

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ▪ MEINUNGEN ▪ TENDENZEN

Brief

NR. 583 | 37. KW | 13.09.2024 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe heute (für Sie gestern) Zeitung gelesen. Wirklich, „Die Glocke“, unser westfälisches Familien-Heimatblättchen mit profundem Welt- und Wirtschaftswissen (Donnerstagsausgabe). **Ein kurzes Potpourri der ersten Seiten:** In Dresden stürzen 100m einer vielbefahrenen S-Bahnbrücke von 1971 ein. Glück gehabt, kein Zug drauf. Sowas kann immer mal passieren - bei Erdbeben, Tsunamis oder Wirbelstürmen oder woanders. **Jetzt klappt das auch in dem Deutschland, um dessen Infrastruktur uns die ganze Welt beneidet.** Ist das „mein Deutschland“, das ich liebe und auf das ich lebenslang stolz war? Weiter: Der Staat hat seinen **Commerzbank-Anteil versilbert.** Der Kurs profitiert, weil sie jetzt zum Übernahmekandidaten wird. In NRW gibt es ein neues Sicherheitspaket vor Messervirtuosen. Ein Unternehmen stellt einen messersicheren Baumwollpullover vor, der jetzt auch von privaten Käufern gerne genommen wird. Ist das „mein Deutschland, ...“? Ja, meint „Die Glocke“. Die peinlichen Wahlen lasse ich mal ganz weg.

Die Regierung präsentiert in der „Glocke“ Kraftwerksförderpläne für hochmoderne Kraftwerke, die möglichst nur ein paar Stunden im Jahr laufen sollen, damit wir Dunkelflauten überstehen, weil ja erneuerbare Energie „kostenlos“ ist. Apropos Energie, **vorgestern blafften die Idioten** unseres Moralexportministeriums – Annalena vom Völkerrecht mit den warmen Tiefkühlhähnchen und den Kobold-Minen ist da Chefin – **den zukünftigen US-Präsidenten an.** Deutschland schaffe trotz abgeschalteter Atomkraftwerke nur mit erneuerbaren Energien **50% des Energieverbrauchs.** **Den Schwachsinn höre ich immer wieder.** So ist zu bezweifeln, ob das wirklich ein Versehen oder eine grüne Form der Farbenblindheit ist. Die 50% sind eine statistische Größe, die nur den Strom, also lediglich ein gutes Drittel des Energieverbrauchs betrifft. An sonnigen Tagen schicken wir mittags den Strom gegen Verklappungsentgelt nach Frankreich, um ihn am selben Abend als Atomstrom teuer zurückzukaufen. In Summe sind wir Importeure der Atom- und Kohlekraft. Manchmal verstehe ich sogar Trump.

Ich bleibe in der Donnerstagsausgabe der „Glocke“. Insolvenzen steigen. **Meyer Werft** wird verstaatlicht. Unsere Regierung kann auch Kreuzfahrtschiffe! Klasse! Ich kenne da ein paar Regierungsnamen, denen ich gerne da lebenslanges Wohnrecht gegen Politikverzicht einräumen würde. Weiter: Die deutsche Technologieleistung der Magnetschwebebahn, der Transrapid, kommt ins Eisenbahnmuseum nach Bochum. Ich erinnere mich noch, wie ich als Kind mit meinem Vater auf die Hannover Messe durfte und da die Technologie bestaunen konnte. Mehr geklaute Autos, guter Zugang für Pornofilme für Kinder, ein wenig Gruppenvergewaltigung, ein neuer Messerangriff, ein paar Leichen im Maisfeld und das gute Recht eines verurteilten Massenvergewaltigers, dessen „zahlreiche, schwere Straftaten“ wg. Unzurechnungsfähigkeit wg. massiven Drogenkonsums nicht verurteilt wurden, Revision beim Bundesgerichtshof zu erhalten, sind weitere Meldungen wert. Das ist Rechtsstaatlichkeit. Klasse, DAS ist mein Deutschland.

Inzwischen wird täglich klarer, dass Deutschland davor steht, mit dem nächsten Schritt den Bach herunter zu gehen. Wird VW zum medialen Kipppunkt? Woher soll denn Wachstum kommen? Über den migrationsinduzierten Potentialpfad im Bürgergeld? Über Konsum in Inflations- und Massenentlassungsumfeld? Über private Investitionen in Maschinen oder Bau? Über Export und Außenbeitrag in gedämpfter Weltwirtschaft bei gleichzeitigem Verlust

der relativen Wettbewerbsfähigkeit, bei Autoflaute irrer Managemententscheidungen und bei Deindustrialisierung? Seit 2 Jahren bete ich Ihnen die 6 großen Wellen, die die Immobilienwirtschaft treffen, mit den volkswirtschaftlichen Aspekten der Deglobalisierung, der Dekarbonisierung mit Deindustrialisierung, der Demographie, der Digitalisierung, der Demobilisierung, der Demontage der Infrastruktur und der Bildung u.v.a. vor.

Sie glauben mir nicht. Ich habe einmal unseren prominenten Chefvolkswirt **Prof. Dr. Hanspeter Gondring** nach seiner Meinung in verständlicher Formulierung gefragt. **Aktueller O-Ton Gondring:** Lieber Werner, ich habe diesen Schlamassel schon vor 2 Jahren kommen sehen (vgl. „Der Immobilienbrief“ damals). Deutschland rutscht in eine strukturelle Krise. 30 Jahre sind Investitionen in wichtige Wachstumssektoren unterblieben. Inzwischen sehe ich auch die lediglich internationale Politik von Merkel sehr kritisch. (ich inzwischen auch, lieber Hanspeter) Der Knick kam mit "Wir schaffen das". Hier hätten wir die Notbremse ziehen müssen. **Um es konkret zu sagen: Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien machen 93% des Immobilienbestandes aus. Und alle drei Sektoren stehen vor den größten Herausforderungen seit dem 2. Weltkrieg.** Und mit diesen heutigen "... (O-Ton zensiert, gemeint sind „wenig sanierungserfahrenen“-Managern) ist kein Blumentopf zu gewinnen: keine Ideen, keine Innovations- und Risikobereitschaft, keine Visionen. ... Die Konjunktur trübt sich wohl über einen längeren Zeitraum ein. Deutschland verliert seinen bisherigen Standortvorteil. Wir werden wahrscheinlich spätestens ab Anfang 2025 die 2. Pleitewelle in der Immobilienbranche erleben. ... Das Interesse an "Bildung" ist spürbar kaum mehr vorhanden. Es gilt die Devise "Rette sich wer kann". Volkswirtschaftlich gesehen ist das **keine konjunkturelle Delle, sondern wir rutschen zusehends in eine Strukturkrise, die meistens mit einer politischen Krise einhergeht.** Gruß Hanspeter". Lieber Hanspeter, schön, dass wir beide es uns leisten können, Klartext zu sprechen. Bedenke aber, der Tross der 20-jährigen Branchenzugehörigen fühlt sich beim Rutsch auf der schiefen Ebene wohl. Man wird immer schneller, der Fahrtwind kühlt und irgendwann muss es wieder bergauf gehen – wenn man nicht vorher an einem einsamen Findling Richtung Amtsgericht zerschellt.

Sehr geehrte Damen und Herren, wir sehen uns bei der Expo Real – wenn Sie es sich leisten können. Mit Blick auf die nur wenigen Getreuen (DANKE!) unserer Anzeigenakquisition für unser Expo Real Special, das nicht am 27.9., sondern zur Anreise am 2. Oktober erscheint, müssten wir in kleinem Kreis bleiben. **Wenn Sie zufällig in Ihrem Marketing-Budget einen Rest finden, würden wir gerne „hier“ rufen.** Bis zu 27.9. bekommen wir alles organisiert. DANKE vorab. Ansonsten: **Heute ist „Freitag, der 13.“ Trotzdem sind wir mal positiv. BIIS und vdp** sehen den Boden. **PIMCO** sagt Ihnen, was zu tun ist. **Deutsche Hypo** verbessert das Wetter, **JLL** warnt vor Wetter, Der **Bewertungswiderspruch** zwischen Markt und Bilanz wird jetzt bei Bodenbildung richtig deutlich. **Jetzt höre ich gerade, dass die EZB um die längst eingepreisten 0,25% heruntergegangen ist.** Das ist doch eine gute Botschaft für die einfachen Geister, die sich davon ein Momentum versprechen. Weiter so. Schönes Wochenende!



Hanspeter Gondring

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1	Europace: Preise für Bestandshäuser zogen im August deutlich an (Wrede)	21
PIMCO: Miese Zeiten für Büros (Rohmert)	3	empirica: Studentenmieten rund ein Viertel teurer als 2019 (Wrede)	21
vdp Immobilienforum gibt Entwarnung (Rohmert)	4	Savills: Preise für Luxusimmobilien halten sich weltweit stabil (Wrede)	21
Deutsche Hypo / Nord LB: Immobilienklima mit neuem Jahreshöchstwert (Wrede)	8	C&W: Food-Halls erobern den deutschen Markt (Wrede)	22
JLL: Extremwetter bedrohen Immobilienwerte (Wrede)	8	Impressum	22
BIIS-Tagung: Wohnen erreicht Boden, Bewertungswiderspruch aber nicht aufgelöst (Rohmert)	9		
JLL: Globaler Investmentmarkt legt in Q2 wieder zu (Rohmert)	11		
Garbe / PwC / Colliers: 75 Mio. Quadratmeter deutscher Bürofläche obsolet (Wrede)	13		
bulwiengesa: Ein Drittel der Büroflächen mit Baujahr vor 2000 sind sanierungsbedürftig (Wrede)	14		
Barkow Consulting: Ausverkauf bei Offenen Immobilien-Publikumsfonds geht weiter (Wrede)	15		
Garbe: Preiskorrektur auf europäischen Logistik-Immobilienmärkten beendet (Rohmert)	15		
LaSalle IM: Frankfurt-Mainz zählt zu den Top-3 Logistikstandorten Deutschlands (Wrede)	17		
IW: Mietendeckel nach Berliner Vorbild kostet 60% Vermietungs-Angebot (Rohmert)	17		
Hahn: Aufhellende Rahmenbedingungen am Handelsimmobilienmarkt (Wrede)	18		
Fondsbörse: Mehr Handel bei gefallenem Immobilienkursen am Zweitmarkt (Wrede)	19		
JLL: Family-Offices setzen vor allem auf Büro (Rohmert)	19		
ZIA / EY: Künstliche Intelligenz in der Immobilienwirtschaft (Wrede)	20		

Der Immobilienbrief Köln
(Dr. Karina Junghanns)
Büromarkt Köln: Schwaches Ergebnis 23

Autoren der heutigen Ausgabe:
Dr. Karina Junghanns, stellv. Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“; **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **Constanze Wrede**, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“.

Wir danken unseren Partnern und den Firmen, die diese Ausgabe möglich gemacht haben:
Aurelis Real Estate, Branicks Group AG, BVT Unternehmensgruppe; Empira AG, Garbe Unternehmensgruppe, RAG Montan Immobilien, vdp Research GmbH sowie HypZert.



Der Immobilienbrief Spezial - Expo Real 2024 am 2. Oktober 2024

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.)

Fragen? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf oder Ihre Email!
Werner Rohmert, Marion Götz 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.

PIMCO – MIESE ZEITEN FÜR BÜROS

Kreditfälligkeiten bis 2026 von 1,5 Billionen US-Dollar führen zu gravierenden Konsequenzen

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

PIMCO Global Real Estate sieht die Zentralbanken in den letzten Jahren als eine „beständige Quelle der Frustration“ für Kreditnehmer und die Finanzierer von gewerblichen Immobilien. Heute scheinen die kurzfristigen Zinsen ihren Gipfel überschritten zu haben, während die langfristigen Zinsen allmählich nach unten tendieren. Diese Trends *könnte* man als Wegbereiter für eine merkliche Erholung betrachten. Man *sollte* es aber nicht, meint PIMCO. Mit einer Terminkurve, die um 200 bis 300 Basispunkte höhere Realzinsen als 2021 einpreist, sollten die Kapitalisierungssätze erhöht bleiben und dafür sorgen, dass die Immobilienpreise rund 20 bis 40% unter ihrem höchsten Stand von 2021 verharren. (WR+)

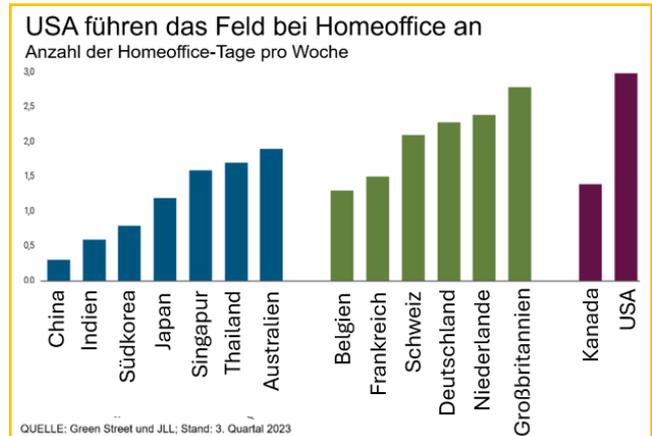
Da in den nächsten 2 Jahren Kreditfälligkeiten im Umfang von 1,5 Bio. US-Dollar anstünden, seien die Konsequenzen gravierend, so PIMCO Global Real Estate. In einem Umfeld der erhöhten Zinsen stellten die Kreditkosten und die Kapitalisierungssätze eine Herausforderung dar. Kreditgeber und Kreditnehmer müssten der „Realität ins Auge blicken“. Bei einem weiteren Rückgang der geschätzten Bewertungen in naher Zukunft, dürften sich Darlehensverlängerungen noch schwerer begründen lassen. Für diejenigen, die über das nötige Kapital und Fachwissen im Bereich maßgeschneiderter Lösungen verfügen, reichen die privaten Möglichkeiten von vorrangigen Schuldverschreibungen über Mezzanine-Darlehen bis hin zu Vorzugskapital. Implizit heißt das aber, wer die nötigen Ressourcen nicht hat, bekommt Probleme.

Schlüsselsektor Büro unter besonderem Druck:

Die globalen Aussichten für Bürogebäude bleiben herausfordernd, so PIMCO. Nachfrage und Preisbildung seien in aller Welt eingeschränkt. Die Bewertungen stünden weiter unter Druck. Da die globalen Eigentümer und Finanzierer von Gewerbeimmobilien in ihren Portfolios den Büroflächenanteil nach Recherche von PIMCO zurückfahren möchten, dürfte der Angebotsdruck zunehmen. So sei der Anteil von Büroflächen an den weltweiten Gewerbeimmobilienportfolios institutioneller Anleger von 35% im Jahr 2022 auf aktuell 29% gesunken und dürften noch weiter zurückgehen.

Allerdings seien die Aussichten von Region zu Region unterschiedlich. In Europa blieb die Nachfrage nach umweltfreundlichen, hochwertigen Gebäuden in zentra-

len Geschäftsbezirken relativ hoch. Der Homeoffice-Trend in weiten Teilen der Region weniger stark ausgeprägt. In Europa lebten Arbeitnehmer tendenziell in kleineren Wohnungen in der Innenstadt. Der öffentliche Nahverkehr sei gut ausgebaut. Im asiatisch-pazifischen Raum bleibt die Nachfrage nach Büroflächen in zentralen Geschäftsbezirken weitgehend auf dem Niveau von 2021. Dies sei auf die gemeinhin kleineren Wohnungen, die kürzeren Arbeitswege und die stärker ausgeprägte „Bürokultur“ als im Westen zurückzuführen. In den USA würden aufgrund von Kosteneinsparungen der Unternehmen und des stärkeren Homeoffice-Trends inzwischen weniger Büroflächen nachgefragt als neue Stellen geschaffen. Hier dürften die Preise und Mieten außer bei Immobilien der Klasse A+ ihre Talfahrt fortsetzen, wenn die



privaten Kapitalgeber zurückhaltend bleiben und die Kapitalisierungssätze weiter steigen. Der Gewerbeimmobilienmarkt befinde sich an einem Scheideweg, der mit gewaltigen Herausforderungen gespickt sei und zugleich reihenweise Chancen böte. Die erhöhten Zinssätze, die geopolitischen Spannungen und die Klimasorgen hätten ein komplexes und beunruhigendes Umfeld für Gewerbeimmobilienbesitzer und deren Finanzierer geschaffen.

Allerdings ebneten diese Herausforderungen auch den Weg für innovative Finanzlösungen und strategische Investitionen. Wer über das nötige Kapital und Fachwissen verfüge, fände Investmentmöglichkeiten im gesamten Finanzierungsspektrum. Man müsse aber Widerstandskraft und Anpassungsfähigkeit an den Tag legen, meinen die Amerikaner pathetisch. [Den Rest fressen wohl die Hunde, interpretiert „Der Immobilienbrief“ daraus.](#) ►

Personalien

München: Franz Krewel (57) wird zum 1.10.2024 in den Vorstand der **Real I.S. AG** berufen, wo er die Schwerpunkte Investment- und Asset-Management sowie ESG übernehmen wird. Krewel verantwortete zuletzt als Board Member von **Swiss Life Asset Managers Deutschland** das Asset-Management sowie die Transaktionen für die Bereiche Residential, Office, Health Care und Retail. Neben Franz Krewel werden wie bisher **Dr. Christine Bernhofer**, dann als Vorsitzende (CEO), und **Bernd Lönner** als stellvertretender Vorsitzender dem Vorstand der Real I.S. Gruppe angehören.

Berlin: **Dr. Angelus Bernreuther** (47) ist neuer Head of Business Development bei der **Deutsche Fachmarkt AG** (DEFAMA) und wird künftig das Transaktionsgeschäft leiten. Bernreuther war zuletzt bei **Kaufland** als Leiter des Beziehungsmanagements tätig.

München / Berlin: **Gertrud Kolb** ist neue Chief Technology Officer bei **Scout24 SE**. Sie übernimmt die Gesamtverantwortung für den Tech-Bereich, u.a. die KI-Entwicklung, Data Analytics, Architektur und Informationssicherheit.

München: **Stefan Pelkofer** (47) wird zum 01. Januar 2025 neuer CFO der **Bayerische Hausbau Development**. Er übernimmt die Bereiche Rechnungswesen, Finanzierung, Controlling, IT sowie Recht. Er folgt auf den Interims-CFO **Dr. Ronald Roos**, der das Unternehmen planmäßig verlassen wird.

Andere Schlüsselsektoren profitieren aus Sicht von PIMCO:

- **Rechenzentren:** Der KI-Boom habe einen weltweiten Ansturm auf Rechenzentren und grüne Energien für deren Betrieb ausgelöst und dabei auch erhebliche Risiken für die Gewerbeimmobilienbranche mit sich gebracht. **So könnte die künstliche Intelligenz auf lange Sicht den Bedarf an Büroflächen verringern, die Nachfrage nach Studentenunterkünften einschränken, für eine geringere Bevölkerungsdichte in den Städten sorgen und langfristige Mietverträge sowie Immobilien in Nebenlagen weniger attraktiv machen.** Wie schnell und in welchem Ausmaß dies geschehen wird, bleibt jedoch unklar. (Mehr dazu im PIMCO Artikel [„Die strategische Rolle von Rechenzentren für die KI-Evolution in Europa“](#) vom Juni 2024.).

Umso klarer sei dagegen, dass die Nachfrage nach KI und Cloud-Diensten einen globalen Wettlauf um Rechenzentrumskapazitäten angestoßen habe. Rechenzentren würden in den kommenden Jahren eine entscheidende Rolle in den Anlageportfolios spielen. Als kritische Infrastruktur böten sie den Anlegern eine Möglichkeit, als Leistungserbringer für KI-Plattformen am KI-Wachstum teilzuhaben, ohne auf die ultimativen Gewinner der KI-Technologie setzen zu müssen.

- **Logistik und Lagerflächen:** Deglobalisierung und E-Commerce werden lt. PIMCO das nachhaltige langfristige Wachstum im Lager- und Logistikbereich weiter ankurbeln. Auch wenn die Geopolitik Auswirkungen auf die Nachfrage haben werde, scheine die Nachfrageentwicklung bei Logistikobjekten, die in Verbindung mit Digitalisierungstrends wie E-Commerce stehen, einem relativ verlässlichen Trend zu folgen. Der Onlinehandel nehme weiter zu. Des Weiteren treibe die Deglobalisierung Trends wie das „Nearshoring“ und das „Friendshoring“.
- **Mehrfamilienhäuser:** Die weltweiten Aussichten für Apartmenthäuser sind lt. PIMCO in Anbetracht der hohen strukturellen Nachfrage grundsätzlich positiv. In **Europa** geht es bei den Mieten stetig bergauf, ohne dass Anzeichen einer Verlangsamung zu erkennen wären. Im **asiatisch-pazifischen Raum** treibe ein moderates Unterangebot an Wohnraum die Preise und die Mieten in die Höhe. Der Trend, Wohnraum über längere Zeit zu mieten, werde durch demografische Veränderungen, wie spätere Familiengründungen und eine Zunahme der Einpersonenhaushalte, noch verstärkt. In den **USA** gestalten sich die kurzfristigen Aussichten dagegen etwas weniger positiv. Bei Mehrfamilienobjekten erreichte die Gesamtzahl der Neubauten ein neues Rekordhoch. Mit 583.000 Wohnungen wurden im vergangenen Jahr so viele Einheiten fertiggestellt wie seit 40 Jahren nicht mehr. Alles in allem dürfte sich der US-Markt bis 2026 aber wieder stabilisieren. ■

VDP-IMMOBILIENFORUM GIBT ENTWARNUNG

In Standards verrannt

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

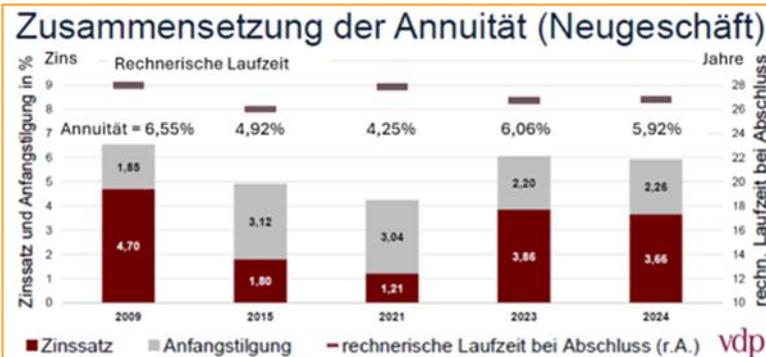
„Wir haben uns verrannt, was die Standards angeht“ resümiert Prof. Michael Voigtländer, Immobilienexperte des IW Köln, bei der **Verband Deutsche Pfandbriefbanken - Veranstaltung letzte Woche vor 100 physischen und 200 virtuellen Zuhörern**. **Helaba-Vorstand Christian Schmid** moniert, dass die Themen der **Regulierung und des Klimaschutzes von Brüssel in die Banken gedrückt würden**. **Man könne darüber nicht diskutieren. Das wirke sich auf die Finanzierung aus. Das werfe zurück. Aus Italien höre man, „wartet in Deutschland doch einfach mal ab,**

statt immer sofort loszulaufen“, wenn etwas in Brüssel beschlossen werde. Die USA setze recht intelligent eben weniger auf Dämmung als mehr auf Technologie, entwirft Schmid aus seiner Sicht Verbesserungsideen. (WR+)

vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt sieht auf dem traditionellen vdp-Immobilien-Forum aus den Berichten der Mitgliedsbanken im privaten Wohnungsmarkt den Boden erreicht bzw. den Silberstreif am Horizont. Beim Thema Wohnen gehe es aber nicht nur um einen Markt, sondern es geht ganz zentral auch um eine gesellschaftspolitische

Herausforderung. Vor allem in Großstädten sei der Erwerb von Wohneigentum für sehr viele Haushalte bis weit in die Mittelschicht zum reinen Wunschenken geworden. Dramatischer sei aber noch, dass immer mehr Menschen sich auch die gestiegenen und wohl weiter steigenden Mieten nicht mehr leisten könnten. Das sei anders als früher.

Auch für „Der Immobilienbrief“ war einer der großen Wettbewerbsvorteile Deutschlands in der historischen Entwicklung immer die hohe Bedeutung des Mietmarktes, der sowohl Mobilität als auch gesellschaftlichen Aufstieg und Anpassung an Lebenszyklen ermöglichte. Bei der dramatischen Mietdifferenz zwischen Bestandsmieten und Neuvermietungen in den deutschen Metropolen kommen die Vorteile der Flexibilität des Mietmarktes zum Erliegen. Auch Tolckmitt sieht hier hohes Potential zu gesellschaftlichen Spannungen. Das spiele letztlich den extremistischen Parteien in die Hände, deren Eindämmung „unser aller Aufgabe“ sei. Der Großteil der bisher von der Regierung verabschiedeten Maßnahmen sei vielversprechend, adressiere richtige



Marketing-Anzeige

FINEXITY

**LANGWEILIGEN KAPITALANLAGEN
EIN ENDE SETZEN**

FINEXITY ermöglicht den Vertrieb von renditestarken und handelbaren Geldanlagen an eine breite Anlegerschaft bereits ab 500 EUR. Unsere Plattform bietet nicht nur eine Vielzahl von exklusiven Assetklassen wie bspw. Immobilien, Private Equity, erneuerbare Energien oder Kunst, sondern schafft über einen Zweitmarkt auch die Möglichkeit, diese Private Market Investments jederzeit und von überall zu handeln.

Vorteile für Sie als Partner von FINEXITY

- › Attraktive Vermittlungsprovisionen
- › Kundenschutz
- › Stärkere Kundenbindung
- › Individuelle Vertriebsunterstützung
- › Fester Ansprechpartner

Vorteile für Ihre Kunden mit FINEXITY

- › Exklusiver Investmentzugang
- › Portfolio-Diversifikation
- › Hohes Renditepotenzial
- › Regelmäßige Ausschüttungen
- › Handelbarkeit rund um die Uhr

www.finexity.com

Personalien

Berlin: **Guido Beermann**, ehemaliger Minister für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, ist einstimmig zum neuen Präsident des **Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV)**. Gewählt worden.

Beermann folgt als Präsident auf den ehemaligen Bauminister von Nordrhein-Westfalen, **Michael Groschek**, der nach sechsjähriger Amtszeit nicht mehr zur Wahl angetreten ist.

München: Der Aufsichtsrat der **Domicil Real Estate AG** hat den Vertrag mit **Klaus Schmitt** als Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft bis Ende 2026 verlängert.

Schmitt bildet damit bis 31. Dezember 2026 unverändert gemeinsam mit **Daniel Preis**, dem Co-CEO und CSO, die Doppelspitze der Domicil.

Themen und weise in die richtige Richtung. Allerdings werde das bisherige Maßnahmenpaket und die jüngst angekündigte Novelle des Baugesetzbuches nicht ausreichen, um neuen Wohnraum im benötigten Umfang zu schaffen. Zum anderen bleibe der Zielkonflikt zwischen der Schaffung bezahlbaren Wohnraums und den zu erfüllenden Nachhaltigkeitsanforderungen bestehen.

Thomas Hofer, Leiter Immobilienfinanzierung Inland des vdp, begründet durch Darstellung der Entwicklung der Kreditannuitäten und den daraus resultierenden rechnerischen Laufzeiten im Neugeschäft die vergleichsweise geringe Volatilität der Preise für selbstgenutztes Wohneigentum und die schnelle Erholung des Marktes. Die rechnerische Laufzeit der Kredite der vdp-Mitgliedsinstitute blieb seit 2009 unabhängig von der Zinshöhe immer zwischen knapp 27 und 28 Jahren. In früheren Hochzinsphasen waren 30 Jahre durchaus normal. Die sich daraus errechnende Entwicklung der Annuitäten aus Zins und Tilgung dämpft den Zinseffekt (vgl. Chart). Die dramatische Erhöhung des Zinses führte zwar von 2021 bis 2023 zu einer sehr deutlichen Erhöhung der Annuität von 4,25% auf gut 6% und zu einem befristeten Abbruch des Marktes, jedoch liegen die aktuellen Annuitäten mit knapp 6% wieder im längerfristigen Bereich und spiegeln nicht die Verdreifachung der Zinsen von 1,21% auf 3,66%.



Der Kreditanteil der Wohneigentumsfinanzierung liegt aktuell mit 76,8% auch eher im unteren Bereich der Bandbreite zwischen 76,7% (2009) und 80,1% (2021). Die Zinsbindungsfrist ist von der Spitze 14 Jahre (2021) auf jetzt 12 Jahre zurückgegangen

TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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

EMPIRA

REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

und liegt immer noch über den früher üblichen 10 Jahren. Die monatliche Kreditbelastungsquote in Relation zum Haushaltseinkommen hat sich allerdings seit 2015 von 22% auf jetzt 27,3% erhöht. In der 30 Jahre Rückschau (siehe Chart S.6) ist die Kreditbelastungsquote, die von fast 39% im Jahr 1992 auf 22% in 2015 fiel, heute aber immer noch auf sehr

niedrigem Niveau. Das stabilisiere den privaten Wohnimmobilienmarkt.

Thomas Hofer fasst zusammen, die Nachfrage nach Wohneigentum ab Mitte 2022 sei infolge des massiven Zinsanstiegs zunächst erheblich zurückgegangen. Große Teile

vdp-Wohneigentumsfinanzierungsstatistik - Ergebnisse 2009 - 2024

Finanzierung selbstgenutzten Wohneigentums		2009	2015	2021	2023	2024
Kaufpreis (ohne Erwerbsnebenkosten)	(Euro)	219.000	274.000	422.000	454.000	438.000
verfügbares monatl. Haushaltseinkommen	(Euro)	3.600	3.900	4.800	6.800	6.100
aufgenommene Fremdmittel (inkl. Darl. von anderen Banken)	(Euro)	168.000	209.000	338.000	355.000	336.000
Fremdmittelanteil (aufgenommene Fremdmittel inkl. Darl. von anderen Banken/Kaufpreis)	(%)	76,7	76,3	80,1	78,1	76,8
Zinssatz	(%)	4,70	1,80	1,21	3,86	3,66
Zinsbindungsfrist	(Jahre)	10	13	14	13	12
Anfangstilgung	(%)	1,85	3,12	3,04	2,20	2,26
monatliche Belastung aus allen zur Finanzierung der Immobilie aufgenommenen Darlehen	(Euro)	900	900	1.200	1.790	1.660
Kreditbelastungsquote (monatl. Belastung aus allen zur Finanzierung der Immobilie aufgenommenen Darlehen/verf. monatl. Haushaltseinkommen)	(%)	25,5	22,0	25,0	26,3	27,3
rechn. Laufzeit bei Abschluss	(Jahre)	28	26	28	27	27

30
JAHRE
VERTRAUEN.
WERTSCHÖPFUNG.
WEITBLICK.

#aktiverimmobilienmanager

Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

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

Wir laden Sie ein, dabei zu sein!

www.realisag.de

 **Real I.S.**

der mittleren Einkommensgruppen seien zwischenzeitlich nicht mehr als Nachfrager aufgetreten. Im ersten Halbjahr 2024 stelle sich die Lage positiver dar. Die Darlehenszinsen hätten sich stabilisiert. Das wirke sich positiv auf die Planungssicherheit aus. Steigende Löhne und geringere Inflation erhöhten den Ausgabenspielraum der Haushalte. Steigende Neuvertragsmieten ließen den Wohneigentumserwerb wieder attraktiver erscheinen. Die Nachfrage nach Wohnimmobilienkrediten nähme wieder zu. Der Fremdmittelanteil (LTV) sei wieder deutlich zurückgegangen. Die Kreditbelastungsquote sei lediglich leicht gestiegen, bliebe aber im langfristigen Vergleich nach wie vor moderat. Es gebe keine wesentliche Veränderung der rechnerischen Laufzeit der Darlehen. Die Zinsfestschreibung nähere sich wieder dem Niveau in Normalzinsphasen an. Banken und ihre Kunden agieren nach wie vor sicherheitsorientiert. ■

IMMOBILIENKLIMA MIT NEUEM JAHRESHÖCHSTWERT

Büroklima auf höchstem Stand seit Herbst 2022

Nach dem trüben Vormonatsergebnis verbessert sich die Stimmung unter den rund 1.000 von bulwiengesa im Auftrag der Deutsche Hypo/NORD LB befragten Immobilienexperten wieder deutlich. Gegenüber August stieg das Deutsche Hypo Immobilienklima um 4,5% auf aktuell 92,1 Punkte und markiert damit einen neuen Jahreshöchstwert. Während das Ertragsklima dabei nur leicht um 1,9% stieg, pushte der Stimmungsaufschwung beim Investmentklima mit deutlichen 7,4% den Gesamtindex nach oben. (CW+) ■

Die Stimmungsaufhellung trifft alle Assetklassen, allen voran das **Wohn- und Logistikklima**, die die Rückschläge aus Juli wieder ausgleichen konnten. Das Wohnklima stieg dabei um 7,4% auf 147,1 Zählerpunkte, das Logistikklima um 6,3% auf 112,0 Punkte. Das **Büroklima** kletterte um 5,0% auf einen Zählerstand von 72,4 Punkten und durchbrach damit das erste Mal seit September 2022 wieder die 70-Punkte-Marke. Trotz des Stimmungsaufschwungs bildet das Büroklima allerdings weiterhin das Schlusslicht unter den Assetklassen. Die mit Abstand geringsten Anstiege zum Vormonat zeigten das **Handelklima** mit einem Zuwachs von 2,0% auf 77,4 Zählerpunkte sowie das **Hotelklima**, das sich mit plus 0,2% nur moderat auf einen Zählerstand von 104,3 Punkten erhöht. ■

EXTREMWETTER BEDROHEN IMMOBILIENWERTE

Frankfurt vom Klimawandel am stärksten betroffen

Die Zunahme von Extremwetterereignissen wie Starkregen, Hitze, Hagel und Trockenheit in Deutschland bedroht zunehmend Immobilienwerte, wie die aktuelle JLL-Analyse „Klimarisiken in deutschen Städten“ bis 2050 basierend auf aktuellen Daten des Helmholtz Instituts, zeigt. Unter der Prämisse des schlechtesten Klimaszenarios (SSP5 8.5) wird im deutschen Städtevergleich vor allem Frankfurt vom Klimawandel hinsichtlich der Zunahme von Unwettern (Hagel) betroffen sein, in München und Stuttgart werden die Hitzewellen zunehmen, während es in Köln und Düsseldorf künftig kaum noch frostig werden dürfte. (CW+) ▶

Handelsblatt
REAL ESTATE
JOURNEY

Handelsblatt Jahrestagung

Real Estate

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

Zur Gastkartenverlosung



Gewinnen Sie
eine von drei
Gastkarten.

Gewinnspielcode
76D2401267IBGWS

13/14
Nov
2024
BERLIN

Handelsblatt
Substanz entscheidet.

Zwar erscheinen die Klimagefahren deutscher Städte im internationalen Vergleich lt. **Helge Scheunemann**, Head of Research **JLL Germany**, noch überschaubar, doch gerade Städte mit ihrer dichten Bebauung, ihrem hohem



Versiegelungsgrad und ihrer stark frequentierten Infrastruktur seien auch hierzulande besonderen Risiken wie Hochwasser und Hitze ausgesetzt. Unternehmen und Investoren müssten mehr denn je regionale Unterschiede hinsichtlich der klimatischen Veränderungen berücksichtigen. Die zunehmenden Extremwetterereignisse erhöhten die Risiken und Kosten für Immobilien, einschließlich höherer Wartungs- und Versicherungskosten sowie Betriebsunterbrechungen.

Auf die Immobilienwirtschaft wirkt sich die Klimaveränderung unmittelbar aus. Lt. Scheunemann sinken die Kaufpreise nach Klimaereignissen in der Regel, besonders an Standorten, die nicht an extreme Wetterbedingungen gewöhnt sind. Im Laufe der Zeit können wiederholte Ereignisse zu erheblichen Abwertungen und einem Rückgang der Nachfrage führen, warnt Scheunemann. Selbst Gebäude nach dem neuesten Standard werden auf das veränderte Klima angepasst werden müssen, um ihre Attraktivität und ihren Wert zu erhalten.

Noch werden die Klimarisiken jedoch von vielen Unternehmen in den meisten Branchen vernachlässigt. Nach Daten des US-Finanzdienstleisters **S&P Global** verfügt nur jedes 5. Unternehmen über einen Plan zur Anpassung an die physischen Risiken des Klimawandels. Immobilienunternehmen schneiden etwas besser ab: Hier sind immerhin 26,5% auf die physischen Risiken vorbereitet. Laut dem Global Risk Report 2023 des **Weltwirtschaftsforums** „ist das Scheitern der Anpassung an den Klimawandel das zweitgrößte Risiko für Unternehmen im nächsten Jahrzehnt“.

Der Umgang mit dem Klimawandel scheint oft paradox: Während der Bericht „Decarbonizing the Built Environment“ von JLL ergab, dass 78% der Investoren und 83% der Mieter das Klimarisiko auch als finanzielles

Risiko ansehen, ergab eine Studie von **PwC** aus dem Jahr 2023, dass nur 23% der Führungskräfte für klimatische Schäden in den nächsten 12 bis 18 Monaten vorgesorgt haben.

Globale Studien belegen, dass sich Investitionen in klimaresistente Maßnahmen langfristig auszahlen. Unternehmen müssen lt. JLL sicherstellen, dass sie mit ihrem nächsten Mietvertrag wesentliche Fortschritte bei der Verwirklichung ihrer Ziele vorweisen können – doch das ist herausfordernd, denn die Nachfrage nach nachhaltigen Flächen übersteigt das Angebot um ein Vielfaches. „Außerhalb der Gebäude kommt es auf weniger Versiegelung, also weniger Asphalt- und Betonflächen und dafür mehr Begrünung auf Dächern, Fassaden und Straßen an. Zugleich sollten mehr reflektierende Baumaterialien, insbesondere auf Dächern, verwendet werden“, schlägt **Scheunemann** vor. [Wie grüne Dächer allerdings mit Solarpanels zusammenpassen, bleibt für „Der Immobilienbrief“ offen.](#) ■

WOHNEN ERREICHT BODEN, BEWERTUNGSWIDERSPRUCH ABER NICHT AUFGELÖST BIIS-Tagung Wohnimmobilien

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

Zinsen dominieren den gesamten Immobilienmarkt. Die Zinswende hat in allen Assetklassen an allen Standorten ausnahmslos zu Wertverlusten geführt. Die weiteren Rahmenbedingungen wirken sich dann erst graduell aus. Die Assetklasse Wohnen dürfte durch automatische Diversifikation, stabilem Cash-Flow, stabilem Nutzermarkt mit für die kommenden Jahre anhaltend hoher Nutzernachfrage und nach wie vor überproportional steigenden Mieten die Zinswende relativ am stabilsten durchgestanden haben. Das zeigte der Vergleich der Assetklassen als Side Kick der BIIS Wohnimmobilienkonferenz des Verbandes der Immobilienbewerter. (WR+)

BIIS und ausnahmslos alle Referenten sehen für die Assetklasse Wohnen zunehmenden Optimismus im Vergleich zur Vorjahrestagung. Allerdings relativiert BIIS-Geschäftsführer **Gernot Archner**, dass er heute froh sei, heute keinen Büro-Talk zu veranstalten. Der seit 2022 als staatlich finanziertes Forschungsprojekt erarbeitete GREIX, den **Jonas Zdrzalek**, **IFW Kiel**, vorstellte (Chart siehe S. 10), erfasst die Daten seit 1960, zeigt die dramatische Preisentwicklung seit 2010 auf und **eben auch die jetzt erstmalige Wohnungspreiskorrektur** seit Erfassung der Daten der Gutachterausschüsse.

Wie die Kurserholung der Immobilienaktiengesellschaften zeigt, wird die positive Einschätzung von der Börse

Deals

Berlin: Die **Empira Group** erwirbt über eine Tochtergesellschaft des von der Empira Group verwalteten **Transition-to-Green Fonds** 6 Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser, bestehend aus insgesamt 400 Wohn- und Gewerbeinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rund 32.000 qm in den Stadtteilen Neukölln, Kreuzberg und Wedding.

Im Einklang mit der Strategie des Transition-to-Green Fonds plant die Empira Group, diese Gebäude umfassend zu modernisieren und sie an die aktuellen energetischen Anforderungen anzupassen.

In den kommenden Monaten plant die Empira Group weitere Akquisitionen, um das Portfolio der Transition-to-Green Strategie gezielt zu erweitern.

Hamburg: **Getec Immobilien** kauft für knapp 70 Mio. Euro die 16.000 qm große Büroimmobilie „Pulse“ an der Ecke Osterstraße 31, Röselerstraße 2 von einer Objektgesellschaft eines deutschen Versicherungskonzerns. **JLL** vermittelte

Hamburg: Die **HDI AG** mietet rd. 5.000 qm Bürofläche im Süd Carrée in der Hammerbrookstr. 69 von der **Hannover Leasing GmbH & Co. KG**. Der Umzug aus dem bisherigen Standort in der Sachsenstraße 8 ist für August 2025 geplant. **JLL** vermittelte.

Lemwerder: Die **Heine + Beisswenger Stiftung + Co. KG** mietet in der Flughafenstraße 8 rd. 5.500 qm Hallen- und Gewerbefläche von der **Gebr. Fassmer AG**. **Robert C. Spies** war vermittelnd tätig.

geteilt. Dies hatte das **Thomas Rothäusler**, Research der **Deutschen Bank**, im vergangenen Jahr schon richtig angedeutet. **Allerdings löst auch das brandaktuelle Zahlenwerk der BIIS-Tagung für „Der Immobilienbrief“ nicht den Widerspruch zwischen den Bilanzdaten großer Aktiengesellschaften und dem neuen Preisniveau auf.** Im absoluten Spitzensegment des Neubaus an den Topstandorten sieht

Jan Linsin von

CBRE die Preisentwicklung von 2,56% Ankaufsrendite auf 3,39% bzw. von der knapp 40-fachen Jahresmiete (JM) auf die 29-fache JM. In der Praxis läge der Prime Yield jetzt eher bei 4,4% als bei den 2,2% des Hypes. Der BIIS hatte im Vorfeld der Tagung eine eigene Umfrage mit 95 Telefoninterviews bei Wohnungsbewertern durchgeführt.

Die Bewerter sehen den „alles gut“ Top-Neubau in den A-Standorten zwischen 18- und 28-fach bei einem Median von der 23,6-fachen Jahresmiete. Für Projektentwickler, das wurde in den Diskussionen deutlich, fängt das Leben erst bei der 25-fachen Jahresmiete an. Die gäbe es aber derzeit nicht.



Insofern ist die **Frage des gesunden Menschenverstandes, wieso die Immobilienaktiengesellschaften trotz 15% Abwertung bei aktuellen Bilanz-Multiplikatoren von 20 bis 24-fach für zusammengekaufte und zwischen 70% und 80% unsanierte Werkwohnungs- oder sonstige ehemals kommunale Bestände keinen Abwertungsbedarf mehr sehen**, durchaus gerechtfertigt. **Die Börse scheint das aber zu akzeptieren.** Die Insolvenzgefahr und damit die notwendige Bewertung auf echtem NAV mit Kurstief vom Frühjahr 2023 ist gebannt. Von der Insolvenz- und Ausverkaufs-Gefahrenanalyse hat die Börse auf die Zukunftstory stabil wachsender Cash-Flows gewechselt. **Auch wenn das Bewertungsniveau nur schwer mit den allgemeinen Researchannahmen der eigenen Bewerter kompatibel ist, wird das aufgehen, wenn alle Stakeholder von Banken und Kapitalmarkt über Bewerter, Wirtschaftsprüfer, Aktionären und Management ein paar Jahre die Füße stillhalten** und sich die Schere zwischen Bewertung und Markt der schwächeren Portfolioteile durch Mietentwicklung schließt. Das wehrt nur nicht die **drei über den Gesellschaften hängenden Damoklesschwerter** ab. 1. Was passiert, wenn vergleichbare Portfolien, wie zu erwarten, zwischen der 11- und 15-fachen JM gehandelt werden? 2. Was passiert, wenn die finanzstarken Gesellschaften bald selbst wieder nachkaufen und Einkaufspreise mit Bestandsbewertung abgeglichen werden? 3. Und wie sieht die Bilanz aus, wenn sich die Durchschnittsverzinsung von immer noch unter 2% sich mit Nachfinanzierung immer mehr der Marktverzinsung von vielleicht 4% annähert?

Aktuell herrscht aber Optimismus. Generell sehen alle Researcher, wie auch **Lars Vandrei, Catella Residential**, deutlich machte, dass die Zeiten extrem hoher Bewertungen von bis zur 45-fachen oder sogar 50-fachen Jahresmiete vorbei seien und lange nicht mehr zurück kämen. Linsin von CBRE weist darauf hin, dass der Wohnungsmarkt sich ausdifferenziere und **lediglich im Durchschnitt den Boden sähe. Es werde daher sowohl bei Unternehmen als auch in Marktsegmenten weitere Abwertungen geben. ESG und Instandhaltung müssten stärker eingepreist werden. Nachfinanzierungen würden Portfolien auf den Markt bringen. Und es gäbe Bestände und Portfolioanteile, für die es gar keinen Markt mehr gäbe. Die müssten komplett abgeschrieben werden.** Aber die Zinssituation sei jetzt normal. Negativzins sei nicht normal gewesen und der Markt sei eben zyklisch. ▶

Der hohe Privatanteil am Wohnungsmarkt in Deutschland von fast 93% mit anderen Kaufkriterien stabilisiere den Markt, arbeitete **Raimund Noss, PMA**, heraus. Der Wohnungsmarkt spiegele den rationalen, rechnenden Investmentmarkt am wenigsten. Institutionelle stünden im Wettbewerb mit Privaten. Das führe zu rechnerisch überhöhten Preisen, stabilisiere aber im Gegenzug die Bewertung. **Deshalb werde das Mietentwicklungspotential heute schon eingepreist.** Das erinnert „Der Immobilienbrief“ an frühe Fondszeiten der 90er und 00er Jahre, in denen Anlegern 5%ige jährliche Inflationsanpassung der Mieten als „sicher“ vorgerechnet wurden. Zwar sei die Nachfrage auf Jahre gesichert, aber ein anhaltendes Wachstum der Zuwanderung sei im aktuellen politischen Umfeld nicht mehr zu erwarten, so dass die Demographie mit hohem Anpassungsdruck nicht auf Dauer fortzuschreiben sei. Damit bestehe heute die Gefahr, Upside-Potentiale zu überschätzen und zu hohe Preise zu bezahlen.

Auch Vandrei von Catella sieht den Boden erreicht, wenn auch nicht überall. Die Makroindikatoren seien aber deutlich positiver geworden. Am Markt herrsche Bewegung auch bei Portfolien und auch zu relativ stabilen Preisen. Das Wahrscheinlichkeitsmodell von Catella deute auf leichte Erholung der Immobilienwerte hin. Transaktionen und Immo-

bilienpreise dürften wieder ansteigen, jedoch deutlich schwächer bleiben als in der Zeit vor der Zinswende. Dies spiegelt insgesamt die Stimmung der BIIS-Tagung, wie BIIS-Vorsitzender **Tobias Gillich** zusammenfasst. Der Wohnungsmarkt habe die Situation besser als die anderen Marktsegmente gemeistert. ■

GLOBALER INVESTMENTMARKT LEGT IN Q2 WIEDER ZU

EMEA und Asien-Pazifik ziehen an, amerikanischer Markt mit Rücksetzern

Eine vorsichtige Zuversicht auf den weltweiten Investmentmärkten sieht JLL für das Q2 2024 im aktuellen Report „Global Real Estate Perspective“. Insgesamt wurden im Q2 2024 rd. 155 Mrd. US-Dollar nach 132 Mrd. Euro in Q1 investiert. Das 1 HJ kommt so auf 287 Mrd. US-Dollar bzw. -4% im Vorjahresvergleich. Während EMEA (Europa, Naher Osten und Afrika) und Asien-Pazifik leicht zulegten, musste der amerikanische Markt einen weiteren Rücksetzer verkraften. Hela Hinrichs, Director EMEA Research, sieht die Zinspolitik der Zentralbanken und die damit verbundene Verlässlichkeit des



WIE WIR IMMOBILIEN KAUFEN?

SUPERSCHNELL.

VERSprochen IST VERSprochen.

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

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

KLAR &
TRANSPARENT



VERLÄSSLICH &
FINANZSTARK



PERSÖNLICH &
BERATEND



AURELIS.DE

aurelis

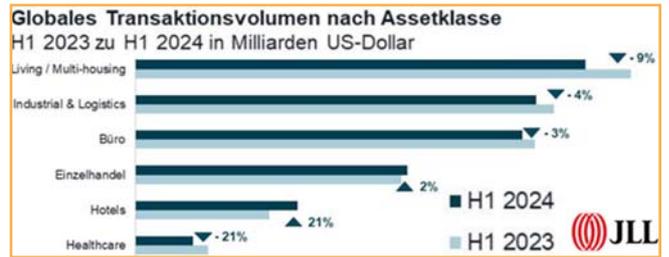
Investitionsumfeldes als entscheidend für Richtung und Dynamik in den drei regionalen Investmentmärkten der Welt an. (WR+)

Das Transaktionsvolumen auf dem amerikanischen Kontinent hat mit 148 Mrd. US-Dollar im 1HJ um 10% nachgegeben. Von den 84 Mrd. USD in Q2 wurden 76 Mrd. USD (-3%) in den USA investiert. Amerika macht aber immer noch gut 54% des weltweiten investierten Kapitals aus. Asien-Pazifik verbesserte sich im Laufe des Quartals auf 27 Mrd. USD. Australien führte die Erholung in der Region weitgehend an. Japan war der aktivste Markt. In China mit +5% investieren vor allem inländische Investoren, die ihr Augenmerk auf Objekte in Schieflage richten.

Die Investitionsaktivität in EMEA erreichte in Q2 44 Mrd. USD (+10%). Verbesserungen wurden in den größten Märkten Großbritannien und Deutschland verzeichnet. Schweden, Spanien und die Schweiz legten gleichfalls deutlich zu. Aus sektoraler Perspektive stach das Wachstum bei Hotels (plus 71% im Jahresvergleich) und Büros (plus 13%) heraus. Weltweit seien insbesondere im Wohnsektor auch

wieder strategische, großvolumige Transaktionen zu erkennen. Dazu zählen die Privatisierung des Mehrfamilienhaus-Betreibers Apartment Income REIT im Wert von 10 Mrd. US-Dollar durch **Blackstone** in den USA, den Kauf eines Studentenwohnheim-Portfolios durch **Mapletree** mit rund 8.200 Betten in Großbritannien und Deutschland sowie die Übernahme der europäischen Studentenwohnplattform von **Cuscaden Peak Investments** für 1,2 Mrd. Euro. Gleichzeitig nimmt die Dynamik in den Bereichen Logistik und Rechenzentren wieder spürbar zu.

Im Vergleich der Assetklassen zeigt sich nach dem ersten Halbjahr 2024 weitgehende Stabilität im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Lediglich das Segment



vdpResearch



TAXO TOOL

Ihre automatisierte Taxonomie-Konformitätsprüfung

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



Effizient



Kostensparend



Aktuell



Leicht in der Handhabung

In Kooperation mit:

DYDON AI

VÖB Service

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

Garbe - Joint Venture News

Salzgitter: Mit einem von **BlackRock** verwalteten Fonds erwarb **GARBE** ein knapp 200.000 qm großes Brownfield-Areal von **Hagedorn**. Baubeginn für die Logistikkimmobilie mit einer Gesamtfläche von 70.000 qm soll in Q1 2025 erfolgen, die Fertigstellung im Jahr 2026.

Der Ankauf ist eines der ersten Projekte des neuen Joint Ventures mit dem Ziel, ein Portfolio aus Logistik- und Gewerbeimmobilien zusammenzustellen, das robuste Nachhaltigkeitsmerkmale aufweist. Dafür kommen Neubauten, aber auch zu modernisierende Bestandsimmobilien in Europa in Betracht – vorrangig in Deutschland und Frankreich.

London/ Worksop: Mit der **Invesco Real Estate** entwickelt die **GARBE Industrial Real Estate** einen Logistikstandort von über 51.000 qm in der Stadt Worksop in den East Midlands, einem der wichtigsten Logistikmärkte Großbritanniens. Der Baustart für das aus 2 getrennten Einheiten von knapp 43.000 qm und gut 8.000 qm bestehende Logistikprojekt auf einem Grundstück von 11,7 ha soll noch im September 2024 erfolgen, die Fertigstellung in Q3 2025. Beide Einheiten sind für die Zertifizierung nach den Energieeffizienzstandards BREEAM „Excellent“ und EPC A+ vorgesehen.

Atlas Real Estate begleitete die Transaktion. Mit der Vermietung wurden die drei Maklerunternehmen **Carter Jonas**, **DTRE** und **Moriarty & Co** betraut.

Living verbucht einen signifikanten Rückgang um 9% auf knapp 74 Mrd. US-Dollar. Industrial & Logistics verlieren 4% auf rund 69 Mrd. US-Dollar und Büro-Objekte liegen mit 63,5 Mrd. Euro (-3%) auf dem dritten Rang. Derweil legt der Einzelhandel minimal auf 44,5 Mrd. US-Dollar zu. Den deutlichsten Zuwachs erzielen Hotels mit +21% auf 26,5 Mrd. Euro. Healthcare-Immobilien büßen 21% auf 9,3 Mrd. US-Dollar ein. Trotz des Rückgangs zeige sich, das Living die favorisierte Assetklasse der Investoren weltweit bleibe, so Hinrichs. Sie setzten darauf, dass der Wohnungspass mit steigenden Preisen anhalten werde. ■

75 MIO. QUADRATMETER DEUTSCHER BÜROFLÄCHE OBSOLET

Anpassungs- und Neuausrichtungskonzepte erforderlich

Eine neue Studie von Garbe Institutional Capital, PwC Deutschland und Colliers untersucht die Risiken der wirtschaftlichen Obsoleszenz von Büroimmobilien in deutschen A- und B-Städten. Demnach sind etwa 75 Mio. qm Bürofläche bedroht, da sie den aktuellen ESG-Anforderungen nicht entsprechen. Dieses Volumen übersteigt den prognostizierten Nachfragerückgang von bis zu 24 Mio. qm deutlich, der durch stabile Homeoffice-Quoten bedingt ist. Was tun mit den obsoleten Flächen? (CW+)

Für die 65 bis 70% der bedrohten Büroflächen gebe es keine direkte Möglichkeit zur Umnutzung in Wohnen oder Life Science. Alternativen wie Lebensmitteleinzelhandel, Bildungseinrichtungen oder Flüchtlingsunterkünfte könnten in Betracht gezogen werden, böten aber ebenfalls nur begrenztes Potenzial. Etwa 15 bis 20 Mio. qm könnten lt. der Untersuchung in Wohnimmobilien konvertiert werden, weiter 2,5 Mio. qm in Life-Science-Nutzungen in bereits etablierten Clustern. Die Konversion in Wohnimmobilien böte großes Potenzial, insbesondere aufgrund des Wohnungsmangels. Es könnten bis zu 200.000 neue Wohnungen in den 21 untersuchten Städten geschaffen werden, wobei im Vergleich zum Neubau 4,2 Mio. Tonnen CO2 einspart werden könnten. Diese Umnutzungen seien jedoch hauptsächlich im höheren Mietsegment rentabel und kaum für sozialen Wohnungsbau geeignet.

Eine Fortsetzung der Mietpreisdynamik im Wohnsektor könnte allerdings die Wirtschaftlichkeit von Umnutzungen erhöhen und somit zu einer steigenden Umnutzungsquote führen. Förderungen für die Umnutzung in Wohnraum könnten die Wirtschaftlichkeit ebenfalls unterstützen und somit die Umsetzungswahrscheinlichkeit durch Investoren erhöhen, so **Andreas Höfner**, Head of Germany, Head of Research & Strategy bei **GARBE Institutional Capital**.

„Büro zu Büro“ könne so lt. **Andreas Trumpp**, Head of Market Intelligence & Foresight bei **Colliers** wieder eine Option werden. Steigende Mieten für moderne Büroimmobilien könnten die Wirtschaftlichkeit von Revitalisierungen erhöhen und das Volumen an potenziell von Obsoleszenz bedrohten Büroflächen reduzieren. ■

**expo
real**

Der Immobilienbrief Spezial - Expo Real 2024

am 2. Oktober 2024

Sind Sie dabei?

Infos bei **Werner Rohmert**, **Marion Götz** und **Constanze Wrede**,
Tel. 05242- 901-250 oder per E- Mail: info@rohmert-medien.de

EIN DRITTEL DER BÜROFLÄCHEN MIT BAUJAHR VOR 2000 SIND SANIERUNGSBEDÜRFTIG

Im Mittel verdoppelt sich der Mietpreis nach Sanierung

Aktuell analysierte bulwiengesa im Auftrag von apoprojekt erstmals den Zustand und die Sanierungsaktivitäten von Bürogebäuden in den deutschen Top-7 Städten. Demnach entstand rd. 70% der Bürofläche in den A-Städten vor dem Jahr 2000 und entspricht oft nicht mehr den aktuellen ökologischen und sozialen Anforderungen. Es sei davon auszugehen, dass rund ein Drittel (32%) der Flächen von vor 2000 in den kommenden Jahren einer Sanierung unterzogen werden müssen, so dies nicht bereits erfolgt ist, um nicht zu „stranden“. Gemessen am aktuellen Büroflächenbestand reicht die Spanne von nur 15% sanierungsbedürftiger Fläche in München bis nahezu 50% in Köln. (CW+)

Im Zeitraum von 2019 bis 2026 wurden bereits bzw. sollen so rd. 2,5 Mio. qm Bürofläche in den A-Städten saniert werden, was das Geschäft der Projektentwickler am Laufen

hält. Waren 2019 lediglich 10% aller Projektentwicklungen Sanierungen von Bestandsgebäuden, sind es lt. Studie aktuell rund 19%, 2025 und 2026 wird sogar jeweils ein Anteil von über 30% erwartet. Dabei sind die zentralen Lagen erste Wahl. Hier werden aktuell mit 1,7 Mio. qm, das entspricht 67% der Gesamtfläche, die meisten Flächen saniert, gefolgt von der Peripherie mit fast 23% und dem City-Rand mit nur 10%. Der relativ hohe Anteil in der Peripherie ist auf Objekte der öffentlichen Hand und Standorte von großen Unternehmen zurückzuführen.

Bestandsanierung spielt zudem eine zentrale Rolle, um die gesetzlichen Klimaziele zu erreichen. Hierfür müssten jährlich mind. 2% aller Gebäudetypen in Deutschland energetisch saniert werden. Im Bürosegment ist lediglich Berlin auf einem guten Weg und sanierte in den letzten 5 Jahren 3% des Büroflächenbestands. Mit weitem Abstand folgen München und Hamburg mit je rund 1%. Schlusslicht ist Düsseldorf mit nur 0,2%.

Trotz der wachsenden Notwendigkeit an Sanierungen stehen diese oft im Spannungsfeld zwischen hohen Kosten und angemessenem Mietniveau. Lt. Studie weisen sanierte Objekte i.d.R. aber ein deutlich höheres Mietpreis-

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



niveau auf als unsanierte Objekte in gleicher Lage. So wurde bei einer Anmietung in München ein 125% höheres Mietniveau als bei unsanierten Flächen im Umfeld erzielt, in Frankfurt ein 115% höheres. Auch ein Vergleich der Mietniveaus vor und nach Sanierung zeigt, dass Aufschläge von mindestens 20% und bis zu 30% üblich sind. Im Mittel verdoppelt sich der gezahlte Mietpreis. ■

AUSVERKAUF BEI OFFENEN IMMOBILIEN-PUBLIKUMSFONDS GEHT WEITER

Mittlerückflüsse überschreiten erstmals seit 2011 wieder die 1-Mrd.-Marke

Den 12. Monat in Folge mussten Offene Immobilien-Publikumsfonds lt. Barkow Consulting im Juli Nettomittelabflüsse verzeichnen. (CW+)

Kumuliert beläuft sich der Nettomittelabfluss innerhalb des letzten Jahres damit auf 3,6 Mrd. Euro. Nach 241 Mio. Euro im Juni flossen den Fonds im Juli deutliche 729 Mio. Euro ab, soviel wie zuletzt Mitte 2010. Dabei wurden Fondsanteile

für 1,1 Mrd. Euro brutto zurückgegeben und für 403 Mio. Euro erworben. Der Großteil des Bruttoabsatzes entfiel dabei auf automatisch wiederangelegten Fondsausschüttungen, die im Juli saisonal bedingt recht hoch ausfallen. Nach Abzug von Sparplänen und automatischen Wiederanlagen dürfte der Bruttoabsatz nach Einschätzung von **Barkow Consulting** weiterhin nahe der Nulllinie liegen. ■

PREIKORREKTUR AUF EUROPÄISCHEN LOGISTIK-IMMOBILIENMÄRKTEN BEENDET

In Deutschland liegt Mietsteigerung über Inflation

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

Die GARBE PYRAMID-MAP sieht die Preiskorrektur auf dem europäischen Logistikimmobilienmarkt weitestgehend abgeschlossen. Lt. Garbe Industrial Real Estate und Oxford Economics gibt es jetzt bei insgesamt robustem europäischen Logistikimmobilienmarkt im

BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.



Residential Real Estate:
Investitionen in Wohnimmobilien-
Projektentwicklungen im
US-Multi-Family Markt

Mehr erfahren:



bvt



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

Deals

Hamburg: Ein medizinisches Institut hat seinen Mietvertrag über 5.628 qm Büro-, Labor- und Trainingsflächen in der Fangdieckstr. 75 vorzeitig mit **CLS** bis 2035 verlängert und zusätzlich weitere 3.311 qm Büro-, Produktions- und Lagerflächen in dem Objekt angemietet. Die zusätzliche Mietfläche übernimmt das Institut sukzessive bis Ende Februar 2025.

Wien: **CA Immo** verkauft das im 3. Wiener Gemeindebezirk gelegene, rd. 14.100 qm große Class-A-Büroobjekt **ViE an KGAL**. Das im Jahr 2018 fertiggestellte Multi-Tenant-Gebäude ist an namhafte internationale und lokale Unternehmen vollvermietet. **CA Immo** wurde bei dem Verkauf von **EHL** beraten.

Bad Klosterlausitz: Die **DFH Group** hat den Mietvertrag für die Fondsimmoblie des „**Merkens Fonds sieben**“ mit der **Gräfliche Kliniken Moritz Klinik GmbH** vorzeitig bis August 2033 verlängert. Die **Moritz Klinik** verfügt über 20.276 qm Grundstückgröße, 17.339 qm Nutzfläche und 150 Stellplätze. Die Mietvertragsverlängerung sichert auch ein Büro- und Geschäftshaus in Erfurt mit 1.453 qm Nutzfläche.

Mainz: Die **Karrié Projektentwicklung GmbH** vermietet rd. 3.400 qm Fläche an die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**. Als neuer Hauptsitz des Zollamts Mainz und der Finanzkontrolle Schwarzarbeit entstehen im Gewerbegebiet Hechtsheim ein 3-geschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude mit ca. 3.400 qm Mietfläche. Das Investitionsvolumen beträgt rund 22 Mio. Euro.

1. Halbjahr eine stabile Seitwärtsentwicklung bei den Spitzenrenditen. Die Erwartung für die europäischen Spitzenmieten liegt auf Fünf-Jahres-Sicht bei ca. 3,1% jährlich für die Top-Märkte. (WR+)

Aufgrund der geringeren Flächennachfrage hat die Dynamik bei der Mietpreisentwicklung deutlich abgenommen. Insgesamt lag der Zuwachs der Spitzenmieten aller 116 betrachteten Logistikregionen im ersten Halbjahr 2024 bei 1,4%. Besonders attraktive Logistikregionen mit starker Wirtschaftsstruktur verzeichnen jedoch weiterhin Zuwächse bei den Spitzenmieten. „Hier akzeptieren Unternehmen das Preisniveau, auch weil das Angebot an attraktiven

Land	Region/Stadt	Q2 2024 (in Euro)	CAGR* 2024-2029 (in %)
Vereinigtes Königreich	London	28,50	3,9
Deutschland	München	12,00	3,8
Vereinigtes Königreich	Manchester	10,90	3,5
Vereinigtes Königreich	Birmingham	10,90	2,9
Deutschland	Stuttgart	8,70	3,0
Niederlande	Rotterdam	8,70	2,8
Deutschland	Berlin	8,60	3,5
Deutschland	Hamburg	8,60	3,5
Deutschland	Düsseldorf	8,60	3,0
Deutschland	Köln	8,50	2,9

Quelle: GARBE Industrial Real Estate
*CAGR (Compound Annual Growth Rate) = Jährliche Wachstumsrate

Flächen oft knapp ist“, erklärt **Dr. Peter Bartholomäus**, GF und Leiter Fund Management & Capital Markets bei **GARBE**. Märkte mit den stärksten Zuwächsen liegen in Deutschland und den Niederlanden: Venlo (+7,8%), Süd-Limburg (+7,4%), München (+7,1%), Eindhoven (+6,0%) und Mannheim (+5,9%). Gleichzeitig sei die Dekompression der Spitzen-Nettoanfangsrenditen in den meisten Ländern weitgehend abgeschlossen und im ersten Halbjahr 2024 in eine stabile Seitwärtsentwicklung übergegangen. Der Flächenumsatz liegt leicht unter dem Vor-Pandemie-Niveau. Die Flächennachfrage ist angesichts der geschwächten Konjunktur in vielen Ländern weiterhin verhalten, auch wenn sich der Rückgang verlangsamt hat.

Auch für Deutschland zeigen sich Hamburger Logistikspezialisten von Garbe optimistisch. „Der deutsche Logistikimmobilienmarkt war im 1. Halbjahr vor allem durch

Land	Region/Stadt	4,7	4,2
Vereinigtes Königreich	London	4,7	4,2
Niederlande	Amsterdam / Schiphol	4,8	4,2
Deutschland	München	4,8	3,7
Niederlande	Rotterdam	4,8	4,2
Niederlande	Tilburg / Waalwijk	4,8	4,0
Niederlande	West Brabant	4,8	4,4
Frankreich	Paris	4,8	4,1
Frankreich	Lyon	4,8	4,0
Deutschland	Berlin	4,9	3,7
Deutschland	Hamburg	4,9	3,7

Quelle: GARBE Industrial Real Estate
*CAGR (Compound Annual Growth Rate) = Jährliche Wachstumsrate

eine Stabilisierung geprägt. In einzelnen Märkten gab es aber trotz dessen ein nennenswertes Wachstum der Spitzenmieten“, so **Tobias Kassner**, Leiter Research und Mitglied der Geschäftsleitung bei **GARBE**. Die Spitzenmieten stiegen im ersten Halbjahr 2024 in Deutschland um im Schnitt 1,8% und damit etwas stärker als im europäischen Durchschnitt von 1,4%. Die Prognose sieht ein Mietwachstum in deutschen Top-Märkten über Inflationsrate. Das Transaktionsvolumen ziehe wieder leicht an. Die Dekompression der Spitzen-Nettoanfangsrenditen mit Abbruch der Multiplikatoren laufe wie auch in Europa generell langsam aus. Die Spitzen-Nettoanfangsrenditen legten im bisherigen Verlauf 2024 um 10 bis 20 Basispunkte zu. Die Preiskorrektur sei noch nicht vollständig abgeschlossen. Das Transaktionsvolumen lag im ersten Halbjahr 2024 zwar noch unter dem langjährigen Durchschnitt, jedoch über dem Vorjahreswert. Vor allem Portfolio-Transaktionen gewinnen dabei an Bedeutung. Bartholomäus fügt an:

„In den Top-Logistikmärkten betragen die Renditen zur Jahresmitte 4,9 bis 5,0%. In den Logistikregionen außerhalb der Top-Märkte variieren die Renditen zwischen 5% und 6%.“ Für die zweite Jahreshälfte prognostizieren die Analysten von GARBE eine stabile Seitwärtsbewegung der Renditen bei einer Zunahme der Investmentaktivitäten auf niedrigem Niveau. ■

FRANKFURT- MAINZ ZÄHLT ZU DEN TOP-3 LOGISTIKSTANDORTEN DEUTSCHLANDS

5 Deutsche Regionen in den Top-20

LaSalle Investment Management kürte in der Studie „Paths of Distribution Score“ Paris / Île-de-France zum besten europäischen Mikrostandort für eine effiziente Logistikverteilung. Die Top-5 Liste vervollständigen Rotterdam vor Frankfurt - Mainz, Mailand und Greater London. Rhein-Ruhr landete auf Platz 6, Dortmund auf Platz 10, Stuttgart auf 13 und der Karlsruhe-Mannheim-Korridor auf Platz 16 der Top-20. (CW+)

Die Niederlande erhielten die beste Bewertung auf Landesebene, da das Land über einen unmittelbaren Zugang zu den wichtigsten Verbraucherzentren in Europa verfügt und gleichzeitig einen Handelsknotenpunkt innerhalb Europas sowie interkontinental darstellt. Deutschland erzielt die zweithöchste Wertung im Ländervergleich und hat mit der Region Frankfurt-Mainz, dem Rhein-Ruhr-Gebiet, Dortmund, Stuttgart und dem Karlsruhe-Mannheim-Korridor 5 und damit zusammen mit Großbritannien die meisten Standorte unter den Top 20 der Märkte. ■

MIETENDECKEL NACH BERLINER VORBILD KOSTET 60% VERMIETUNGS-ANGEBOT

Remanente Bestandsmieter profitieren, junge Familien verlieren

Rolf Buch, Vonovia CEO, sah vor kurzem die Einführung eines bundesweiten Mietendeckels durch die Sekundärwirkungen als katastrophales Signal auch für den Neubau. Jetzt analysierte eine neue Studie des Instituts der



MIT IHRER INVESTITION EINE BESSERE ZUKUNFT GESTALTEN.

Unsere Investmentvehikel werden auf allen Ebenen ESG-konform auf- und umgesetzt: angefangen bei den Vorgaben der Fondsgesellschaft, über das Assetmanagement bis hin zum Einzelobjekt im Portfolio. So schaffen wir nachhaltig Werte – und das zahlt sich auch für Sie aus.

garbe-industrial.de

GARBE ■
Industrial Real Estate

deutschen Wirtschaft (IW) im Auftrag der Friedrich-Naumann-Stiftung, dass die Einführung eines bundesweiten Mietendeckels die Probleme am Wohnungsmarkt nicht nur nicht lösen würde, sondern im Gegenteil das Wohnraumangebot noch verknappen würde. Gerade in Großstädten sei es kaum noch möglich, eine Mietwohnung zu finden. Das Angebot an Wohnungen schrumpfe, die Nachfrage bleibe weiter hoch, die Mieten stiegen rasant. Eine einfache Lösung verspräche sich die Politik von Mietpreisregulierungen: Aktuell gilt eine Mietpreisbremse bundesweit in 477 Gemeinden. (WR+)

Mietpreisbremse und Mietendeckel hatten schon bei ihrer Einführung wenig Nutzen für potentielle Mieter. Sie lieferten damals die Steilvorlage für die Medien, bundesweit über Wohnungsknappheit zu berichten, als im Ruhrgebiet und ähnlicher Diaspora das Angebot mehr als ausreichend war. Die Vermieter dankten es mit Mieterhöhungen. Lt. IW-Studie hat der Berliner Mietendeckel besonders stark in den Markt eingegriffen. Die Obergrenzen lägen teils deutlich unter den marktüblichen Mieten. Mit Analyse des IW wird klar, welche Folgen der Berliner Mietendeckel auf den dortigen Wohnungsmarkt hatte. Die Wissenschaftler haben daraus hochgerechnet, wie sich eine bundesweite Einführung auswirken würde. In Berlin führte der Deckel zunächst dazu, dass die Mieten während seiner Gültigkeit schnell sanken, in der Spitze um 11%. Jedoch halbierte sich gleichzeitig auch die Zahl der inserierten Wohnungen. Für Vermieter war es oft lukrativer, Wohnungen zu verkaufen oder in Ferienwohnungen umzuwandeln.

Letztlich hätten in erster Linie ältere und einkommensstarke Mieter, die selten umziehen, vom Mietendeckel profitiert. Für wohnungssuchende Familien sei es dagegen deutlich schwieriger geworden, eine passende Wohnung zu finden. Gleichzeitig investierten Vermieter weniger in die Wohnungen. Auch die professionelle Wohnungswirtschaft wie Vonovia hatte im Vorfeld deutlich gemacht, dass Investitionen da durchgeführt würden, wo sie sich am besten rechneten. Dadurch habe sich die Qualität vieler Wohnungen deutlich verschlechtert, so IW. Würde eine Mietpreisregulierung nach Berliner Vorbild überall dort eingeführt, wo heute schon eine Mietpreisbremse gilt, würde die Anzahl der inserierten Wohnungen um über 60% von 280.000 neu inserierten Wohnungen auf rund 108.000 Wohnungen innerhalb eines Jahres sinken, berechnete das IW. Statt auf Mietpreisregulierungen zu setzen, müsse die Politik den Wohnungsbau in den Städten vorantreiben, das Umland attraktiver gestalten und gezielte sozialpolitische Maßnahmen wie die Treffsicherheit von Sozialwohnungen ergreifen, fordert IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer. ■

AUFHELLENDE RAHMENBEDINGUNGEN AM HANDELSIMMOBILIENMARKT

Regulatorik und energetische Anforderungen sind Haupt-Risikofaktoren

Der Hahn Retail Real Estate Report 2024/ 2025, erstellt in Zusammenarbeit der Hahn-Gruppe mit CBRE, bulwien-gesa und dem EHI Retail Institute, zeigt Einzelhändler wie Investoren wieder etwas positiver gestimmt. (CW+)

Im Jahr 2023 wurde mit 649 Mrd. Euro (netto) im deutschen Einzelhandel ein neuer Umsatzrekord erzielt. Vor dem Hintergrund der hohen Inflationsrate war allerdings ein realer Umsatzrückgang zu verzeichnen. Für das Jahr 2024 erwartet der HDE für den stationären Einzelhandel erneut ein nominales Umsatzplus von rd. 3,5% auf 583,3 Mrd. Euro (netto), was Dank der rückläufigen Inflationsrate ein reales Umsatzplus von rd. 1% erwarten lässt. Diese positive Entwicklung spiegelt sich in der Expertenbefragung wider, bei der 60% der Einzelhändler mit steigenden Umsätzen im zweiten Halbjahr 2024 rechnen. Der Anteil der Befragten, die sinkende Umsätze prognostizieren, ist von 20% im Vorjahr auf 13% in diesem Jahr gesunken. Als Hemmnis sieht der Einzelhandel zunehmend den Personalmangel (58%), der als größerer Belastungsfaktor als die Konkurrenz durch den Onlinehandel (10%) wahrgenommen wird. Immobilienkosten und Mieten seien weiterhin ein Problem, auch wenn sie im Vergleich zum Vorjahr etwas an Bedeutung verloren hätten.

Auf Investorensseite zeichnet sich bei den Spitzenrenditen eine Stabilisierung ab. Während 2023 noch 72% der Experten weiter steigende Renditen erwarteten, sind im Sommer 2024 nun 81% überzeugt, dass der Trend gestoppt ist. Die Mehrheit der Befragten (71%) erwartet nun eine Stabilisierung der Renditen. 10% prognostizieren sogar Rückgang. Auch die Banken blicken optimistischer in die Zukunft: 45% rechnen mit einem Anstieg des Kreditvolumens bis Jahresende, im Vorjahr waren es nur 29%. Vice versa sank die Anzahl derjenigen, die einen Rückgang des Volumens sehen von 57% in 2023 auf aktuell 9%.

Fachmarktzentren bleiben die präferierten Expansionsziele des Einzelhandels und werden gegenüber Shop-



ping-Centern und innerstädtischen Lagen deutlich bevorzugt. Während 56% der Befragten eine positive Entwicklung für

Deals

Stuttgart: Die **Schroder Real Estate KVG** schließt 3 Mietverträge für das **Bosch-Areal** ab: Die **Radeberger Gruppe** mietet langfristig ca. 420 qm Gastronomiefläche mit Außenbewirtschaftung, die **Penny Markt GmbH** mietet rund 1.000 qm Einzelhandelsfläche und ein Software-Unternehmen rd. 1.300 qm Bürofläche. Die Vermietungen an Penny und das Software-Unternehmen wurden durch die **Immoraum GmbH** vermittelt.

Langenfeld: Die **Voortman Müller Opladen GmbH** mietet von der **Bodo Toense GmbH & Co. KG** die 2.225 qm große Gewerbeimmobilie in der Siemensstraße. **RUHR REAL** war vermittelnd tätig.

New York/ Frankfurt: **Blackstone** erwirbt von **Burstone**, dem ehemaligen Immobilienfonds von **Investec**, die Mehrheitsbeteiligung an einem 1,1 Mrd. Euro schweren Logistik Portfolio, bestehend aus 32 Objekten in 7 europäischen Ländern. 8 der Immobilien befinden sich in Deutschland. **Burstone** wird einen Anteil von 20% an dem Portfolio behalten und das Portfolio weiterhin verwalten.

Bonn: Die **Stadt Bonn** mietet für 10 Jahre 5.500 qm Fläche im Lindeblock in der Moltkestraße 2-14 von der **Landmarken AG**. Der Mietbeginn ist für Anfang 2025 vorgesehen. Im Zuge der Anmietung wird **Landmarken** das Gebäude entsprechend ihrer ESG Strategie umfassend sanieren und modernisieren. **Colliers** war vermittelnd tätig.

Fachmarkt- und Nahversorgungszentren im aktuellen Umfeld sehen, sind dies bei Shopping Centern nur magere 3%. Eine negative Entwicklung bei Fachmarkt- und Nahversorgungszentren prognostizieren 9% der Befragten, bei Centern mehr als die Hälfte (54%). Bei High-Street-Immobilien sind sich die Experten uneinig: 26% erwarten eine positive, 33% eine eher negative Entwicklung. Im Präferenzranking stehen Fachmarktzentren bei 88% ganz oben auf der Einkaufsliste (VJ.: 74%) gefolgt von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern und SB-Warenhäusern und Verbrauchermärkten mit je 63% (VJ: 68% bzw. 26%). Bau- und Heimwerkermärkte belegten mit 25% den 4 Rang (VJ: 21%).

Nachhaltigkeitsaspekte spielen bei der Investitionsentscheidung eine immer größere Rolle. 87% der Investoren haben bereits in ESG-konforme Projekte investiert, und 42% sind bereit, für eine solche Immobilie einen Preisaufschlag von bis zu 5% zu zahlen. Zertifizierungen und Green-Lease-Vereinbarungen gewinnen dabei an Bedeutung, während energetische Maßnahmen wie Smart-Metering bei der Hälfte der Investoren bereits Standard sind.

Die generell steigenden regulatorischen Vorgaben sowie die energetischen Anforderungen an die Immobilie sehen die befragten Investoren mit 71% als maßgebliche Risikofaktoren bei den Investments (VJ.: 74%). Nur noch die Hälfte der Experten sorgt sich aktuell um die Zinsentwicklung nach 77% im Vorjahr. Dagegen wird die Konkurrenz durch den E-Commerce bei 49% der Befragten wieder kritischer betrachtet als 2023 mit 33%. Die belastenden Folgen aus der Inflationsentwicklung der vergangenen Jahre sehen aktuell nur noch 29% als Herausforderung an, nach 36% in 2023. ■

MEHR HANDEL BEI GEFALLENEN IMMOBILIENKURSEN AM ZWEITMARKT

Immobilienkurse im August 10% unter bisherigem Jahresdurchschnitt

Der Handel mit Immobilienbeteiligungen an Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG zeigte im August ein heterogenes Bild. Während die Kurse für Wohnimmobilien-Beteiligungen sich schon seit mehreren Monaten in einer Bodenbildung befinden, stoßen nun auch Handelsimmobilien zu mittlerweile deutlichen ermäßigten Kursen wieder auf mehr Kaufinteresse. (CW+)

Bei Büroimmobilien und Projektentwicklungen zeigt der Trend weiterhin abwärts. Im Gesamtergebnis führte dies zu einem neuen Kurstief im Immobiliensegment von 74,79%, fast 10 Prozentpunkte weniger als der Durchschnitt seit Januar von 83,59%. Bei deutlich reduzierten Kursen stieg der Monatsumsatz deutlich von 10,41 Mio. Euro auf aktuell 14,62 Mio. Euro, verteilt auf 318 Transaktionen (Juli: 266). Mit 69,71% Umsatzanteil am Gesamthandel dominierten Immobilien deutlich das Handelsgeschehen. Bei insgesamt 541 Transaktionen (Juli: 462) wurden 20,98 Mio. Euro am Zweitmarkt umgesetzt, deutlich mehr als in den 2 vorherigen Jahren mit je rd. 14,5 Mio. Euro. ■

FAMILY-OFFICES SETZEN NACH JLL-ERHEBUNG VOR ALLEM AUF BÜRO

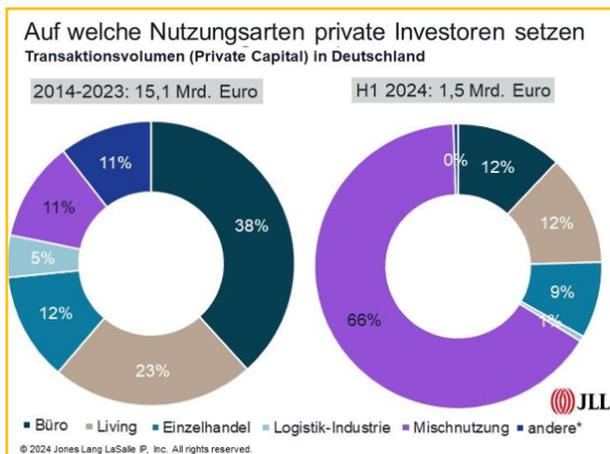
Privates Investment konstanter als institutionelles

Private Investoren haben trotz des turbulenten Marktumfeldes relativ konstant weiterinvestiert. Hier scheint die Mathematik eine geringere Rolle zu spielen als bei institutionellen Anlegern. Oder aber die ersten Preissenkungen wurden be-

reits bei fehlender Erfahrung als Opportunities interpretiert, wie wir damals schon öfter hörten. Dadurch hat sich ihr Anteil am insgesamt zusammenbrechenden Investmentmarkt von durchschnittlich 2% auf 5% des Gesamttransaktionsvolumens von knapp 31 Mrd. Euro im letzten Jahr erhöht. (WR+)

Im bisherigen Jahresverlauf 2024 sind private Investoren mit 10% beziehungsweise rund 1,5 Mrd. Euro bei einem Gesamtvolumen von 15,7 Mrd. Euro zum Halbjahr noch präsent. Hierbei dürfte der Verkauf der Fünf Höfe in München an das Family-Office **Athos** der **Hexal**-Gründer **Strüngmann** eine große Rolle gespielt haben. Mittelfristig werde der Anteil privater Investoren prozentual zurückgehen, so **JLL**. Institutionelle Investoren würden wieder zulegen, während das private Volumen eher konstant bleibe. Von wenigen Ausreißern abgesehen hätten private Investoren in den vergangenen Jahren zwischen 1 und 1,5 Mrd. Euro pro Jahr in Immobilien investiert.

Vor allem Büroimmobilien stünden auf den Einkaufslisten der Family-Offices und privaten Investoren. Im



Schnitt der vergangenen Dekade wurde ein Drittel in Büros investiert. Living folgte mit knapp 26% vor Einzelhandel mit 14% und Hotels mit 9%. Industrie- und Logistikimmobilien spielten noch kaum eine Rolle. Die Anlagestrategie mit Fokus auf Einzelobjekte mit kleinen und mittleren Volumina und oft längerer Haltedauer unterscheidet sich deutlich von institutionellen Akteuren. ■

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Es hapert vor allem an personellen Ressourcen

Von intelligenten Chatbots bis zur Automatisierung komplexer Prozesse – die Künstliche Intelligenz (KI) bietet unzählige Möglichkeiten, wie die Immobilienwirtschaft Arbeitsweise revolutionieren können. Doch wie weit ist die Branche in der Umsetzung bereits gekommen? Diese Frage untersuchte aktuell der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) zusammen mit EY Real Estate. (CW+)

Viele teilnehmende Unternehmen scheinen in der Etablierungsphase, also der Phase nach Orientierung und Entwicklung, aber noch vor der höchsten Phase, der digitalen Exzellenz, ein Plateau erreicht zu haben. Insgesamt gehen die Investitionen in die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft im Vergleich zum Vorjahr tendenziell zurück. Einzig die Anzahl der Unternehmen, die über 20% ihres Jahresumsatzes in Digitalisierung investieren, hat sich von 10% auf 13% leicht erhöht.

KI gewinnt akut an Bedeutung. So sehen 54% der Befragten schon kurzfristig in den nächsten 5 Jahren, das Trendpotenzial von KI. Im Vorjahr waren es noch 36%. Kurzfristiges Trendpotenzial sehen die Befragten zudem in Plattformen und digitalen Ökosystemen (72%) wie auch in Big Data/Data Mining/Data Analytics (58%). Das Thema Blockchain verliert hingegen seinen Status als „Hot Topic“ und wird nunmehr nur noch mit einem langfristigen Trendpotenzial bewertet.

Der Großteil der Befragten blickt positiv auf die Veränderungen der Geschäftsprozesse durch KI: 89% sehen eine Chance, dass durch KI neue Geschäftsmodelle entstehen, 81% erwarten eine verstärkte Prozessautomatisierung und 79% erwarten, dass KI dem Fachkräftemangel und dem demografischen Wandel entgegenwirken kann. Nur 32% der Befragten sehen durch den Einsatz von KI eine erhöhte Gefahr, dass Unternehmen die Kontrolle über ihre Daten und Systeme verlieren.

78% der Immobilienunternehmen setzen interne Chatbots ein oder planen in naher Zukunft einen Chatbot-Einsatz. 68% plant, KI im Bereich der Dokumentenanalyse einzusetzen, oder setzt sie bereits ein. Insbesondere in Bereichen mit höherer Spezifikation und Komplexität ist KI derzeit nur in geringem Ausmaß im Einsatz oder geplant (z. B. im Bereich Bauen).

Als größten Herausforderungen bei der Umsetzung von Digitalisierungsmaßnahmen identifizieren die Befragten insbesondere die fehlenden personellen Ressourcen (80%), gefolgt von den Kosten/ Investitionen (70%) sowie die Unkenntnis über Einsatzmöglichkeiten im aktuellen Geschäftsmodell (56%). Auch die Herausforderung durch die eigene Unternehmens- und Fehlerkultur wird bedeutsamer (50% statt 41% im Jahr 2023). Ein fehlendes Angebot an technischen Lösungen wird noch unkritischer als im Vorjahr gesehen (30% statt zuvor 36%). Allerdings bleiben die Top 5 der Digitalisierungshürden des Vorjahres nach wie vor ungelöst bzw. spitzen sich sogar weiter zu. Dabei stechen besonders eine mangelhafte Datenqualität und fehlende personelle Ressourcen heraus. Ethische Aspekte (3%), Datenschutz (3%) und Datensicherheit (13%) sind nur von nachrangiger Bedeutung.

Lt. **Aygül Özkan**, Hauptgeschäftsführerin des **ZIA** belegt die Studie, dass der Weg zu digitaler Exzellenz kein

Selbstläufer ist. Die Einführung von KI in die Immobilienwirtschaft erfordert gezielte Investitionen in Qualifikation und Weiterbildung sowie die Schaffung eines stabilen digitalen Fundaments. Die Branche kämpft weiter mit mangelnder Datenqualität und fehlenden personellen Ressourcen. Dass Unternehmen ihre digitalen Initiativen trotz dieser Hürden vorantreiben, belegt die Aufgeschlossenheit der Branche. **Dr. Alexander Hellmuth**, Partner bei **EY Real Estate** sieht, dass die Automatisierung die Branche nachhaltig verändern und neue Effizienzpotenziale freisetzen werde. Gleichzeitig zeige KI die Herausforderungen der Branche mit Blick auf die digitale Transformation wie unter einem Brennglas. Eine solide Datenverfügbarkeit und -struktur herzustellen, bleibt die zentrale Aufgabe, um auch die durch KI neu entstehenden Potenziale nutzen zu können. ■

PREISE FÜR BESTANDSHÄUSER ZOGEN IM AUGUST DEUTLICH AN

Neubau wird wieder erschwinglicher

Der **Europace Hauspreisindex (EPX)** verzeichnet für August einen leichten Preisanstieg von **0,13%** auf **213,72 Punkte** und liegt damit **1,89%** über dem Vorjahreswert. (CW+)

Die Immobilienpreise für Eigentumswohnungen hielten sich mit einem marginalen Plus im August von 0,08% stabil, im Vergleich zu August 2023 verteuerten sie sich um 2,73%. Die Preise für bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser zogen im vergangenen Monat um deutliche 0,84% an, womit sich Jahresminus auf -0,60% reduzierte, nach -0,92 im Vormonat. Die Preise für Neubauten gaben im August im Gegensatz zu den anderen Teilsegmenten um 0,41% nach, so dass neue Ein- und Zweifamilienhäuser nur noch 2,22% teurer sind als im Vorjahr. Im Juli lag das Plus noch bei 2,71%. Besonders bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser würden deutlich teurer, während Neubauhäuser preislich etwas attraktiver werden, so **Stefan Münter**, Co-CEO und Vorstand von **Europace**. Die hohe Nachfrage bliebe auch in den Sommermonaten bestehen und das neue KfW-Programm 308 böte zudem jungen Familien mit mittlerem Einkommen Chancen, sich den Traum der eigenen vier Wände zu ermöglichen. ■

STUDENTENMIETEN RUND EIN VIERTEL TEURER ALS 2019

Studieren in München mit Abstand am teuersten

Passend zum Start des Wintersemesters veröffentlichte **empirica** aktuell den Preisspiegel für WG-Mieten. Die Daten basieren auf Tausenden von Mietinseraten an **120 Hochschulstandorten für Zimmer zwischen 10 und 30 qm, unmöbliert und warm.** (CW+)

Die Faustformel für das Budget lautet: Pro Quadratmeter kostet das warme WG-Zimmer etwa das Doppelte einer normalen Kaltmiete. Die niedrigsten Aufschläge finden sich in Jena mit einem Faktor von 1,8, dicht gefolgt von München, Stuttgart und Mainz mit je Faktor 1,9. Mit Faktor 2,5 sind die WG-Mieten im Vergleich zu normalen Mieten am teuersten in Essen, dicht gefolgt von Hamburg, Hannover, Bremen, Bielefeld, Ulm und Saarbrücken mit je 2,4. Als Zugabe winken in einer WG dabei meist eine funktionierende Küche und soziale Anbindung in einer fremden Stadt.

Die Durchschnittsmiete liegt im Wintersemester bei 482 Euro pro Zimmer, 8% bzw. 36 Euro über dem Vorjahrespreis und deutliche 25% über dem Durchschnittspreis vom WS 2019. Traditionell wird die mit Abstand höchste Warmmiete in München mit 750 Euro aufgerufen, gefolgt von Hamburg, Berlin und Frankfurt mit je 600 Euro. Nur fast die Hälfte fallen die Mieten in Halle mit 325 Euro, in Siegen mit 326 Euro und in Hildesheim mit 330 Euro ins Kontor. ■

PREISE FÜR LUXUSIMMOBILIEN HALTEN SICH WELTWEIT STABIL

Südeuropa und Dubai locken; Deutsche suchen neuen Wohnsitz

Die Preise für Premium-Wohnimmobilien in Weltstädten zeigten sich lt. der aktuellen Analyse „Prime Residential World Cities“ von Savills im 1. HJ 2024 mit einem durchschnittlichen Preisanstieg von 0,8% resilient. Deutlich über die Hälfte (60%) der 30 untersuchten Städte verzeichneten ein positives Kapitalwachstum, nur in 7 Städten gaben die Preise um jeweils weniger als 1% nach. Angesichts der starken Fundamentaldaten dieser lokalen Wohnimmobilienmärkte hält Savills auch in diesen Städten wieder steigende Preise im 2. HJ 2024 für möglich. (CW+)

Die Städte in Südeuropa und im Mittleren Osten zeigten im 1. Halbjahr 2024 das stärkste Kapitalwertwachstum. Lissabon wies mit einem Plus von 4,2% die dynamischste Entwicklung auf, gefolgt von Amsterdam, Madrid und Athen mit je einen Kapitalwertanstieg von über 3%. Dubai komplettiert die Top-5 mit einem Wachstum von 2,9%. In der gesamten EMEA-Region (Europa & der Mittlere Osten) verzeichneten nur 2 der 13 untersuchten Märkte eine leicht negative Kapitalwertentwicklung: In London gingen die Preise für Premium-Wohnimmobilien um leichte 0,1% zurück, in Berlin um 0,8%. In der Bundeshauptstadt habe eine Angebotszunahme in einigen Bezirken ohne eine entsprechend steigende Nachfrage zu einer weiteren Abwärtsbewegung der Preise geführt.

In den USA haben die anhaltend hohen Zinssätze den Markt zum Erlahmen gebracht. Die vorherrschende 30-jährige Zinsbindung führt dazu, dass nur wenige zum jetzi-

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.*

gen Zeitpunkt Immobilienkäufe tätigen wollen. Infolgedessen sind die Preise für Premium-Wohnimmobilien in 3 der 4 beobachteten US-Städte gesunken, lediglich in San Francisco wurde ein positives Kapitalwertwachstum von 0,7% verzeichnet.

Im asiatisch-pazifischen Raum zeigt sich eine gegenläufige Entwicklung. Während Bangkok, Sydney und Mumbai jeweils ein Preiswachstum von mehr als 2,5% verzeichnen konnte, schwächeln die Preise im chinesischen Raum in Zeiten der chinesischen Immobilienkrise ob des mangelnden Vertrauens der Käufer. In 4 der 5 untersuchten Städte kam es zu Preisrückgängen, lediglich in Shanghai wurde ein leicht positives Kapitalwertwachstum von 0,1% registriert.

Als starke **Käufergruppe** identifizierte Savills insbesondere in Südeuropa US-Amerikaner, die von einem vergleichsweise starken Dollar profitieren. Auch immer mehr deutsche Käufer tummelten sich auf dem Markt der Premium-Wohnimmobilien außerhalb der Bundesrepublik. Während sie traditionell nach exklusiven Zweitwohnsitzen suchten, beobachtet **Savills** aktuell einen deutlichen Anstieg des Interesses als dauerhaften Wohnsitz. Viele Deutsche sähen in Destinationen wie Südeuropa und Dubai nicht nur eine Investition, sondern einen Ort zur Emigration, um langfristig eine höhere Lebensqualität und Exklusivität zu genießen.

Ausblick: Für das 2. Halbjahr 2024 prognostiziert Savills ein durchschnittliches Kapitalwertwachstum von 0,5%, was ein Gesamtwachstum von 1,3% für 2024 bedeuten würde. Die anhaltende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage bei Premium-Wohnimmobilien werde voraussichtlich das Preiswachstum in europäischen Städten wie Amsterdam, Lissabon und Barcelona ankurbeln, wo für **Kelcie Sellers**, Associate Director, Savills World Research in der 2. Jahreshälfte ein Wachstum von 2% bis 4% wahrscheinlich ist. ■

FOOD-HALLS EROBERN DEN EUROPÄISCHEN MARKT

Anzahl in 7 Jahren verdoppelt

Mehr und mehr dominieren Restaurants, Kneipen und Lokale das Innenstadtbild, darunter auch immer neue gastronomische Konzepte wie z.B. Food Halls. So zeigt der Report „Food Halls of Europe“ von Cushmann & Wakefield (C&W), dass sich die Anzahl der Food Halls in Europa von 90 im Jahr 2017 auf derzeit 133 nahezu verdoppelt hat. (CW+)

Food Halls sind gastronomische Konzepte, die vielfältige, frisch zubereitete, authentische Speisen und Getränke in einer gemeinschaftlichen Umgebung zum Verzehr anbieten. Food Halls inkludieren dabei Freiluftlokale, Verkaufsstellen, die hauptsächlich nicht zubereitete Lebensmittel anbieten, sowie traditionelle Food-Courts in Einkaufszentren. Im Idealfall erfolgt die Integration der lokalen Geschichte, Architektur und Kultur, was Food Halls zu Attraktionen macht, die Besucher anziehen und eine zentrale Rolle im Stadtbild spielen.

Großbritannien und Frankreich führen den europäischen Markt mit 42 bzw. 20 Food Halls an. In Deutschland hat sich die Anzahl der Food Halls seit 2017 von 3 auf 8 mehr als verdoppelt. Eine der bekanntesten Food Halls in Deutschland ist die Markthalle Neun in Berlin-Kreuzberg, ein zentraler Kreuzberger Treffpunkt bekannt für Veranstaltungen wie den etablierten Street Food Thursday. Ein neuer Akteur auf dem Berliner Markt ist das 4.400 qm große Manifesto, im The Playce Einkaufszentrum, das eine Mischung aus internationaler Küche und kulturellen Veranstaltungen bietet.

Ausblick: C&W erwartet weiterhin ein signifikantes Wachstum des Food-Halls-Angebotes in Europa. Denn in diesem Segment gebe es noch ein erhebliches Wachstumspotential. Insbesondere neue Formate und innovative Standorte böten interessante Möglichkeiten für Investoren und Betreiber, prognostiziert **Tina Reuter**, Head of Germany von Cushman & Wakefield. ■

Kurz berichtet

Stadt Köln kauft das Nordgelände der Messehallen im Stadtteil Deutz

Die **Grundstücksgesellschaft Köln Messe 15–18 GbR** hat das Nordgelände der Kölner Messehallen an die **Stadt Köln** verkauft. Das nördliche Messegelände im Stadtteil Deutz ist rund 165.000 qm groß, die 2005 darauf errichteten Nordhallen sowie das Congress-Centrum Nord verfügen insgesamt über rund 106.000 qm Mietfläche. Die Stadt Köln wird die Nordhallen langfristig an die **Koelnmesse GmbH** vermieten.

Im Kölner Norden entsteht das Veedel Kreuzfeld

Im Stadtbezirk Chorweiler werden auf circa 80 ha mindestens 3.500 Wohneinheiten sowie neue Arbeitsplätze entstehen. Es wird das 87. Veedel Kölns. Umgesetzt wird der städtebauliche Entwurf von "The Woodhood – Gartenstadt 2.0". Der Plan umfasst fünf "Hoods", also kleine Siedlungen mit einem urbanen Kern

Strabag PFS übernimmt Facility Management-Auftrag in der MesseCity

Das CENTRAAL, benannt nach dem Amsterdamer Bahnhof, ist eines von insgesamt sechs Neubauten (etwa 20.000 qm Bürofläche) in dem neugeschaffenen Businessquartier MesseCity Köln und wird ab 1.11.2024 von **Strabag Property and Facility Services** bewirtschaftet. Hauptmieter ist eine führende Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft, die auf 15 Geschosse im Spätherbst ins Gebäude einziehen wird.

MEC vermietet 65.000 qm Handelsfläche

Der Handelsimmobilien-Spezialist **MEC** konnte im ersten Halbjahr über 110 Neu- und Anschlussmietverträge mit einer Gesamtfläche von 65.000 qm abschließen. Zu den Vertragspartnern zählen u. a. **Kaufland, Müller Drogerie, C&A, Media Markt, Siemes Schuhcenter, New Yorker, Woolworth** und **Bonita**.

Büromarkt Köln: Schwaches Ergebnis

Der Kölner Büromarkt verzeichnet im ersten Halbjahr mit rund 63.000 qm einen sehr geringen Umsatz, der zugleich das schwächste Ergebnis der letzten 20 Jahre darstellt. Der vergleichbare Vorjahreswert wurde um knapp 34% und der zehnjährige Schnitt um knapp 55% unterschritten. Dies ergibt die Analyse von **BNP Paribas Real Estate**.

Wesentlicher Faktor für diese Entwicklung ist die Tatsache, dass bislang noch keine Großabschlüsse über 10.000 qm getätigt wurden. Auch in der Kategorie zwischen 5.000 und 10.000 qm konnte bisher kein Umsatz generiert werden. Im langjährigen Schnitt zeichnen diese beiden Größenklassen dagegen für knapp 31% des Ergebnisses verantwortlich. Hier spiegelt sich in Teilen auch der Mangel an modernen Flächen in den zentralen Lagen der Domstadt wider, sodass insbesondere Großgesuche dort nicht umgesetzt werden können. Als größter Abschluss sind demzufolge 3.500 qm durch **Avedo Köln** im Teilmarkt Ehrenfeld/Braunsfeld zu vermelden.

Die kleinteiligeren Flächensegmente bis 1.000 qm präsentieren sich hingegen deutlich lebhafter. Die Spitzenmiete präsentiert sich stabil und notiert zur Jahreshälfte weiterhin bei 33,50 Euro/qm. Die traditionell volatilere Durchschnittsmiete liegt Ende Juni 2024 ebenfalls konstant bei 18,90 Euro/qm.

Aufgrund der schwächeren Nachfrage hat der Leerstand im Vorjahresvergleich zugelegt und beläuft sich zum Ende von Q2 auf gut 363.000 qm (+17,5%). Die Leerstandsrate notiert aktuell bei 4,5%. Im Gegensatz zu den Leerständen ist die Bautätigkeit bereits rückläufig. Im Vorjahresvergleich ist sie um knapp 23% auf 170.000 qm gesunken. Verfügbar sind hiervon noch 76.000 qm. Die Vorvermietungsquote liegt damit bei gut 55%.

„Angebotsseitig ist im weiteren Jahresverlauf eine Fortsetzung des Leerstandsanstiegs das wahrscheinlichste Szenario, obgleich sich die Bautätigkeit voraussichtlich auf einem niedrigeren Niveau als im Vorjahr einpendelt. Gerade im Segment der qualitativ schlechteren Bestandsgebäude ist davon auszugehen, dass der Leerstand aufgrund der geänderten Mieteransprüche an Büroflächen zunehmen. Das Angebot hinsichtlich Flächen mit einer modernen Ausstattungsqualität dürfte insbesondere in zentralen Citylagen durch die hier weiterhin hohe Nachfrage und die rückläufige Neubauaktivität hingegen knapp bleiben. Aus heutiger Sicht ist zu erwarten, dass sich das Mietpreisniveau im weiteren Verlauf des Jahres bei anhaltender Marktlage konstant bis leicht steigend präsentieren wird“, so **Jens Hoppe**, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Kölner Niederlassungsleiter.

Köln mit einem Großdeal

Der Kölner Investmentmarkt konnte das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um 250% auf aktuell 652 Mio. Euro steigern. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass knapp 60% des Umsatzes auf nur einen Deal zurückzuführen sind, und zwar auf den Ankauf des Nordgeländes der Koelnmesse durch die Stadt.

Die Spitzenmieten haben sich nicht verändert. Die Netto-Anfangsrenditen für Bürohäuser liegen weiterhin bei 4,4%. Etwas niedriger fallen sie im Logistiksegment aus, wo 4,25% anzusetzen sind. Für innerstädtische Geschäftshäuser notieren sie auch zum Halbjahr weiterhin bei 3,85%.

Die Strukturkennziffern des Kölner Investmentmarkts wurden vollständig durch den genannten Großabschluss überlagert - knapp zwei Drittel des Investmentumsatzes entfielen auf die Cityrandlagen - knapp 60% des Transaktionsvolumens sind der Kategorie mit mehr als 100 Mio. Euro zuzuordnen. Auf den weiteren Plätzen folgen Logistikobjekte mit einem Anteil von knapp 12% sowie Bürohäuser, die weitere gut 8% zum Ergebnis beisteuern.

Durch den genannten Großabschluss kann die Domstadt zwar auch einen Aufwärtstrend verzeichnen, hat aber genau wie alle anderen Städte noch mit schwierigen Rahmenbedingungen zu kämpfen und ist von einem normalen Investmentumfeld noch relativ weit entfernt.

Bei den Perspektiven sei jedoch davon auszugehen, dass sich ein Aufwärtstrend abzeichnet, der sich in der zweiten Jahreshälfte grundsätzlich sogar noch etwas beschleunigen könnte. Verantwortlich hierfür ist nicht zuletzt, dass Anleger langsam aber sicher wieder mehr Vertrauen fassen, und zwar sowohl in das aktuelle als auch in das zukünftige Marktumfeld“, so Jens Hoppe. ■