Minus. Eine Erholung zeichne sich im Moment nicht ab. Ob der geplante Bürokratieabbau für den Wohnungsbau im Rahmen der Wachstumsinitiative der Bundesregierung eine Trendwende bewirken könne, bleibe abzuwarten, ergänzt Wohlrabe skeptisch. ■



RICS: BAUTÄTIGKEIT NIMMT WELTWEIT WEITER LEICHT ZU

Ausblick bei Wohnen und Gewerbe verbessert sich in Deutschland

Meldungen zu abstürzende Baugenehmigungen und trüber Stimmung am Bau dominieren hierzulande gefühlt aktuell die Schlagzeilen im Bausektor. Konträr dazu melden die RICS aktuell einen Stimmungsaufhellung beim RICS Global Construction Monitor (GCM), der für Q2 2024 eine leichte Verbesserung der globalen Bautätigkeit zeigt. Der Gesamtindex für die Bautätigkeit (Construction Acti-

Deals

Ratingen/ München: ATC

Germany mietet für ihr neues Headquarter 2.100 qm in der Balcke-Dürr-Allee 7 von der **Hamborner REIT AG** und weitere 1.150 qm im Olympia Business Center. **Savills** beriet ATC Germany bei beiden Vermietungsprozessen.

Köln Deutz: Die Grundstücksgesellschaft **Köln Messe 15–18**

GbR verkauft das 165.000 qm große Nordgelände der Kölner Messehallen an die **Stadt Köln**. Die 2005 auf dem Gelände errichteten Nordhallen sowie das Congress-Centrum Nord verfügen über rd. 106.000 qm Mietfläche, die die Stadt langfristig an die **Koelnmesse GmbH** vermieten wird. **JLL** beriet.

Meiningen: Das Münchner

Family Office **Valkenhof Immobilien GmbH** veräußert einen 1.094 qm Nutzfläche umfassenden Lebensmittelmarkt in Meiningen (Thüringen) aus seinem Portfolio an einen privaten Immobilieninvestor. Das Objekt wurde 2021/ 2022 umfangreich renoviert und ist vollständig an **Netto** vermietet.

Bremen: Die **BEOS AG** ver-

mietet ca. 1.189 qm Bürofläche in der Adam-Opel-Straße 15 im Bremer Industrie-Park für den Fonds **Swiss Life European Industrial Logistics** an die Krankenkasse **BKK firmus**. **Robert C. Spies** vermittelte.

Neumarkt i.d. Oberpfalz: Die

Gebhardt Holz-Zentrum GmbH vermietet die rund 4.300 qm umfassende Lagerhalle sowie 2.000 qm Freifläche in der Goldschmidtstraße 26 an die **ELSEN Logistik GmbH**.

vity Index, CAI) hielt sich stabil bei +15. **Susanne Eickermann-Riepe**, Vorsitzende des RICS European World Regional Board, sieht, dass sich die Stimmung am Bau auf niedrigem Niveau etwas aufhellt, auch wenn weiterhin Materialkosten und finanzielle Engpässe limitierende Faktoren sind. Insbesondere in Deutschland werde der Planungs- und Regulierungsaufwand ebenso hoch eingeschätzt. Die positiven Aussichten für die nächsten 12 Monate seien weitere Anzeichen einer Erholung, insbesondere im privaten Wohnungssektor. (CW+)

Insbesondere in Europa verbesserte sich der CAI von +6 in Q1 auf +12 in Q2, den stärksten Wert seit Anfang 2022. Hier zeigt sich lt. Eickermann-Riepe eine weitere, wenn auch bescheidene, Verbesserung der gesamten Bautätigkeit. Der Aufschwung erfolge von einer relativ niedrigen Basis aus, und die Dynamik erscheint aufgrund des derzeit eher schwierigen makroökonomischen Hintergrunds noch etwas fragil. Der einzige europäische Markt mit einem negativen Wert für den Gesamtindex in Q2 war Frankreich mit -6. Am deutlichsten stieg der CAI in den Niederlanden von +6 in Q1 auf aktuell +31 an. Auf hohem Niveau unverändert zeigt sich der Index in Italien (+21) und Irland (+20). In Deutschland stieg der CAI von +12 auf +20, den positivsten Wert seit Q1 2022. Hier pusht insbesondere die Erwartung an einen soliden Aufschwung im privaten Wohnungsbau für die kommenden 12 Monate. Der Nettosaldo für die erwartete Bautätigkeit in diesem Bereich stieg unter den RICS-Befragten von +22% auf +42%. Aber auch der Ausblick für Gewerbeimmobilien hat sich von -8% auf +31% deutlich verbessert.

Die Regionen Nord-, Mittel- und Südamerika sowie MEA verzeichnen mit +27 bzw. +24 in Q2 weiterhin die besten Werte für den CAI, zeigen allerdings leicht rückläufige Tendenzen. So fiel der CAI in den Vereinigten Staaten deutlich von +40 auf +25, was auf eine Verlangsamung des Wachstums im Gewerbeimmobilienbau zurückzuführen ist. Die Asien-Pazifik-Region stagniert bei +7, wobei es innerhalb der Region weiterhin große Unterschiede zwischen den einzelnen Ländern gibt. Neuseeland und China melden in Q2 besonders schlechte CAI-Werte, Neuseeland gar das schlechteste Ergebnis seit ihrer Einführung im Jahr 2018. Am anderen Ende der Skala ragen Indien (+57), die Philippinen (+61) und Saudi-Arabien (+64) heraus.

Die Zwölfmonatserwartungen der Arbeitsauslastung auf Sektorebene in den Weltregionen zeigt, dass die Befragten in Nord- und Südamerika, APAC und MEA ein stärkeres Wachstum im Infrastruktursektor erwarten. In Europa wird der private Wohnungsbau nun leicht positiver eingeschätzt als der Bereich Infrastruktur (+27% ggü. +25% nach +19% ggü. +38% in Q1). Die Erwartungen bzgl. des Gewerbesektor liegen in den meisten Ländern unter denen der anderen Marktsegmenten. In Deutschland jedoch dreht sich der Ausblick hier deutlich von -8% in Q1 auf aktuell +31%.

Als Hemmnisse am Bau geben rund 75% der Befragten weltweit Materialkosten und finanzielle Beeinträchtigungen mit je 66% an. Zudem erschwert der Arbeits- (50%) und Fachkräftemangel (56%) die Bautätigkeit. Besonders zeigt sich der Fachkräftemangel in Nord- und Südamerika und Europa mit 69% bzw. 55%. In Europa spielen insbesondere die finanzielle Beeinträchtigungen (61%) sowie Planungs- und Regulierungsvorschriften (59%) und der Mangel an Fach- und Arbeitskräften (50%) eine große Rolle. In Deutschland sehen je 69%, die finanzielle Beeinträchtigungen, die Planungs- und Regulierungsvorschriften sowie den Arbeitskräftemangel als Markthemmnisse an. ■

BAUZINSEN WIEDER UNTER 3%-MARKE GESUNKEN

Leitzinssenkungen in Europa und USA erwartbar

Mit 2,9% für 10 Jahre Laufzeit und sehr gute Bonitäten lagen die Top-Bauzinsen zum ersten Mal seit Jahresanfang lt. BauFi 24 wieder unter der 3-Prozent-Marke. In

Firmen - News

Berlin: Die **Berliner Sparkasse** hat einen ihrer beiden zentralen Sitze von der Gustav-Meyer-Allee im Wedding an den Berliner Wissenschafts- und Technologiestandort Johannisthal/ Adlershof verlegt und dort ein in nur 38 Monaten von der **BAUWERT AG** errichtetes nachhaltiges und barrierefreies Gebäude auf dem Bürocampus Square 1 bezogen. Die 1.300 Mitarbeiter gestalten hier auf einer Fläche von 25.000 qm in einer offenen Arbeitsumgebung die Zukunft des Bankgeschäfts für die Kunden der Berliner Sparkasse.



v.l.n.r.: Oliver Igel (Bezirksbürgermeister Treptow-Köpenick), Olaf Schulz (Vorstand Berliner Sparkasse), Daniel Herrmann (Vorstand BAUWERT AG)

Frankfurt: Die **Albulus Advisors Germany GmbH**, ein auf die Vergabe und den Erwerb von gewerblichen Immobiliendarlehen in Deutschland und Österreich spezialisierter Anlageberater und Loan Servicer erhält die **BaFin**-Zulassung als Kreditdienstleistungsinstitut für gewerbliche Immobiliendarlehen nach dem neuen Kreditverleihermarktgesetz (KrZwMG).

Deals

Frankfurt: Die **Stifel Europe AG** mietet im Skyper an der Taunusanlage 1 das 9. und 10. OG. mit je 1.086 qm. **Colliers International** und **Herbert Smith Freehills** berieten.

der privaten Finanzierungspraxis resultiert daraus aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ leicht eine „4“ vor dem Komma. (CW+)

Im Durchschnitt wurden Hypothekendarlehen im Juli und August mit um die 3,2% verzinst, nach 3,5% in den vergangenen Monaten. Die Zinsen nehmen damit lt. **Oliver Kohnen**, GF und Head of Franchise bei BauFi 24, ein Stück weit vorweg, was die Kapitalmärkte von der EZB erwarten, nämlich eine weitere Zinssenkung um 25 Basispunkte auf der Notenbanksitzung im September. US-Zentralbankchef **Jerome Powell** hat am vergangenen Freitag auf der Notenbanker-Tagung in Jackson Hole ebenfalls eine Lockerung der Zinspolitik angekündigt. Es sei „an der Zeit, die Geldpolitik anzupassen“. Eine Mehrheit der aktuell von **Reuters** befragten Ökonomen erwartet, dass der Leitzins im kommenden Monat um 25 Basispunkte gesenkt wird, weitere Schritte nach unten im selben Umfang könnten demnach im November und Dezember folgen. ■



NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL VON 625.000 WOHNUNGEN

Quartiersaufwertung als Folgeeffekt

Der Wohnungsneubau hakt, Grundstücke sind knapp und teuer, Umwandlungen schwierig und teuer, Umsiedlungsvorhaben der Bundesregierung dürften im Großen ins Leere führen. Der aktuelle Wohnungsmangel sei nicht nur ein Problem der Branche und Mieter, sondern gefährde auch den sozialen Zusammenhalt in unserem Land, so **Sascha Klaus**, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp AG. Es gelte, verschiedenartige Lösungsansätze für eine Entspannung des Wohnungsmarktes zu prüfen und dabei auch vermeintliche Randdisziplinen wie die Nachverdichtung, also den Neubau von Wohngebäuden auf bereits bebauten Grundstücken mit geeigneten Freiflächen, in den Blick zu nehmen. (CW+)

Die bei **bulwiengesa** beauftragte Kurzstudie „Nachverdichtung: Wieviel Potenzial steckt in den Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre?“ ermittelte ein erhebliches Potenzial von 625.000 zusätzlichen Wohnungen in den älteren Wohnquartieren, da diese i.d.R. in damaligen Stadtrand errichtet und über großzügige Frei- und Grünflächen verfügen. Vorteile solcher Maßnahmen sind Kostenersparnis durch bereits vorhandene Grundstücke, weniger zeitaufwendige Genehmigungsverfahren und weniger Zersiedelung der Städte. Zudem profitierten die Bestandsmieter nach abgeschlossener Bautätigkeit von der mit der Nachverdichtung einhergehenden Qualitätssteigerung des Quartiers

Bulwiengesa schätzt die Chancen und Potenziale für Nachverdichtungsmaßnahmen, insbesondere aufgrund der einfacheren Baurechtsschaffung über § 34 BauGB, als groß ein. Nachverdichtungen würden auch in den kommenden Jahren einen stabilen, leicht wachsenden Anteil an der Neubautätigkeit in Deutschland haben. Auf der Finanzierungsseite sieht **Sascha Klaus**, dass der Anteil der Finanzierungen für Nachverdichtungsprojekte zurzeit trotz vieler erkennbarer Vorteile noch überschaubar sei. Bestandhalter sollten daher intensiv prüfen, ob es in ihrem Portfolio nicht vielleicht ungenutzte Potenziale gebe, die ein wirtschaftliches Bauen an Standorten mit bereits vorhandener Infrastruktur ermöglichen und so einen kleinen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes leisten. ■

Fonds - News

Hamburg: Aufgrund der Performance und der positiven Entwicklung wurde beim Spezial-AIF **DFV Hotel Bad Soden** zusätzlich zu den lfd. monatlichen Auszahlungen eine Sonderausschüttung in Höhe von 2,85% auf die Beteiligungssumme beschlossen.

Der DFV Hotel Bad Soden investiert in das 4-Sterne Business- und Tagungshotel H+ Hotel Bad Soden in Hessen. Der AIF ist Teil des umfangreichen Portfolios von **IMMAC**, das mehr als 12.500 Pflegeplätze, 5 Reha-Kliniken und über 1.250 Einheiten des betreuten Wohnens umfasst.

Deals

Mannheim: Lipp Mischtechnik erwirbt das 4.800 qm große Grundstück an der Boehringerstraße 2 im Stadtteil Schönau von der **Stadt Mannheim**. Gebaut werden soll hier eine Halle sowie ein dreistöckiges Bürogebäude zur Eigennutzung. **JLL** beriet und vermittelte.

Mühlheim: Die Friess Techno Profi GmbH mietet in der Weselerstr. 28-40 / Elbestraße 8 ab Ende 2024 eine Einheit mit ca. 6.320 qm Hallen-, 900 qm Büro- sowie 910 qm Mezzaninfläche und wird diese als Hauptstandort nutzen. **Realogis** beriet den Mieter, **Brockhoff** betreute den Vermieter.

Duisburg: Die Stadt Duisburg mietet rd. 5.500 qm Büro- und Schulungsfläche an der Albert-Hahn-Str. 45 für das Studieninstitut Duisburg, welches das Ausbildungsangebot für die Kommunalverwaltungen an diesem Standort bündelt. **CUBION** vermittelte.

EMISSIONSVOLUMEN GESCHLOSSENERE FONDS JETZT SCHON ÜBER 2023er GESAMTJAHRESNIVEAU

Erstmals mehr Private Equity-Fonds als Immobilienfonds

Entgegen den Erwartungen, dass die Emissionsaktivitäten der geschlossenen Publikums-AIF erst Ende 2024 leicht über dem Niveau des Jahres 2023 von 720 Mio. Euro liegen würden, erreichte das Neuangebot bereits Mitte 2024 mit rund 721 Mio. Euro lt. Scope das Niveau des Jahres 2023. Aktuell rechnet Scope nicht damit, dass das Neuemissionsvolumen 2024 die Marke von 1 Mrd. Euro im Jahr 2024 überschreiten wird. (CW+)

Im 1. Halbjahr 2024 wurden lt. Scope 11 (VJ.: 9) geschlossene Publikums-AIF mit einem Emissionsvolumen von rd. 721 Mio. Euro von der BaFin zum Vertrieb zugelassen. Das prospektierte Angebotsvolumen stieg damit im Jahresvergleich um etwa das 2,6-fache bzw. deutliche 161% (VJ.: 276 Mio. Euro). Gepusht wurde das Volumen von 5 großvolumigen Fonds mit einem prospektiertes EK von mehr als 50 Mio. Euro: DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik“ der **DF Deutsche Finance** mit einem geplanten prospektierten Eigenkapitalvolumen von 56,2 Mio. USD, „BVT Residential 19“ der **BVT Holding GmbH & Co. KG** mit 72,1 Mio. USD, „UST XXVI“ der **US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH** mit 78,8 Mio. USD, „MIG Fonds 18“ der **MIG Capital AG** mit rd. 105 Mio. Euro und „MPE International 9“ der **RWB PrivateCapital Emissionshaus AG** mit 233 Mio. Euro. **Diese 5 Fonds vereinen rd. 73% des Neuangebots auf sich** und ließen das Durchschnittsvolumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum von rd. 31 Mio. Euro auf rd. 66 ansteigen.

Während auf die 5 emittierten Immobilienfonds 248 Mio. Euro des Gesamtvolumens entfielen, kommen die Private Equity-Fonds auf rd. 431 Mio. Euro, was einem Marktanteil von 60% des Neuangebots entspricht. Damit laufen die Private-Equity-Fonds erstmals den Immobilienfonds (34% Marktanteil) den Rang ab. Ergänzt wird das bisherige Neuangebot des Jahres 2024 durch einen Erneuerbare-Energien-Fonds.

Mit dem „BVT Residential USA 19“, dem „DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik“ und „UST XXVI“ investieren 3 der 5 Immobilienfonds auf dem US-amerikanischen Immobilienmarkt. Der „BVT Residential 19“ der BVT Unternehmensgruppe aus München plant dabei die Investition in mindestens 2 Projektentwicklungen von Class-A-Apartmentanlagen (Multi-Family-Residential) an der Ostküste der USA. Im Fokus stehen hierbei die Metropolregionen Boston, Washington D.C., Atlanta und Orlando. Der „UST XXVI“ der US Treuhand plant mindestens 60% des investierten Kapitals in US-amerikanische Gewerbeimmobilien des Typs Büro, Logistik oder Handel und maximal 40% in Wohnimmobilien anzulegen. Mindestens 75% des investierten Kapitals sollen in Immobilien in Metropolregionen im Südosten der USA investiert werden.

Bei den beiden deutschen Immobilienfonds mit einem prospektiertes Eigenkapitalvolumen von zusammen 57,2 Mio. Euro, handelt es sich um den „Hahn Pluswertfonds 181 - Baumarkt Köln“ der **Hahn-Gruppe**, der in einen Bau- und Gartenmarkt in Köln mit **OBI** als Hauptmieter investiert und den „Immobilienportfolio Deutschland II“ der **Dr. Peters Asset Finance GmbH**, der mittelbar oder unmittelbar in deutsche Gewerbeimmobilien des Typs Lebensmitteleinzelhandel, Drogerie, Baumärkte oder Fachmarkt bzw. Nahversorgungszentren investieren will. Komplettiert wird das Angebot durch den Erneuerbare-Energien-Fonds „ÖKORENTA Erneuerbare Energien 15“ der **ÖKORENTA Gruppe**.

Die 2 deutschen im 1. HJ. 2024 emittierten Immobilienfonds weisen gemäß dem Basisinformationsblatt (BIP) im mittleren Performance-Szenario eine jährliche Durch-

schnittsrendite zwischen 3,4% und 3,9%, die drei US-Immobilienfonds zwischen 3,8% bis 6,7% und die 4 Private Equity Fonds zwischen 2,5% bis 8,4% aus. **Hier fragt sich „Der Immobilienbrief“ allerdings, wer bei den geplanten Renditen der deutschen Fonds diese vor Alternativenhintergrund noch zeichnen soll bzw. die mit geschlossenen Immobilienfonds immer verbundenen Risiken eingehen soll.**

Mit dem „ÖKORENTA Erneuerbare Energien 15“ und dem „MIG Fonds 18“ kommen nur 2 Artikel-8-Produkte gemäß EU-Offenlegungsverordnung, was bezogen auf die Anzahl rund 18% des Neuangebots entspricht, neu ins Angebot. Bei den restlichen Fonds handelt es sich um Artikel-6-Produkte. Zehn der im 1. HJ. 2024 neuaufgelegten AIFs mit einem EK-Volumen von rund 695 Mio. Euro bzw. Marktanteil von 96% sind risikogemischt, d.h. investieren nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in mindestens 3 Objekte oder weisen eine diversifizierte Mieterstruktur auf. Neun dieser 10 AIFs sind als Blindpools bzw. Semi-Blindpools konzipiert, bei denen zwar die Investitionskriterien feststehen, die Investitionsobjekte aber noch nicht bzw. nur zum Teil. Das bietet im aktuellen Marktumfeld die Möglichkeit, Assets zu attraktiven Kaufpreisen zu erwerben. Der einzige nicht risikogemischte AIF unter dem Neuangebot ist der „Hahn Pluswertfonds 181 – Baumarkt Köln“. ■

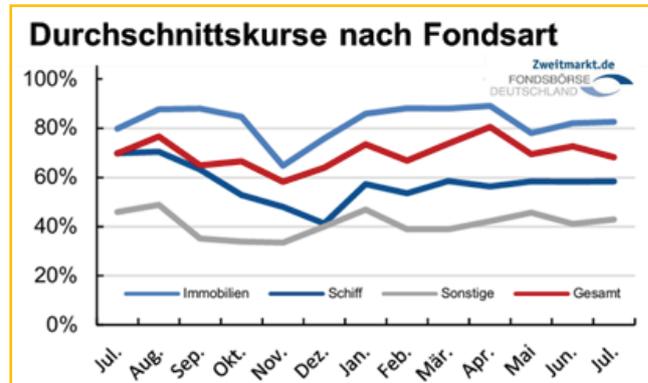
ZWEITMARKTKURSE VON IMMOBILIENBETEILIGUNGEN STABILISIEREN SICH

Handel von Bürofonds-Anteilen bleibt verhalten

Die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG blickt auf einen ruhigeren Handelsmonat Juli zurück. Der Durchschnittskurs für den Gesamtmarkt gab im Vergleich zum Juni um rd. 4% auf 68,18% nach, der Umsatz sank von 24,03 Mio. auf 18,23 Mio. Euro verteilt auf 462 Vermittlungen (Juni: 527). Um saisonale Faktoren bereinigt, bestätigte sich aber der längerfristige Aufwärtstrend der Handelsumsätze im Zweitmarkt: Mit dem aktuellen Umsatz wurde das Vorjahresergebnis von 14,38 Mio. um rd. 4 Mio. übertroffen, das Ergebnis aus Juli 2022 von 12,75 Mio. Euro sogar um 6 Mio. Euro. (CW+)

Der Handel im Immobiliensegment läuft nach wie vor zögerlich. Mit einem Anteil von 57,09% am Gesamthandel blieben Immobilienbeteiligungen auch im Juli-Handel ein gutes Stück von ihrer einstigen Marktdominanz entfernt. Der Nominalumsatz ermäßigte sich deutlich von 17,00 Mio. Euro im Juni auf 10,41 Mio. Euro verteilt auf 266 Transaktionen, rd. 50 weniger als im Jahresdurchschnitt von 314. Der Durchschnittskurs zeigte sich mit 82,59% dabei aber beinahe unverändert zum Juni mit 82,08%. Während es lt. der Fondsbörse in den

Subsegmenten „Wohnen“ und „Einkaufszentren“ erste Lichtstreifen am Horizont gäbe, sei insbesondere bei Büroimmobilien immer noch Unsicherheit zu spüren.



Der Sektor Schiffsbeteiligungen profitiert weiterhin von der guten Entwicklung der Frachtraten und erreichte im Juli einen Durchschnittskurs von 58,32% (Juni: 58,24%) bei einem allerdings weiterhin ausgedünnten Angebot. Der Segmentumsatz erreichte 3,12 Mio. aus 67 Transaktionen und fiel damit leicht hinter den Vormonat mit 3,53 Mio. Euro aus 101 Vermittlungen zurück. Der Segmentanteil am Gesamthandel erreichte 17,12%. Bei den unter Sonstige Beteiligungen zusammengefassten Assetklassen wie Erneuerbare Energien-, Private Equity- und Flugzeugfonds ging es im Juli ausgesprochen lebhaft zu. Der Segmentumsatz steigerte sich gegenüber dem Juni von 3,50 Mio. Euro auf 4,70 Mio. Euro, die Anzahl der erfolgreichen Transaktionen kletterte von 111 auf 129 bei einem Kursmittel von 42,84% (Juni: 41,00%). ■

SERIE:

**DER*5*MINUTEN*
HOSPITALITY*EXPERTE***
Markenvielfalt. Markenklarheit. Markenrelevanz.

Winfried D. E. Völcker

Der Markenvielfalt wurde ein Ende gesetzt. Eine Hotelmarke mit drei Labels. Eine Gastronomiemarke mit fünf Labels. Das aber anders als alle anderen, andersartig, aber nicht artig. Die Strahlkraft von nur zwei Marken (Brands) ist äußerer und innerer Glanz einer Company. Kommunizieren durch Marken-Klarheit, Marken-Relevanz und Marken-Attraktivität, das weckt Marken-Interesse.

Marken-Klarheit schafft die eindeutige Definition und Aussage darüber, wofür eine Marke steht, Was der Kunde davon hat und was der Unternehmer. Die Unternehmensmarke samt Labels plus Unternehmenskultur, (UK) stehen, einfach



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, Arne Degener, Thomas Döbel, Dr. Gudrun Escher, Marion Götz, 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.*

gesagt, für: „The way we do things around here“. Das Wie, das Was, Wofür und das Wohin. Leitkultur meint nichts anderes. „When in Rome, do as the Romans do.“ Wer das nicht mag, sollte gehen. Rom ist eh überfüllt.

Marketing & Controlling sind Zwillingsschwestern. Branding der große Bruder. Branding ist langfristig, Marketing dagegen strategisch kurz- bis mittelfristig. Branding ist Fels in der Brandung. Marketing schaut Felsen zu umschiffen. Controlling ist der Kompass. Er berichtet in Echtzeit über die Lage und welche Kurskorrekturen vorzunehmen sind. Manchmal geht ein Lotse an Bord...

KI wird übernehmen. Menschliche Werte und Entscheidungen dagegen bleiben emotionalen Ursprungs, gehen über das limbische System direkt ins Herz und nicht zuerst in den Kopf. Eine Alleinstellung der Firma als Unternehmenspersönlichkeit erreichen wir durch eindeutige emotionale Positionierungen. Ich bin eine Marke. **Disney** ist eine Marke. **Hilton** ist eine Marke. **Völcker Hospitality** ebenfalls. Auch **Victor's** ist eine Marke. Du bist eine Marke.

Menschen glauben Menschen, nicht anonymen oder konstruierten Marken. Markentreue ist auf 30% Stammclientelle geschrumpft. Das Gute daran ist, dass heutzutage jeder mit einer Idee, einem Produkt oder einer Leistung blitzschnell super erfolgreich werden kann, gibt er der Kundschaft, was die wirklich will. Kommen Freundlichkeit (!!!), Zuverlässigkeit und Qualität hinzu, entsteht mit den fünf Erfolgs-Forces eine Macht über Nacht. Der Schlüssel für Markenstrahlkraft liegt in der Persönlichkeit der Marke und der Markenmacher. Um erfolgreich zu sein braucht es leistungswillige Köpfer. Willst Du Schwanensee aufführen, kannst Du keine Enten casten.

Ist Marken-AMitarbeiter langfristig zu Aufbau in Zeiten des dynamischen Wandels überhaupt möglich? Ja! Möglich und nötig. Eine klare Positionierung hilft inmitten des Wandels seinen Platz zu finden und Kunden wie binden. Es geht darum, sich selbstbewusst von Wettbewerbern abzuheben, durch eine wirklich relevante wie emotionale Position im Markt.

„Aus zufriedenen Kunden und Mitarbeitern begeisterte Kunden und Mitarbeiter machen!“. Die nennt man Fans. Die Attraktivität der Unternehmensmarke trägt dazu bei. Ein Fan ist jemand, der bereit ist weiterzufahren, länger zu warten und mehr zu zahlen. Er ist treu und loyal – auch dann, wenn der Wettbewerb mit attraktiven Preisen und Angeboten lockt. Für erfolgreiche Markenstrahlkraft muss sich alles auf authentische und relevante Markenerlebnisse, auf eine emotionale Bindung zur Marke aufbauen. So macht man Kunden zu loyalen und begeisterten Botschaftern. Ein glänzender Markenauftritt entsteht durch Kreativität, Kunst, Kultur, Design und Konsistenz. Damit wird die Brand-Story geschaffen. Das heißt, alle identitätsstiftenden Elemente der visuellen Markenidentität, Farbkonzept, Formen, Logos, Wort-Bild-Marken, Bilder, Tonalität etc. sind Identifier, abgeleitet aus der zentralen Marken-Leitidee des Unternehmens.

Mitarbeiter sind Marken-Botschafter. Sie stehen im direkten Kontakt zu Gästen und potenziellen Kunden. Drum müssen Mitarbeiter Werte und Markenversprechen der Firma kennen, sie verstehen und danach leben. Begeisterte, engagierte und stolze Mitarbeiter tragen entscheidend dazu bei, dass die Marke strahlt und sich im Markt behauptet. Der Markt ist ein fordernder Tyrann. Was sagt uns das? Erfolg hat man nicht, man muss ihm entgegen gehen. ■



**Der Immobilienbrief Spezial - Expo Real 2024
am 2.10.2024 - Sind Sie dabei?**

Infos auf Seite 2 oder info@rohmert-medien.de



Arnsberg

HIH Invest Real Estate hat die Marktpassage Neheimer Markt 2 mit rd. 9.000 qm Mietfläche von einem lokalen Projektentwickler erworben. Der 1988 erbaute, zweigeschossige Komplex wurde 2018 bis 2020 grundsaniert. Ankermieter sind u.a. die **Stadtbibliothek**, **Edeka** und **Woolworth**. Die technische Prüfung übernahm **ES Enviro Sustain GmbH**, die rechtliche und steuerliche **Baker Tilly**. **JLL** vermittelte die Transaktion.

Bochum

Vonovia hat mit der **HIH Invest Real Estate** die Gründung eines Fonds beim Bundeskartellamt angemeldet für den Erwerb von Projektentwicklungen in Deutschland und die Bewirtschaftung dieser Immobilien. Beteiligt sind die Tochtergesellschaften der Vonovia **Buwog Bauen**, **Wohnen Deutschland 1 GmbH** sowie **GSW Immobilien AG**.

Brilon

Auf Vermittlung von **Brockhoff** hat das familieneigene Family Office **Astenhöhe GmbH** das Wohn- und Geschäftshaus Am Markt 12 erworben. Die viergeschossige Immobilie umfasst auf 1.524 qm 14 seniorengerechte Wohnungen und drei Ladenlokale.

Dortmund

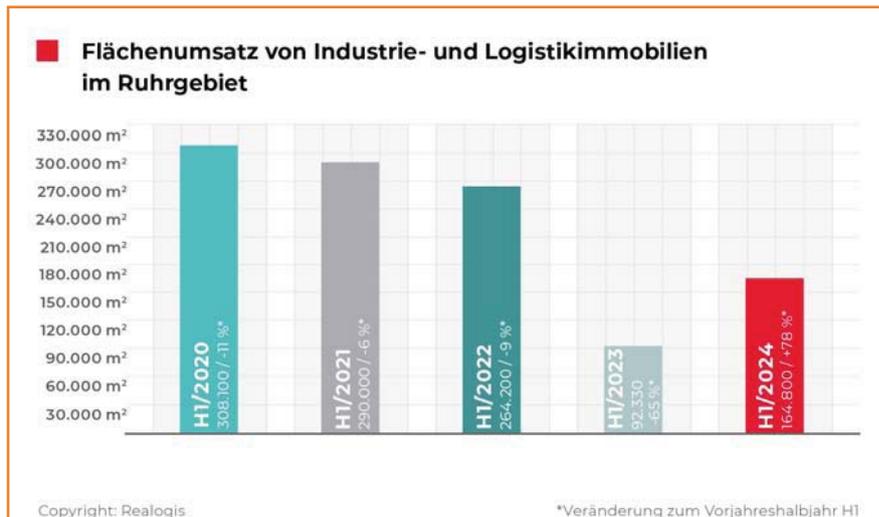
Brockhoff vermittelte kurzfristig einen Mietvertrag über 1.700 qm in dem Light Industrial-Objekt Westererberstraße 24. Eigentümerin ist **Greyfield**.

Die **Aam2core Holding** hat das Büro- und Geschäftshaus "Stadtfenster" Hansastraße 30 von **CLS** erworben. **Brockhoff** vermittelte.

Redevco hat den ehemaligen **Real**-Markt in der Schleefstraße 15 in Ap-lerbeck nach einer umfassenden Revitalisierung neu eröffnet.

LOGISTIK IM RUHRGEBIET – WIEDER IM AUFWÄRTSTREND

Euziel trug mit zwei Anmietungen in Essen über zusammen 63.900 qm entscheidend zu dem Vermietungsmarkt für **Logistik- und Industrieimmobilien** im Ruhrgebiet im Hj.1 bei. Lt. **Realogis** betrug der gesamte Flächenumsatz 164.800 qm, 78,5% über Vj. aber 26% unter dem 5-Jahresschnitt. 107.700 qm betrafen Anmietungen im Bestand gefolgt von 57.100 qm an Neubauten auf Brownfields. Neubauten auf Greenfields fehlten ebenso wie Eigennutzer-Abschlüsse. Mit 75% der Ob-



jekte dominierten die Big Boxes, Gewerbeparks waren mit nur 9.300 qm beteiligt. Die Führung nach Branchen übernahm wieder der Sektor Logistik/Spedition mit 46,7% gefolgt vom Handel mit 38,8%. Die Spitzenmiete stieg um 19,2% auf 7,75 Euro/qm, die Durchschnittsmiete auf 6,50 Euro/qm. Größere spekulative Neubauten würden erst 2025 und 2026 erwartet. ■

BÜROMARKT DUISBURG: DURCHSCHNITTLICH

Im Windschatten der größeren Nachbarn Düsseldorf und Essen blieb Duisburg im vergangenen Halbjahr von Marktschwankungen unberührt.

Nach Analyse von **Cubion Immobilien** fehlten wie im Vorjahreszeitraum auch 2024 bisher die Eigennutzer, die große Büroflächen übernommen hätten. Das spräche dafür, dass größere ansässige Unternehmen nach wie vor Zurückhaltung üben. Ein weiteres Indiz, dass bei den 38 Abschlüssen im 1. Hj. (Vorjahr 42) keiner jenseits der 5.000 qm dabei war und auch die nächstkleineren Segmente bis 4.000 bzw. bis 5.000 qm nur mit je einem Abschluss beitrugen. In Summe wurden es 30.500 qm (Vorjahreszeitraum 27.000 qm), darunter als größter Einzelabschluss die Anmietung der **Duisburger Wirtschaftsbetriebe** am Innenhafen im H2-Office Schifferstraße 196 über 4.300 qm. Wie in Dortmund und Essen trug demnach die öffentliche Hand auch in Duisburg wesentlich zu den Flächenumsätzen bei.

Wie der größte so betraf auch der zweitgrößte Abschluss die Schifferstraße, jetzt Hausnummer 80, wo der Asset Manager **Advenis** rd. 3.700 qm an **DB World** vermieten konnte. Damit dominiert der Innenhafen mit 34,43% bisher das



Ranking der Lagen. Im Gesamtjahr 2023 lag der Citykern mit 40,44% vorn. Dort wurden jetzt nur 4.500 qm Bürofläche umgesetzt entsprechend 14,75%, davon gingen alleine 2.000 an ein Medizinisches Versorgungszentrum Mülheimer Straße 66.

Seit Jahresbeginn ist lt. Cubion die Leerstandsquote leicht von 3,3% auf 3,6% gestiegen, was einer Angebotsreserve von rd. 83.500 qm entspricht, davon 1.000 qm Untermietangebote. Allerdings entsprechen nur etwa 20% der Leerstände der nachgefragten hohen Objektqualität. Auch von den erwarteten 19.000 qm Fertigstellungen in diesem Jahr stehen nur noch 2.500 qm zur Verfügung. Es fehlten die attraktiven Angebote, um den Markt zu beflügeln, wie **Markus Büchte**, Vorstandsmitglied von Cubion Immobilien, vermerkt. Obgleich aus den realisierten Abschlüssen des ersten Halbjahres ein Nachgeben der Spitzenmiete auf 16,05 Euro/qm zu verzeichnen war, hält Büchte unverändert eine Spitzenmiete von 21,00 Euro in den Top-Lagen für erzielbar. Die gewichtete Durchschnittsmiete incl. Neubau stieg dagegen von 11,76 auf 12,36 Euro/qm.

Nachdem in Q2 bereits 22.000 qm umgesetzt wurden, hält Büchte für das Gesamtjahr ein stabiles Ergebnis im Bereich zwischen dem langjährigen Mittel von rd. 60.000 qm und dem Vorjahresergebnis von 71.000 qm für wahrscheinlich, zumal einige größere Abschlüsse in Vorbereitung seien. „Angesichts des aktuell schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes performt der Duisburger Büromarkt zum Halbjahr solide, gerade auch im Vergleich zu anderen Ruhrgebietsstädten wie zum Beispiel Essen“, so sein Resümee. ■

ZWANGSVERSTEIGERUNGEN IM ERSTEN HALBJAHR 2024 IN DEN RUHRGEBIETSSTÄDTEN

Argetra hat nachgezählt:

Nach einem Ausreißer im vorigen Jahr kehrte Bottrop im abgelaufenen ersten Halbjahr 2024 zu den gewohnten Verhältnissen zurück mit Terminen zu Zwangsversteigerung von Wohnimmobilien im statistisch irrelevanten Bereich: 1 Eigentumswohnung, 4 Ein- und Zweifamilienhäuser und 5 Mehrfamilienhäuser waren betroffen zu Verkehrswerten von zusammen 5.436.000 Euro. Dabei wurde die Eigentumswohnung mit 47.000 Euro angeboten. In Bochum machten die zwei Eigentumswohnungen bereits

170.000 Euro aus und in Oberhausen entfielen auf 5 Eigentumswohnungen zusammen 666.000 Euro. Das preiswerteste Einfamilienhaus gab es in Gelsenkirchen für 86.500 Euro. Dort blieben auch die zusammen 18 Termine unterdurchschnittlich wenige – wohl ein Grund, warum die Stadt aus der „Blacklist“ der 40 Städte mit den meisten Terminen herausfiel.

Argetra ermittelt die Daten aus den anberaumten Terminen und aufgerufenen Verkehrswerten für Zwangsversteigerungen an rd. 500 Amtsgerichten in Deutschland. Daraus ergab sich eine Gesamtzahl von 6.909 Immobilien mit Verkehrswerten von zusammen 2,17 Mrd. Euro. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sind das plus 8,3% und erwartet werden für das Gesamtjahr angesichts steigender Kosten, steigender Unternehmens- und Privatsolvenzen und im Zehnjahresvergleich deutlich höherer Kreditzinsen eine Zunahme der Zwangsversteigerungen im zweistelligen Prozentbereich. Dies immer unter dem Vorbehalt, dass nur etwa die Hälfte aller notleidenden Immobilien bei den Amtsgerichten landet und nicht unter der Hand veräußert wird.

Die meisten Termine verzeichnete Argetra wieder für Duisburg, allerdings hier wie in den meisten beobachteten Ruhrstädten etwa auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Jetzt waren es 46 statt 45 Eigentumswohnungen, allerdings zu um 43,3% höheren Verkehrswerten, nur 7 statt 9 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie nur 8 statt 12 Mehrfamilienhäuser, in beiden Fällen mit etwas höheren Verkehrswerten als im Vorjahreszeitraum. Generell waren Eigentumswohnungen in Deutschland die am meisten versteigerte Immobilienklasse, so auch in Duisburg, in Dortmund (11), in Essen (13), in Gelsenkirchen (12) und in Düsseldorf (18). Ebenfalls zweistellig fielen nur in Essen die zehn Termine für Mehrfamilienhäuser aus. Insgesamt blieb die Anzahl der Termine in den beobachteten Städten zwischen Duisburg und Dortmund gegenüber dem Vorjahr mit 157 gleich, allerdings bei teilweise spürbar gestiegenen Verkehrswerten. ■

PROJEKT DES MONATS: DATACENTER – STATT BIG BOS KLEINE MODULARE EINHEITEN

Der Prototyp für die neuen kompakten Datacenter in Holzbauweise von Hochtief Data Center Partner GmbH entsteht in Heiligenhaus. ►



Düsseldorf

Das Schlösser Quartier wird der erste Standort des neuen Franchise-Konzepts "**Schlager Café**". Dahinter stehen die zuvor als **Enchilada Franchise** firmierende **Concept Family** und der Unternehmer **Franz Leibinger**.

Per Invest hat im Auftrag einer süd-deutschen Vermögensverwaltungsgesellschaft ein Gebäudeensemble von ca. 3.400 qm Mietfläche in Pempelfort von **Meag** erworben.

Bahners & Schmitz haben das Verwaltungsgebäude Henkelstraße 230 mit rd. 4.800 qm Bürofläche von der **Henkel AG & Co. KGaA** erworben. Vermittelt hat **BNPPRE. Rotthege** hat den Käufer rechtlich beraten.

Die Kanzlei **Gleiss Lutz** hat ihren Mietvertrag im Dreischeidenhaus verlängert und auf rd. 4.000 qm erweitert, beraten von **BNPPRE**. Eigentümerin der von **MOMENI** betreuten Immobilie ist ein Joint Venture der **Black Horse Gruppe** mit MOMENI.

Anteon Immobilien vermittelte einen Mietvertrag über rd. 770 qm Bürofläche Bennigsen-Platz 1 ab Frühjahr 2025 an **Alter Domus**. Vermieter ist **Conren Land**.

Duisburg

Klepierre hat das weitgehend leer stehende Einkaufszentrum Königsgalerie mit 19.000 qm Fläche an **Marc und Daniel Schäfer** über ihre **Schäfer Verwaltung GmbH** veräußert. Geplant ist die Umwandlung in ein Büro- und Ärztehaus mit Nahversorger und Gastronomie.

Die **ZBI Gruppe** verlegt ihren Duisburger Standort und mietet ca. 750 qm Bürofläche im Mercator One. Der Umzug erfolgt noch in diesem Jahr. **Anteon Immobilien** vermittelte den Mietvertrag zwischen der ZBI und **Sanvartis**.

Nach Analysen von **Savills** wird die Kapazität von Rechenzentren in Europa bis 2027 um 21% auf etwa 13.100 Megawatt (MW) ansteigen. Damit entspricht der erwartete Kapazitätswachstum dem jährlichen Energiebedarf von mehr als einer halben Million Haushalte. Stärker noch wird die Internet- Breitbandnutzung in Europa steigen, voraussichtlich um 31% bis 2030. Die Lücke zwischen der vorhandenen und der nachgefragten durch Datacenter abgedeckten Rechenkapazität wird sich trotz zahlreicher Neubauvorhaben vergrößern. Gleichlaufend steigt das Interesse an dieser neuen Anlageklasse im technisch-industriellen Sektor kontinuierlich. Savills rechnet angesichts der Herausforderungen, die sich aus der Kombination von mangelnder Energieinfrastruktur, Nachhaltigkeitsinitiativen und der Minderung des Veralterungsrisikos ergeben, mit hohem Investitionsbedarf und einem starken Zustrom von Private-Equity-Kapital. **JLL** berichtet von 62 MW an neuen Angeboten in EMEA allein im ersten Quartal 2024 und prognostiziert eine Rekordleistung von 467 MW für die europäischen Kernmärkte, was einem durchschnittlichen Wachstum von 16% im Jahresvergleich entsprechen. Neben den 1.587 MW im Bau seien weitere 969 MW mit Fertigstellung bis 2027 in der Planung. Für einen sog. Hyperscaler wird üblicherweise eine Laufzeit von nur 7 – 15 Jahren angenommen und eine Drittverwendungsmöglichkeit der Immobilie scheidet praktisch aus.

Neben solchen Zahlen nehmen sich die 2 MW Leistung, die in Heiligenhaus ab Mitte 2025 zur Verfügung stehen sollen, fast bedeutungslos aus, aber hinter dem Projekt steht weit mehr als die reine IT-Leistung. Wo sonst großvolumige, gut abgeschottete Betonklötze weitab von urbaner Bebauung entstehen, allenfalls mit ein bisschen Alibigrün an den Fassaden, hat **HOCHTIEF** ein Konzept entwickelt, das mit neuem Ansatz Technik und Design raumsparend, hoch effizient und wirtschaftlich verknüpft. Richtschnur ist dabei das Life-Cycle-Management des Unternehmens mit einem ganzheitlichen Ansatz über die reine Bauleistung und den Energieverbrauch hinaus. Gemeinsam mit dem Infrastrukturinvestor Palladio ist Hochtief eine Partnerschaft eingegangen um ein Netzwerk von miteinander verbundenen Edge-Rechenzentren zu planen, zu bauen und zu betreiben. Für das erste Projekt wurde das 9.300 qm große Grundstück am Rand des neuen Innovationsparks in Heiligenhaus erworben. Durch seinen Fokus auf Nachhaltigkeit und Regionalität wird das Rechenzentrum zur Attraktivität des Standorts beitragen.



Visualisierung Yexio zum Projekt des Monats, Freigabe Hochtief.

Auffallen wird das Yexio Rechenzentrum in der Umgebung durch die Holzbauweise mit begrünter Fassade. Es wurde entsprechend dem voll digitalisierten BIM-Modell aus Holzmodulen vorgefertigt. Deshalb betrug die Rohbauzeit nur



ca. 2 Monate. Etwas länger die Bauvorbereitung auf dem Grundstück, denn das Data-Center wird an das vorhandene Stromnetz incl. Glasfaser angeschlossen, soll aber erforderlichenfalls auch autark arbeiten können und ist daher als hochverfügbares Rechenzentrum mit redundanten Systemen konzipiert. Auf einer Bodenplatte aus Beton wurden zwei Geschosse in Holzbauweise errichtet aus sog. CLT – Cross Laminated Timber des Herstellers **CLT Nordwest** in Lüdinghausen. Dabei werden verschiedene Einschicht-Holzplatten in mindestens drei Lagen so kreuzweise verklebt, dass die entstandenen Mehrschichtplatten Druck in mehreren Richtungen aufnehmen können, sich also nicht nur für Innen- und Außenwände, sondern auch für Decken und Dächer eignen. Als reiner Holzbau profitiert das Center nicht nur von den Vorteilen eines nachwachsenden Baustoffs, sondern auch direkt von den guten Dämmeigenschaften der massiven Holzplatten. Selbstverständlich ist das Holz zertifiziert und sind die Platten schadstofffrei verklebt. Selbstverständlich auch, dass die Dachfläche für Photovoltaik und Begrünung genutzt wird. Ausgelegt auf ca. 20 Jahre Betriebsdauer, kann der Holzbau dann im Sinne der Circular Economy demontiert und umweltverträglich recycelt werden.

Ziel war es, eine kompakte Einheit zu entwerfen, die allen erforderlichen Einrichtungen Raum bietet und als Gesamtmodul skalierbar, d.h. um weitere Einheiten zu ergänzen, bzw. an anderen Orten in gleicher Bauweise wiederholbar ist. Bereits in Heiligenhaus ist der Kubus auf dem Grundstück so platziert, dass er bei wachsender Nachfrage gespiegelt um einen zweiten Kubus erweitert werden kann. Das Gebäude setzt sich aus einem administrativen Kopfbau und einem Technikbau zusammen. Neu im Energiekonzept ist die Nutzung der entstehenden Abwärme für die Wasserkühlung in einem eigenen geschlossenen Kreislauf. Gleichzeitig kann Abwärme auch in ein kommunales Wärmenetz eingespeist oder direkt in der Nachbarschaft z.B. für Schwimmbäder oder Krankenhäuser genutzt werden.

Der Name Yexio leitet sich von Nexus ab, was für Verbindung oder Verflechtung steht. Damit gemeint ist die Einbindung in eine urbane Nachbarschaft sowohl mit der Bereitstellung technischer Leistung als auch mit einer ansprechenden, maßstabsgerechten Gestaltung. Solche kleinen Rechenzentren können zum regional verfügbaren Standortfaktor für Unternehmen und Kommunen werden und tragen in vielfacher Hinsicht zum ökologischen und ökonomischen Gesamtsystem bei.

Die Projektpipeline entwickelt sich stetig weiter: Zwei Grundstücke befinden sich in der Vorbereitung, während zusätzliche Grundstücke im angrenzenden europäischen Ausland geprüft und die Expansionspläne konsequent vorangetrieben werden. ■

BILANZEN

Hamborner REIT AG

Zum Halbjahr wurden keine Portfoliobewegungen verzeichnet, es blieb bei 67 Büro- und Einzelhandelsobjekten. Diese wurden auch nicht unterjährig neu bewertet, allerdings ergaben sich bei Einzelfallprüfungen von fünf Objekten sowohl Verkehrswerrückgänge als auch Anstiege, was per Saldo den Portfoliowert um 7,8 Mio. Euro bzw. 0,5% minderte. Das Gesamtvolumen des Immobilienbestandes lag damit zum Halbjahresende bei 1.463,2 Mio. Euro und der Nettovermögenswert je Aktie sank im Jahresvergleich um 2,7% auf 9,75 Euro. Gleichzeitig konnten sowohl die Miet- und Pachterlöse auch dank indexierter Mieten um 4,1% auf 46,7 Mio. Euro und der FFO um 0,7% auf 28,3 Mio. Euro gesteigert werden. Der durchschnittliche WALT ist leicht auf 6,1 Jahre gesunken, aber die Leerstandsquote bleibt mit 2,9% sehr niedrig. Die REIT-Eigenkapitalquote sank zum Halbjahr von 55,1% auf 54,1%, wobei sich der LTV infolge der Dividendenauszahlung auf 45,1% erhöhte. Insgesamt spricht Hamborner von einer planmäßig stabilen Geschäftsentwicklung und bestätigt die Prognose für das Gesamtjahr mit einem FFO zwischen 49,0 und 50,5 Mio. Euro. Dabei wurden mögliche An- oder Verkäufe nicht berücksichtigt.

LEG Immobilien SE

Der operative Gewinn AFFO lag zum Stichtag Ende Juni mit rd. 110 Mio. Euro über Zielkurs, weshalb die Prognose für das Gesamtjahr um rd. 10% auf 190 bis 210 Mio. Euro angehoben wird. Die Leerstandsquote fiel im Jahresvergleich um 10 bps auf 2,5 % bei gleichbleibender Fluktuationsrate von 9,3%. Das Mietwachstum betrug im frei finanzierten Segment 3,4%, über alles 2,9%. Die Durchschnittsmiete stieg damit von 6,53 auf 6,72 Euro/qm in einer Spanne bei freifinanzierten Wohnungen zwischen 6,36 und 8,15 Euro/qm je nach Marktsegment. Eine Anpassung der Kostenmieten ist 2024 nicht geplant. Die Kernkompetenz der LEG bestehe nach Aussage des CEO **Lars von Lackum** in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum.

Von den zum Verkauf vorgesehenen rd. 5.000 Einheiten wurden bisher 2.900 für rd. 285 Mio. Euro leicht über Buchwert veräußert. Der Verkauf des Calor Carré in Ratingen für 35 Mio. Euro wurde seitens des Käufers gestoppt, weshalb das Objekt jetzt zur Weiterentwicklung im Bestand bleibt. Das Portfolio umfasst zum Stichtag 165.823 Wohneinheiten und einen Gesamtwert von rd. 17,7 Mrd. Euro. Die erforderliche Abwertung zum Halbjahr betrug nur noch 1,6%. Die robuste Liquiditäts-



Essen

Die **Bank im Bistum Essen BIB** hat für den Aufbau eines umfassenden Immobilienangebots für institutionelle Kunden mit sozial-ökologischer Ausrichtung die Tochtergesellschaft **BIB Prolmmo GmbH** mit Sitz in München gegründet. Als Immobilienkompetenzzentrum mit eigenen Anlageprodukten soll sie die seit 2022 bestehende Mehrheitsbeteiligung an der **Pro SECUR Immobilien GmbH** in Köln ergänzen.

Goch

Der Anbieter von Haushaltswaren und Wohnaccessoires **Karaca** hat für den Umzug des Zentrallagers weg von Köln an der Klever Straße ca. 15.000 qm Hallenfläche angemietet. Vormieter war **Nähr-Engel, Hans-Josef Kuypers** und **HW Consulting** haben die Ansiedelung begleitet.

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 Lorz, Geisenfeld.

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

position mit einem erwarteten LTV zum Jahresende von unter 48% ohne Refinanzierungsbedarf bis September 2025 erlaube die Anhebung der Bestandsinvestitionen von 32 auf 34 Euro/qm. Diese betreffen vor allem die Maßnahmen zur Dekarbonisierung entsprechend dem Klimapfad des Unternehmens. Hierfür haben sich mehrere Joint Venture mit Start-Up-Unternehmen bewährt. Eine Neugründung ist das Tochterunternehmen **LEITWerk** für Elektrik und Netzanschlüsse. ■

WEITERE NACHRICHTEN

Herne: Seit Vermarktungsstart haben zahlreiche langfristig orientierte Investoren und Eigennutzer sowohl für Teilareale des **Shamrockparks** als auch für den gesamten Park Interesse angemeldet. Die Vermietungsquote für die Bürofläche der modernen Bürogebäude ist mittlerweile auf rund 70% gestiegen. Das Nutzungsinteresse von potenziellen Investoren reicht zudem von Rechenzentrumsbetreibern über Hotelbetreiber und -investoren bis hin zur Eigennutzung des historischen Gebäudes, in dem sich die ehemalige Zentrale der **RAG Aktiengesellschaft** befand.

Die Veräußerung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Diese stellt einen rechtssicheren und flexiblen Weg dar, um die im Rahmen der **Fakt**-Insolvenz in Schieflage geratene Finanzierungsstruktur der **Shamrockpark GmbH** aufzulösen und so auch Teilverkäufe zu ermöglichen.

Der erste Zwangsversteigerungstermin betrifft das Südareal und findet am 13. November um 10:00 Uhr im Amtsgericht Herne statt.

Mülheim a.d. Ruhr: **Frasers Property** entwickelt den 2017 erworbenen, bisherigen **Siemens** Techno-Park an der Kranbahn-Allee mit rd. 195.000 qm Fläche neu als "Flex-City". U.a. sollen drei Neubauten mit insgesamt 23.000 qm Mietfläche zusätzliche flexible Nutzungsformate bieten. Die Fläche ist bereits zu 80% an 17 Mieter vergeben, Hauptmieter bleibt die **Siemens AG**.

Unna: Die **Pauckner GmbH** hat für ihren Onlinehandel ein weiteres Lager in der Max-Planck-Str. 35 mit 4.540 qm Hallenfläche angemietet. Vermieter ist **Mileway Brockhoff** hat beraten.

Werne: **Garbe Industrial Real Estate** hat im Gewerbegebiet Wahrbrink auf dem früherem **Ikea**-Areal 21.000 qm Hallenfläche mit 1.000 qm Büro- und Sozialfläche an **Flexisport** vermietet. Der Logistikpark umfasst insgesamt 123.000 qm Fläche.

