

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 585 | 41. KW | 11.10.2024 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

die EXPO REAL ist zu Ende. **Wie immer, wenn man eigentlich keine Lust hat, irgendwohin zu fahren, macht es am Ende doch mehr Sinn und mehr Spaß als erwartet** (S. 3ff.). Auf dem klassischen Erkenntnisweg der Branche – das habe ich, glaube ich, aus der **IZ** geklaut – von der **Verleugnung der Realität** auf der Expo Real 2022 über die **realitätsinduzierte Erkenntnis-Depression** der Expo Real 2023 erreichten wir jetzt auf der Expo Real 2024 die **dritte Stufe der Differenzierung** in Assetklassen und Player-Klassen. Die Bandbreite reicht vom erfahrenen Player mit „Zukunfts-Plan-B“ über Sportler des zinsinduzierten Hypes, denen das Draghi-Geschäftsmodell abhanden gekommen ist, über Bewertungskünstler, deren Kapitalmarktfähigkeit durch prominente Red Book Bewerter getunt wurde, die die Einzelblätter ihres Ehrenkodex wohl alternativ verwendeten und in die Kanalisation der Auszeit des gesunden Menschenverstandes spülten, bis hin zur Vielfalt der ESG-Player, die sich von den CO2-Ballons in den Karriere-Himmel tragen lassen. Vielfalt bringt Zukunft.

Auf jeden Fall war die Stimmung auf der Expo Real konstruktiv, arbeitsbezogen, lösungsorientiert und in einer Rückbesinnung auf die klassische Immobilienwirtschaft durchaus gut. Das kommt auch in unserem Zitate-Stimmungsbild zum Ausdruck. Ob das jetzt „tolle Gespräche“ waren, wie **Deutsche Hypo CEO Frank Schrader** meint, weiß ich nicht. Jedoch ist es kein intellektuelles Geheimnis, dass nach einem 80%-Einbruch einer der immer noch besten Volkswirtschaften der Welt Transaktionen und Finanzierungen zurückkommen. **Ach so, der Basiseffekt dominiert auch das Quartalszahlenwerk.** In Branchen-Schwarmintelligenz versendeten die Maklerhäuser die Berichte wieder zu Hunderten am Morgen der Expo Real Anreise. Bei uns finden Sie das gestern eher müde gestaltete Makler-Namedropping ab S. 9.

Was mich dennoch umtreibt, ist die Frage, inwieweit nicht doch Tausende von Menschen konstruktive Gespräche führten, weil sie einfach nichts anderes zu tun haben. Natürlich sind wieder vernunftgetriebene Käufer mit Langfristperspektive am Markt, die den Boden sehen. **Aber wie viele sind das?** Institutionelle müssen erst noch die Bewertungs-, Vermietungs- und ESG-CapEx-Wunden ihrer Immobilien-Überallokation lecken, bevor sie zurück kommen. Internationale warten auf Notverkäufe. Development hat die Problemvielfalt von teuren Grundstücken, Kosten, Zinsen, Terminen, Regulierung und reduzierten Exits durch Rendite- bzw. Multiplikator-Verschiebungen noch nicht gelöst. Politik will immer noch an der Immobilie ihre ideologischen Ziele durchsetzen. Die oft von mir beschriebene Gesamtgemengelage bremsiert die Zukunftsperspektive insbesondere bei Büro. Und es kam volkswirtschaftlich und technologisch immer entweder wie von mir erwartet oder oft kam es noch schlimmer als erwartet. Und es gibt nun einmal mehr gewerbliche Deals, die sich bei 0,6 bis 1,5% Zinsen rechnen, als bei 3 bis 5%. Und es gibt nun einmal mehr Wohnungskäufer, die sich 3,3% Annuität leisten können, als 5,5%. **„Boden ist erreicht“ und der „Markt kommt zurück“ bleiben also relativ.** Aber bei Wohnen ist schon wieder der nächste Hype der Excel-Vorwegnahme zukünftiger Miet- und Wertsteigerungen erkennbar. Das kennen Sie doch alle noch aus den **Kapitalanlage-Inflations-Prognose-Tapeten und was daraus wurde** ...

Ohne Klima geht's nicht. Das machte die Expo Real deutlich. Trotzdem kann das Expo-Klima-Heile Welt-Bild nicht unrealistisch im Raum stehen bleiben. Hier also nochmal das „**plakativ**

merkfähige“ Rohmert'sche Klimabekennnis im „JA, ABER“-Modus: Ja, wir leben im Anthropozän, dem Zeitalter des Menschen. Ja, die ungeheure Beschleunigung des Klimawandels ist menschengemacht. Ja, der Klimawandel ist neben der wiedererwachten Möglichkeit eines Atomkrieges die schnellste und dramatischste Bedrohung der Menschheit. Ja, jeder einzelne von uns sollte seine Möglichkeiten zur Verkleinerung seines CO2-Fußabdrucks ausnutzen.

ABER: Die Säugetiere haben die Weltherrschaft durch Anpassung erreicht. **Wer Industrieproduktion aus Deutschland ins Ausland verlagert, ist durch Erhöhung des CO2-Ausstoßes mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Klima-Verbrecher. Wer aus Gutmenschentum oder Blödheit unsere volkswirtschaftliche, relative Wettbewerbsfähigkeit schädigt, ist ein Verbrecher an unseren Enkeln.** Wir haben nicht die Weltrettung in der eigenen Hand, sondern nur das Wohlergehen unserer Enkel. Wer aus überholter Ideologie klimaneutrale Technologien abschaltet und auf Weiterentwicklung verzichtet, ist ein **ideologischer Ignorant** und setzt falsche Prioritäten. **Selbst GAUs kosten nur ein paar Menschenleben. Klimawandel kostet Menschheitsleben.**

Wer als **Politiker oder angepasster Manager auf Technologie-Offenheit verzichtet, ist ein wirtschaftlicher Idiot.** Nur Technologie-Offenheit ermöglicht Disruption und Wettbewerbsvorteile. Wer aus **Weltrettungssicht glaubt, am deutschen 1,7%-CO2-Ausstoßer-Dämmen werde das Weltklima genesen, hat Hybris** und verkennt den hohen, in Deutschland bereits erreichten Standard. Wer die **Relativität ökonomischen Handelns** bzw. des Erreichens relativer Wettbewerbsvorteile **nicht versteht, versteht Wirtschaft nicht.** Wer glaubt, im **Alleingang** auf ein Wachstumsziel verzichten zu können, **begeht ökonomischen Selbstmord.** Wer glaubt, Kriege durch CO2-Gefährdungshinweise und Rüstungsverzicht zu verhindern statt durch Wehrhaftigkeit, hat die Geschichte der Menschheit in der Schule verpasst.

Wer glaubt, dass die **Klimaretung in einer gemeinschaftlichen, freiwilligen und rational getriebenen konzentrierten Aktion aller Menschen** durch Wohlstands- und Vermehrungsverzicht geschehen könne, **kennt die täglichen Herausforderungen von 80% der Menschheit ebenso wenig, wie die Bedürfnis-pyramide von Säugetieren.** Weltrettung geschieht nur durch **Anpassung, Technologie** und durch klimarealistisches Wohlstandsvorbild. Und bedenken Sie: **NIEMALS in der Geschichte zuvor ging es der Menschheit so gut wie heute und NIEMALS in der Geschichte zuvor gab es so wenig Opfer von Klima-Extremen wie heute.** Nur **EINES** lehrt die Geschichte nicht, wie klima-bedingte Völkerwanderungen aufzuhalten sind. Die **wahrscheinlich unvermeidbare, dystopische Lösung** wird wohl unsere Gesellschafts- und Moralvorstellung außer Kraft setzen. Aber, wenn eine Entwicklung unumkehrbar ist, müssen wir **dafür sorgen, dass UNSERE Urenkel in der besten der dann noch möglichen aller Welten leben werden.**

Darüber werden wir sicherlich in unserem nächsten Espresso-Shot „Brauchen wir eigentlich noch ESG?“ (24.10.2024 / 10.00 Uhr, Anmeldung: <https://www.espresso-shot.de>) mit **Susanne Eickermann-Riepe, ICG, Dirk Leutbecher, STONY, Norbert Löffler, Building Advisory Apleona, mir und IHNEN** diskutieren.



Stefan Rohmert

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Editorial von Werner Rohmert | 1 |
| EXPO REAL 2024 – Zahlen– und Stimmungsbild (Rohmert) | 3 |
| Positiver Trend bei Bürovermietung (Rohmert) | 9 |
| Investmentstatistik in der Gnade des Basiseffektes (Wrede) | 12 |
| Falkensteg : Insolvenz-Dramatik bei Immobilienfirmen (Rohmert) | 15 |
| Lübke Kelber : Wiederbelegung des Wohnimmobilienmarktes (Wrede) | 16 |
| JLL : Hotelinvestmentmarkt nimmt Fahrt auf (Rohmert) | 16 |
| Colliers : Einzelhandel macht 3,8 Mrd. Euro Investment | 17 |
| BNPPRE : Logistik-Investment im Portfoliosegment nicht zu toppen | 19 |
| Büromarkt Frankfurt schwächelt weiter (Wrede) | 19 |
| Hamburger Büroflächenmarkt zeigt sich verhalten (Richter) | 20 |
| Impressum | 21 |

Expo Statements

| | |
|--------------------------|---|
| Frank Schrader | 7 |
| Dr. Peter Güllmann | 7 |
| Jens Tolckmitt | 7 |
| Dirk Leutbecher | 7 |
| Klaus Franken | 7 |
| Dr. Thomas Beyerle | 8 |
| Susanne Eickermann-Riepe | 8 |

Der Immobilienbrief Köln (Dr. Karina Junghanns)

| | |
|---|----|
| Köln : Mieten und Flächenumsatz sinken | 22 |
|---|----|

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

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

Autoren der heutigen Ausgabe:

Dr. Karina Junghanns; **Sabine Richter**; **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **Constanze Wrede**, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“.

rohmertmedien

www.rohmert-medien.de

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

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

ZAHLEN- UND STIMMUNGSBILD EXPO REAL 2024 – 40.000 / 1.778/ 75

Zahlen gut, Stimmung realitätsnah, Seniorität nimmt zu

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

Die EXPO REAL 2024 meldet selbst: Leichte Zuversicht in einem sich wandelnden Markt. Das trifft auch unser Stimmungsbild. Gefühlt waren deutlich weniger Junioren der motivationsfördernden Kinderlandverschickungen auf der Messe. Ohne „genannt werden zu wollen“ wurde beklagt, dass die ESG-Matadore der Institutionellen Überhand nehmen. „Es geht doch nicht, macht Geschäft kaputt, entwertet“. Andererseits machten eine Vielzahl von Foren und Interessensvertretern die Klimaweltrettungsaufgabe der Immobilienwirtschaft möglichst zu Lasten der Fondsanleger und Versicherten der institutionellen Investoren, die aus ihrer Sicht ja Eigenkapital und Verantwortung investieren, verständlich. Über 40.000 Teilnehmer aus 75 Ländern füllten die Hallen. Außer am A1-Partyabend am Dienstag wurde es allerdings selten eng. Die Anzahl der Aussteller sank lt. Veranstalter ggü. dem VJ um 4% auf 1.770 Aussteller. Das dürfte aber ein wenig täuschen, denn die Besucher hatten dieses Jahr eine Reihe großzügiger Lounge-Flächen für Erholung und Arbeitsgespräche zur Verfügung. Gleichzeitig hat die Internationalität als europäische Leitmesse zugenommen

Die Schlussmeldung der EXPO REAL 2024 berichtet von 40.000 Teilnehmern aus 75 Ländern und Regionen und

1.778 Ausstellern aus 34 Ländern. **Zum Vergleich aus unserem Archiv: Auf der Expo Real 2019, der letzten „normalen“ Expo Real vor Corona und Ukraine-Überfall, kamen 46.747 Teilnehmer aus 76 Ländern und mehr als 2.190 Unternehmen aus 45 Ländern stellten aus.** Aus



„Der Immobilienbrief“-Sicht sind die „40.000“ eine Marke, die reicht. 2019 war im Hype der „Gesunde Immobilienverstand“ in Quantität abgeschaltet. Diesmal nahm die Seniorität aus unserer Sicht deutlich zu. Das hob zum einen die Stimmung. Denn die erfahrenen Matadore waren meist nicht, wie die

TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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

EMPIRA

REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

Personalien

Hamburg: Die **GARBE Commercial Living** wird zukünftig die **GARBE Reside** um den Bereich des kommerziellen Wohnens ergänzen. Die Neugründung ist Teil der neuen Strategie „Sheds, Beds & Infrastructure“ von GARBE. Geschäftsführer der GARBE Commercial Living sind **Felix Radavero** und **Sven Rödiger**.

Bergisch Gladbach: Zum 1. Oktober 2024 trat **Frank Eckervogt** in die Geschäftsführung der **HAHN Fonds und Asset Management GmbH** ein. Er verfügt über mehr als 20 Jahre Branchenerfahrung und kehrt nach mehreren Jahren bei **Redevco Institutional** zur Hahn Gruppe zurück.

Tübingen: Zum 1. Oktober 2024 hat **Benjamin Schreiber** bei **Verifort Capital** die Position des COO übernommen. Er übernimmt die Verantwortung für die Bereiche Asset Management, Property Management und Construction Management. Schreiber ist bereits seit 2019 als Head of Transactions im Unternehmen.

Stuttgart: **Philipp Stodtmeister** (46) ist in den Vorstand der **Bankhaus Ellwanger & Geiger AG** berufen worden. Er folgt auf **Dr. Volker Gerstenmaier** (66), der in den Ruhestand wechselt.

Berlin: Die **HR Group** hat **Yvonne Brabant** zur Chief Asset Officer ernannt. In dieser neu geschaffenen Position verantwortet sie am Standort Berlin die strategische Verwaltung, Optimierung und Überwachung des Hotelportfolios.

jüngeren Hype-Raser, nur in den letzten Jahren auf den Zins-Hype aufgesprungen, hatten weniger zu teuer eingekauft und weniger hoch geplant und hatten seltener zu kurz finanziert, um dann noch von Kostensteigerungen, Terminbrüchen und abstürzenden Exits „überrascht“ zu werden. Es beruhigt einfach, wenn die Krise am persönlichen Portemonnaie vorbeigeht. **Für „Der Immobilienbrief“ blieb lediglich offen, ob die positive Einschätzung der Aktivitäten nicht auch damit zusammenhängen, dass sich die Branche in Gesprächen mit selbst beschäftigt, weil sie ja nichts anderes zu tun hat.**

In unseren Gesprächen wurde aber auf jeden Fall klar, dass wir als Fachverlag von dieser Krise als vorlaufende, begleitende und nachlaufende Indikatoren am meisten getroffen sein werden.

Nicht nur gefühlt, sondern auch im Zahlenwerk ist zu erkennen, dass die Internationalität als europäische Leitmesse zugenommen hat. Auch wenn im Vorfeld der Messe Klagen über den Veranstalter zugenommen hatten, wie die **Immobilien Zeitung** berichtete und wie wir vor 2 Jahren selbst erlebten, ist das „Der Immobilienbrief“-Fazit positiv. Aus dem Background hören wir, dass die Gespräche an Qualität gewonnen haben.

„Die EXPO REAL hat eindrucksvoll bewiesen, dass die Immobilienbranche trotz schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen nach vorne blickt“, schwadroniert die Messe-Abschluss-PN. Was sollen die Überlebenden die Branche auch anders machen. **Stefan Rummel**, GF der **Messe München**, zieht Bilanz: „Die sehr erfreulichen, stabilen Teilnehmerzahlen auf der diesjährigen EXPO REAL unterstreichen die Bedeutung der Messe für die Immobilienbranche. Trotz der nach wie vor schwierigen wirtschaftlichen Lage ist eine leichte Zuversicht zu spüren. Die EXPO REAL bot in diesem Jahr mit der Transform & Beyond und dem Sustainable Construction Hub Plattformen für wichtige Themen. Aspekte wie Bauen im Bestand, Digitalisierung und Nachhaltigkeit wurden im Konferenzprogramm und an den Messeständen intensiv diskutiert. All dies stimmt mich zuversichtlich, dass die Branche die aktuelle Phase erfolgreich meistern wird.“



Für die Marktteilnehmer stehe fest, dass man nur mit neuen Ansätzen und in Kooperation die aktuellen Herausforderungen bewältigen könne, relativiert **Ansgar Rose**, GF der **Wirtschaftsförderung Frankfurt**. Darüber hinaus sei es der EXPO REAL gelungen, die drängenden und aktuellen Themen zu besetzen. **Jan-Hendrik Goldbeck**, **GF Goldbeck**, dem der Autor noch vor drei Wochen den **PLATOW Immobilien Award** verliehen hatte, sagt: „Erwartungsgemäß haben die Themen Wirtschaftlichkeit und Nachfrage einen noch größeren Raum als in den Vorjahren auf der EXPO REAL eingenommen. Die Stimmung in Europa – und auch in der deutschen Wirtschaft – hat sich zuletzt weiter eingetrübt. Gerade jetzt gilt es, durch Innovation Nachhaltigkeit bezahlbar zu machen, Wohnen wieder kostengünstig zu konzipieren und Nutzungskonzepte der Zukunft zu erfinden. Es ist an uns, diese Zukunft zu gestalten.“ ▶

Der Blick auf die drei Messen seit der Zinswende 2022 zeigt drei Stimmungsphasen auf. Die Expo 2022 startete noch mit der der Realitätsverweigerung der Effekte der Zinsexplosion auf Bestandsbewertungen, Projektentwicklungen und mögliche Exits. „Der Immobilienbrief“ zeigte ihnen das damals bereits auf und rechnete Bewertungseffekte vor, während Branche und Bewerber noch hilflos über



„sich findende Märkte“ und fehlende Vergleichsdeals herummurmeln. **2023 fielen die Matadore in ein breites Stimmungstief.** Dieses Jahr, **2024**, setzte sich eine differenzierte Betrachtungsweise durch.

Wohnungsmangel pusht die optimistische Einschätzung der Wohnungsinvestoren. Privatkäufer finden sich mit der Zinssituation ab. Die Planungssicherheit der Entwickler hat sich stabilisiert. **Das Drama bleibt aus.** Bestandshalter sitzen bei Vollvermietung vieles aus, bis sich Mietentwicklung der Bewertung angepasst hat. Bei Logistik stimmt der Nutzermarkt, lediglich die Preise bzw. Multiplikatoren sind implodiert. Handel kommt wieder zurück. Viele

Nischenmärkte wie Gesundheit und Pflege schwächeln noch. Für das kommende Jahr wird noch mit einer Reihe von Insolvenzen gerechnet.

Die Verbände lieferten bei Klara Geywitz ihren üblichen Forderungskatalog ab, während wohl auch akzeptiert wird, dass sich die Bauministerin redliche Mühe gegeben hat und wohl die letzten Monate auch noch geben wird. Andererseits weist **Prof. Thomas Beyerle** darauf hin: „**Neu ist allerdings auch, dass noch nie in den letzten 20 Jahren ein Regierungswechsel so offensiv - zumeist aus der Wohnungswirtschaft – postuliert worden ist wie heute.**“ Naja, aus unserer Sicht hat sie ihre Arbeit zu ihrer vollsten Zufriedenheit erfüllt. In einer Koalition, die von Kompromiss-Petitesse lebt, bleibt der „Große Wurf“ naturgemäß aus. Die paar Rest-Monate steht die Branche noch durch. Das Drama liegt eher darin, dass nicht ein einziges Gesicht der Politik Verbesserung durch eine **AGENDA 2035** verspricht.

Sorgen-Assetklasse bleibt aber Büro, macht **Peter Axmann, HCOB**, deutlich. Positiv sieht das eher **Victor Stoltenburg**, Einkaufschef der **Deka**, der 5 Jahre bei deutschen Büros nicht mehr zum Zuge kam, gegenüber der IZ. **Jetzt, wo die Preise heftig von 35-fach auf 20-fach gefallen seien**, so Stoltenburg gegenüber **Harald Thomeczek**, gebe es wieder ein Einstiegsniveau. Allerdings gebe es kaum echte Core-Angebote. Für „Der Immobilienbrief“ bleiben aber noch generelle Fragen zur Bestandswirkung offen.

Wir haben in unseren Backgroundgesprächen ein diversifiziertes, aber positives Stimmungsbild bekommen. **Hier ein Potpourri:** ▶



Kontakt und Ankaufkriterien

Land über?

Die cds Wohnbau Gruppe sucht in den Regionen **Berlin, Frankfurt und Hamburg** sowie Umgebung Baugrundstücke ab 1.000 m².

Als erfolgreicher Projektentwickler realisieren wir seit 34 Jahren hochwertige und nachhaltige Stadtquartiere, die sowohl den Ansprüchen von Investoren als auch privaten Käufern gerecht werden.
(Stadthäuser, Doppel- und Reihenhäuser, ETW)

cds
Wohnbau

Berlin Frankfurt Hamburg



www.cds-wohnbau.de · ankauf@cds-wohnbau.de



Fotos von Stefan Voß

Frank Schrader, CEO **Deutsche Hypo**, meinte: „Auch in diesem Jahr bietet die Expo Real als das Branchentreffen schlechthin tolle Gelegenheiten, um mit Kunden und Geschäftspartnern ins Gespräch zu kommen. In Gesprächen kommt natürlich eine gewisse Verunsicherung zum Ausdruck. Aber ich spüre auch Zuversicht. Bei der Deutschen Hypo schauen wir sehr genau auf die allgemeinen Rahmenbedingungen, blicken gleichzeitig aber durchaus optimistisch in die Zukunft.“

Dr. Peter Güllmann, Sprecher des Vorstandes, der **BIB**, die als „Bank im Bistum“ sozialen Hintergrund hat, aber breite Immobilienkompetenz weiter ausbaut, geht auf einen sozialen Aspekt der Expo ein: „Mein Anliegen auf der EXPO REAL war es, **herauszufinden, inwieweit Investoren bereit sind, Renditeverzicht zugunsten der Realisierung von Immobilien mit sozialer Verantwortung zu leisten.** Rendite und soziale Verantwortung das geht zusammen, Renditemaximierung hingegen nicht. Das gilt insbesondere für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.“

vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt sieht: „Die Stimmung auf der EXPO REAL 2024 nehme ich positiver wahr als im letzten Jahr und auch als zuvor gedacht. Man merkt, dass die Planungssicherheit wieder größer ist. Die Zinsen haben sich stabilisiert. Die Renditen erreichen wieder einen Bereich, der sich mit den Erwartungen der Investoren deckt. In diesem Jahr wird wieder stärker in die Zukunft geblickt.“ Der Immobilienmarkt verfüge über eine andere Anpassungsgeschwindigkeit als zum Beispiel der Kapitalmarkt, aber es gehe offenbar voran, so Tolckmitt.

Ruhrgebietsmatador **Dirk Leutbecher**, **Stony Real Estate**, sieht die Rückkehr zur Arbeitsmesse mit mehr Gehalt und inhaltlicher Tiefe. Es seien weniger Junioren und mehr Senior-Level zu sehen. Sprüche wie „survive until 2025“ seien nicht mehr zu hören.

Klaus Franken, CEO **Catella Project Management**, blickt auf einen dichten Messtags im 30-Minuten-Rhythmus. Viel wichtiger sei, dass kein einziger Termin inhaltlich ein „Ausfall“ gewesen sei. Es seien umfangreiche



30 VERTRAUEN. WERTSCHÖPFUNG. WEITBLICK. **JAHRE**

#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.**

Ansätze besprochen worden und konkrete Geschäfte vorangetrieben - wie in besten Zeiten der langen Expo Real Geschichte.

Researcher **Professor Thomas Beyerle**: „Wie immer gilt, die Stimmung tagsüber und noch mehr abends ist positiv. In den vielen Zweiergesprächen wird sehr realistisch die aktuelle Marktphase betrachtet. Man einigt sich dann auf „Bodenbildung erreicht“.

PLATOW Award Jurorin **Susanne Eickermann-Riepe**, Vorstandsvorsitzende des **Instituts für Corporate Governance** in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) relativiert den Optimismus: „Der Markt für Immobilien ist nach wie vor noch nicht in Schwung und die Herausforderungen sind vielfältig. Doch neben den Business-Themen müssen sich die Unternehmen der Branche auch mit Ihrer Positionierung und Reportingpflichten befassen. Ich bin gespannt, welche Versprechen wir sehen werden und wie es dahinter aussieht.“

Allerdings gibt es nicht nur positive Stimmung. An der Messe regt sich Kritik, die IZ-Journalist **Alexander**

Heintze aus Backgroundgesprächen geschildert. Monetarisierung steht im Vordergrund. Lt. Heintze häuften sich die Gespräche, in denen sich Frust Bahn brach. Nochmals erhöhte Preise für Stände und Tickets, fehlende Flexibilität der Messeleitung und Frust über fehlenden Anschluss an aktuel-



le Themen wie die Digitalisierung waren wichtige Punkte. Die aktuelle Situation der Branche sei der Messe egal. Macht

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 | Vorteile für Ihre Kunden mit FINEXITY |
|---|---------------------------------------|
| › Attraktive Vermittlungsprovisionen | › Exklusiver Investmentzugang |
| › Kundenschutz | › Portfolio-Diversifikation |
| › Stärkere Kundebindung | › Hohes Renditepotenzial |
| › Individuelle Vertriebsunterstützung | › Regelmäßige Ausschüttungen |
| › Fester Ansprechpartner | › Handelbarkeit rund um die Uhr |

www.finexity.com

macht's. Erschreckend sei, dass viele Aussteller regelrecht Angst vor der Messe München hätten, so IZ.

Fazit: Aus der Branchenmesse wurde eine Cash Cow. Journalisten, für die das Moderatoren-Honorar zur Finanzierung des Messebesuches wichtig war, wurden als Moderatoren des Messeveranstalters ausgesondert. **Ohne Moos nix los auf der Expo.** Abhängigkeit und Furcht davor, bei zu expliziter Kritik, einen guten Standplatz zu verlieren, sind lt. Heintze spürbar. Selbst große Aussteller dächten darüber nach, ob die Expo Real noch die richtige Plattform für sie sei. ■

POSITIVER TREND BEI BÜRO-VERMIETUNG

Entwicklung der Gesamtwirtschaft mahne zur Vorsicht bei Büros

Der Büroflächenumsatz von genau zwei Mio. qm lt. JLL in den sieben Immobilienhochburgen Deutschlands nach den ersten drei Quartalen 2024 sendet mit einem Plus von 13% positive Signale. CBRE ist mit 1,63 Mio.

qm und einem Plus von 3% zurückhaltender. Andererseits warnt JLL vor einer positiven Interpretation, da die gesamtwirtschaftlichen Rahmendaten zur Vorsicht mahnten. Die Konjunktur in Deutschland entwickle sich zum europäischen Sorgenkind. (WR+)

Der Zusammenhang zwischen Bürovermietung und Konjunktur ist zwar evident, jedoch ist die quantitative Abhängigkeit interessant. **Steige das BIP real um 1%, steige der Flächenumsatz im Schnitt zwischen fünf und 10%, stellt JLL die Zusammenhänge dar.** Konstantin Kortmann, Country Leader JLL Germany weist darauf hin, dass Bürokosten im Vergleich mit anderen Kostenarten nicht die entscheidende Rolle spielten, jedoch leide derzeit die Umzugsmotivation doch unter dem Druck anderer Prioritäten wie Lohnkosten, Exportschwierigkeiten, politischer Unsicherheit, grüner Transformation oder Regulatorik. Zudem spiele die fehlende Planungssicherheit eine wichtige Rolle. Der deutsche Büromarkt befinde sich in einem Dilemma aus Nachfrageschwäche und Angebotsengpass bei nachgefragten Topflächen nach neuem Standard.

Im Zahlenwerk sind sich die großen Researchhäuser weitgehend einig. Für die ersten 9 Monate sieht JLL ca. 2,0 Mio. qm, BNPPRE ermittelt ohne Stuttgart 1,8 Mio.



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

Bürovermietungsmarkt Q3 2024: BNPPRE, Colliers, GPP, JLL, Savills

Umsatz Q1-Q3 (qm)

| | Ø der Makler | BNPPRE | Colliers | +/- VJ | GPP | JLL | +/- VJ | Savills |
|---------------|------------------|------------------|------------------|--------|------------------|------------------|--------------|------------------|
| Berlin | 428.448 | 421.000 | 435.940 | 0,4% | 420.000 | 441.900 | 8,8% | 423.400 |
| Düsseldorf | 164.860 | 164.000 | 153.000 | -12,2% | 160.800 | 190.000 | -7,7% | 156.500 |
| Frankfurt | 277.320 | 307.000 | 267.800 | -2,4% | 270.900 | 282.300 | 3,8% | 258.600 |
| Hamburg | 297.520 | 301.000 | 290.000 | -13,2% | 300.000 | 305.300 | -8,7% | 291.300 |
| Köln | 164.140 | 164.000 | 155.500 | 15,2% | 155.000 | 180.000 | 26,9% | 166.200 |
| München | 446.360 | 444.000 | 444.500 | 37,0% | 436.500 | 455.500 | 34,3% | 451.300 |
| Stuttgart | 147.333 | 146.000 | 146.000 | 36,8% | 151.000 | 145.000 | 124,8% | |
| Gesamt | 1.867.048 | 1.801.000 | 1.892.740 | | 1.894.200 | 2.000.000 | 13,4% | 1.747.300 |

qm, **Colliers** 1,893 Mio. qm, **GPP** 1,894 und **Savills** ohne Stuttgart 1,75 Mio. qm. Der Durchschnitt liegt dann bei 1,87 Mio. qm bzw. gut 1,9 Mio. qm, wenn man bei BNPPRE und Savills Stuttgart mit einrechnen würde. **Cushman & Wakefield** berücksichtigt nur 5 Städte. Die Abweichungen liegen im Rahmen der üblichen zeitlichen und regionalen Zuordnungen. Wichtiger Treiber des Zahlenwerks seien größere Anmietungen der öffentlichen Hand mit bis zu 60% Umsatzanteil zum Beispiel in Stuttgart im Q3, bestätigt JLL noch einmal den „**Der Immobilienbrief**“-Hinweis der letzten Ausgaben. Für das letzte Quartal 2024 erwartet JLL für die Big 7 einen Flächenumsatz in Höhe von knapp 700.000 qm bzw. 2,7 Mio. qm für das Gesamtjahr mit einem Plus von 6%.

Spitzenreiter beim Flächenumsatz sind lt. JLL Berlin mit 442.000 qm (+8,8%) und München mit 456.000 qm (+34%). Hamburg folgt im JLL-Zahlenwerk mit 305.300 qm, vor Frankfurt mit 282.300 qm und Düsseldorf mit 190.000 qm. Köln mit 180.000 und Stuttgart mit 145.000 qm folgen auf den Plätzen. Nach Branchen dominierten lt. CBRE Unternehmen aus Industrie/Bau (15%), gefolgt von öffentlichen Diensten (14%) und IT (10%) und Beratern (9%). Über alle Städte hinweg sei zu beobachten, dass Nutzer realisierten, dass gute Flächen immer knapper würden.

Ein weiterer Trend sei, dass Vermieter vermehrt bereit seien, kürzere und flexiblere Vertragslaufzeiten zu akzeptieren. Für Entwickler bliebe die Lage nach wie vor problematisch. Immer noch würden geplante Projekte entweder aufgegeben oder zeitlich verschoben. Lt. Research-Chef **Helge Scheunemann** wurden bis Ende September in allen Hochburgen zusammen 1,2 Mio. qm fertiggestellt, ein Plus von 40% gegenüber 2023. Die Vorvermietungsquote

11. REAL ESTATE FINANCE DAY

Die Expertenkonferenz mit neuen Impulsen und Strategien für die Immobilienfinanzierung.

Am 12. November 2024 lädt Targa Communications zum 11. Real Estate Finance Day in Frankfurt am Main. Dieser Kongress hat sich seit 2014 als ein unverzichtbarer Termin für führende Köpfe und Entscheidungsträger in der Immobilienfinanzierung etabliert.

In einem Umfeld, das von der Dynamik der Märkte und – aktuell mehr, denn je – von der ständigen Suche nach innovativen Finanzierungs-lösungen geprägt ist, bietet der Real Estate Finance Day eine unvergleichliche Plattform für den Austausch von Fachwissen, Erfahrungen und Visionen. Hier treffen sich die prägenden Kräfte des Sektors – von Immobilieneigentümern und -entwicklern über Vertreter von Immobilienbanken und Kreditfonds, bis hin zu Investoren – um die Zukunft der gewerblichen Immobilienfinanzierung zu gestalten.



TARGA COMMUNICATIONS

12. NOVEMBER 2024

UNION HALLE FRANKFURT



Jetzt Online- oder Onsite-Ticket buchen!

Angela Keshavarz & Melanie Brinkmann

+49 69 153 242 10
refd-team@targacommunications.de

#REFD2024

WWW.REALESTATEFINANCEDAY.DE

Deals

Sydney: Die **Deka Immobilien** hat ein Büro- und Geschäftshaus für ihren offenen Immobilien-Publikumsfonds **Deka-ImmobilienGlobal** von **The Trust Company (Australia) Limited** erworben.

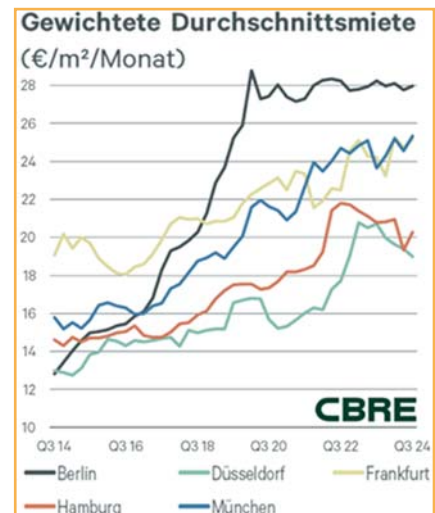
Das 2016 errichtete Gebäude „333 George Street“ umfasst 3 Etagen Einzelhandelsfläche sowie 15 darüber liegende Bürogeschosse mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 14.500 qm. Die Immobilie ist an 14 Nutzer vermietet, wobei **Clyde Australia Services** der Hauptmieter ist.

Leipheim: Die **Garbe Industrial Real Estate GmbH** und ihr Joint Venture-Partner **Logicenters** erwerben ein ca. 20.000 qm großes Grundstück. Das Grundstück ist Teil eines ehemaligen Fliegerhorsts. Darauf soll ein Logistikzentrum mit einer Gesamtfläche von etwa 11.600 qm entstehen. Hinzu kommen ca. 1.200 qm für Büros, Sozialräume und weitere Nutzflächen. Auf dem Außengelände sind Stellplätze für Pkws und Lkws vorgesehen. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rd. 17 Mio. Euro. Die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2026 geplant. **CBRE** vermittelte.

München: Die **Agile Robots SE** mietet ca. 5.500 qm flexible Maker Space- und New Work-Flächen im Haus Franzl des M-Park München. Der M-Park umfasst rd. 73.000 qm Fläche in 5 Gebäuden. Das Areal gehört zur **FidCap Gruppe München**. Die Übergabe der nach Mieterwünschen ausgebauten Flächen erfolgte nach Vertragsabschluss in Rekordzeit innerhalb von einem Monat.

habe sich mit 63% auf gutem Niveau stabilisiert. In Fertigstellungen des Q4 seien 56% bereits belegt.

Die Leerstände in den sieben Hochburgen steigen lt. JLL durch Flächenverkleinerungen weiter. Allein im Q3 hat sich der Leerstand um rund 400.000 qm auf 6,5 Mio. qm auf 6,6% Leerstandsquote erhöht. Leicht rückläufig seien die Untermietflächen mit 877.000 qm. Das Flächenangebot – also Leerstand, Untermietflächen und spekulative Pipeline der nächsten zwölf Monate – stieg im Vorjahresvergleich um 17% auf 6,8 Mio. qm an, ergänzt **Jan Linsin**, Head of Research bei **CBRE**. So habe die Leerstandsrate der Top-5 mit 6,9% zum Ende des dritten Quartals 1,2 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert gelegen, jedoch lediglich 0,1 Prozentpunkte über dem Vorquartal. In den CBD-Lagen lag der Wert bei 5,3% und damit ebenfalls 1,2 Prozentpunkte höher als im Vorjahr. Der Anstieg der verfügbaren Untermietflächen verlangsamte sich und lag mit knapp 630.000 qm – hier liegt **CBRE** deutlich unter **JLL** mit 877.000 qm - lediglich gut 1% über dem Vorjahreswert.



„Wir sehen einen ausgeprägten Angebotsmangel an erstklassigen ESG-fähigen Objekten, vor allem in den zentralen, gut angebundenen Lagen“, sagt **Carsten Ape**, Head of Office bei **CBRE**. „Angesichts der geringen Fertigstellungen und der sich reduzierenden Neubaupipeline, wird sich an diesem Ungleichgewicht vorerst auch nichts ändern.“ Die Schere zwischen Top-Objekten und schwächeren Objekten öffne sich weiter, so recht unisono die Maklerhäuser. **Damit ergebe sich ein steigender Investitionsdruck.** Das hat natürlich auch eine Kehrseite. Für „Der Immobilienbrief“ ergeben sich nach **Überschlagsrechnung für viele ältere Türme, wie das oft zitierte Trianon, erhebliche Bewertungsrisiken von weit über 50% gegenüber Preisen von 2012 bis hin zur Gefahr zum Stranded Asset zu werden.** Da gerade prominente Mieter nicht mehr bereit sind, Einschränkungen bei ESG zu akzeptieren, drohen Leerstände bzw. vorzeitige Sanierungsnotwendigkeiten zu Lasten von Versicherten oder Fondsanlegern.

Die hohe Nachfrage nach Top-Flächen in den besten Innenstadtlagen sorgt aber auf der anderen Seite für weiter steigende Spitzenmieten. Der **JLL-**

| | Bürovermietungsmarkt Q2 2024: JLL, BNPPRE GPP, Savills | | | | | | | | | | |
|------------|--|--------|-------|-------|--------|---------|----------------------|----------|--------|-------|---------|
| | Spitzenmiete Q3 (Euro/qm) | | | | | | Ø-Miete Q3 (Euro/qm) | | | | |
| | Ø Makler | BNPPRE | GPP | JLL | +/- VJ | Savills | Ø Makler | Colliers | +/- VJ | GPP | Savills |
| Berlin | 44,98 | 45,00 | 44,90 | 45,00 | 4,7% | 45,00 | 28,02 | 29,10 | 0,7% | 30,05 | 24,90 |
| Düsseldorf | 43,35 | 43,50 | 42,90 | 43,50 | 8,8% | 43,50 | 20,52 | 20,70 | -2,4% | 20,30 | 20,55 |
| Frankfurt | 47,63 | 49,00 | 47,50 | 48,00 | 3,2% | 46,00 | 24,90 | 24,50 | 3,4% | 25,40 | 24,80 |
| Hamburg | 35,63 | 36,00 | 35,00 | 36,00 | 4,3% | 35,50 | 20,83 | 20,60 | 0,5% | 20,40 | 21,50 |
| Köln | 32,65 | 33,50 | 32,00 | 32,50 | 0,0% | 32,60 | 18,75 | 19,00 | 2,7% | 18,50 | 18,75 |
| München | 52,93 | 53,50 | 51,70 | 53,50 | 9,2% | 53,00 | 25,03 | 25,20 | 7,2% | 25,10 | 24,80 |
| Stuttgart | 35,50 | | 35,00 | 36,00 | 2,9% | | 20,65 | 20,70 | 14,4% | 20,60 | |

Spitzenmietpreisindex steigt weiter auf 286,1 Punkte und zieht damit im Jahresvergleich um 4,7% an. Bis zum Ende des Jahres erwartet Helge Scheunemann einen weiteren Mietanstieg, so dass für 2024 insgesamt ein Plus von mehr als 6% über alle sieben Hochburgen hinweg erreicht werde. Die Einzelmietansätze sind in der Tabelle zusammengefasst.

In der Prognose für das Gesamtjahr 2024 geht **CBRE** von einer Fortsetzung des tendenziell eher zurückhaltenden Nutzersentiments aus. Ein Gesamtjahresergebnis auf Vorjahresniveau erscheine realistisch. Andererseits lasse die Anzahl und die Quali-

tät qualifizierter und marktaktiver Flächengesuche durch Großnutzer eine gewisse Belebung des Vermietungsgeschehens in den kommenden drei bis neun Monaten erwarten, so Ape von CBRE. ■

INVESTMENTSTATISTIK IN DER GNADE DES BASISEFFEKTES

Positiver Blick auf das Jahresende

Die Gnade des Basiseffektes der dramatischen Abstürze der Vorjahre um 80% beflügeln naturgemäß die Investmentmeldungen des laufenden Jahres. BNP Paribas Real Estate, (BNPPRE), JLL und Savills sehen positive Signale für den deutschen Immobilieninvestmentmarkt in Q3 2024. (CW+)

Der Markt erhole sich und verzeichne im Vergleich zum allerdings schwachen Vorjahr ein Wachstum des Transaktionsvolumens.

BNPPRE meldet dabei ein Plus von 15% auf 17,9 Mrd. Euro, Savills sieht den Umsatz mit rd. 16,4 Mrd. Euro auf Vorjahresniveau. JLL verzeichnet inkl. Living ein Plus von 5% auf 23,4 Mrd. Euro. Das Transaktionsvolumen auf den Top-7-Märkten für gewerbliche Immobilieninvestments übertraf lt. GPP German Property Partners zum Ende Q3 mit rund 8,7 Mrd. Euro das Vorjahr um etwa 53%.

Angekurbelt wird der Markt über alle Segmente hinweg hauptsächlich durch Einzeltransaktionen und in den Segmenten Living und Logistik, die lt. JLL und BNPPRE fast 50% des gesamten investierten Volumens auf sich vereinen.

| | Spitzenrendite in 1A-Lagen (Aggregierte Nettoanfangsrendite in den Big 7 in %) | | | | |
|-----------------------------------|--|---------|---------|---------|---------|
| | Q3 2023 | Q4 2023 | Q1 2024 | Q2 2024 | Q3 2024 |
| Büro | 4,12 | 4,29 | 4,36 | 4,36 | 4,36 |
| Einzelhandel: Shopping Center | 5,25 | 5,50 | 5,50 | 5,50 | 5,90 |
| Einzelhandel: Fachmarktzentren | 4,60 | 4,60 | 4,60 | 4,60 | 4,60 |
| Einzelhandel: einzelne Fachmärkte | 5,85 | 5,90 | 5,90 | 5,90 | 5,90 |
| Einzelhandel: Geschäftshäuser | 3,49 | 3,50 | 3,50 | 3,50 | 3,50 |
| Wohnen: Mehrfamilienhäuser | 3,56 | 3,71 | 3,71 | 3,61 | 3,61 |
| Logistik-Industrie | 4,15 | 4,41 | 4,41 | 4,41 | 4,30 |

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

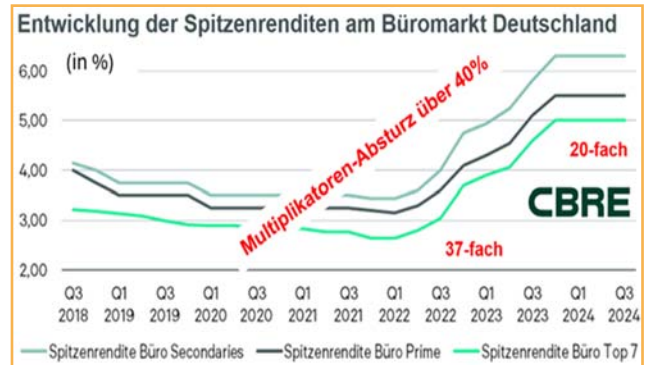
VÖB Service

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

Das Investitionsvolumen bei Wohnen (ab 30 Einheiten) stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum lt. BNPPRE um fast 50% auf knapp 5,9 Mrd. Euro, und damit deutlich stärker als im Schnitt über den gesamten Investmentmarkt. Bei Logistik sieht BNPPRE ein Umsatzplus von 20% ggü. dem Vorjahreszeitraum auf 4,4 Mrd. Euro. Büroimmobilien leiden weiterhin unter der hohen Unsicherheit. Lt. Savills beträgt der Anteil von Büro am Gesamttransaktionsvolumen nur rd. 21%, das entspricht rund der Hälfte des Durchschnitts der 10 Jahre vor der Zinswende von 43%.

Die Maklerhäuser sehen bei allen Assetklassen mit Ausnahme einiger Teilsegmente, sich weiter stabilisierende Spitzenrenditen in Q3 2024. Insbesondere das Bürosegment leide aktuell unter dem konjunkturellen Gegenwind, so BNPPRE. Für viele Investoren sei es schwer einzuschätzen, wie sich die Büroflächennachfrage künftig entwickeln werde, wengleich die Vermietungsmärkte mit steigenden Flächenumsätzen zum dritten Quartal bereits wieder erste positive Signale senden. Die Preisanpassungsprozesse hätten derweil an Fahrt verloren, sodass in der Spitze eine Stabilisierung eingesetzt hat. So liegt die Nettospitzenrendite für Büros in den A-Städten im Schnitt bei 4,36 %. Teuerster Stand-

ort bleibt mit 4,20 % München, gefolgt von Berlin und Hamburg mit 4,25 %. **CBRE (CHART)** sieht dagegen die Rück-



kehr zur 5%-Immobilie, was rechnerisch einen Rückgang der Multiplikatoren von über 40% bedeutet. Diese 40% Rückgang stehen bereits seit Herbst 2022 bei PLATOW/ „Der Immobilienbrief“ und seit 2023 bei JLL im Raum. Bedenken Sie, das ist nur die Mathematik. Dazu kommen die geänderten ESG-Anforderungen.

Bei Shopping-Center sieht Savills einen Anstieg der Spitzenrendite um 10 Basispunkte, JLL um deutliche-

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



BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.



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

Mehr erfahren:



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

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt bzw. das Informationsdokument nach § 307 Abs. 1 und 2 KAGB sowie das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Deals

München: **CBRE** war bei der Vermietung von ca. 4.500 qm Bürofläche in der Hansastr. 29 an eine internationale Großbank vermittelnd tätig. Aktuell befindet sich die Projektentwicklung „H29“ in der finalen Bauphase und geht im Dezember 2024 mit dem ersten Mieter, der **DEUTSCHE FINANCE GROUP** in Betrieb. Entwickler ist die **Deutsche Finance Development**. Die Büro-Projektentwicklung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.593 qm.

Berlin: **Cresco Real Estate** hat zusammen mit **Tikehau Capital** eine Büroimmobilie mit einer Mietfläche von 30.000 qm in Weissensee von einer Privatperson erworben. Die Immobilie ist vollständig an die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** (BImA) vermietet. **Dechert, Hogan Lovells** und **Goodwin Procter** waren beratend tätig.

Heidelberg: **Gloram Real Estate** hat das innerstädtische Quartier »Darmstädter Hof Centrum« erworben. Das gemischt genutzte Gebäudeensemble umfasst auf ca. 27.000 qm Mietfläche neben rd. 100 Wohnungen auch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen sowie das größte Parkhaus der Heidelberger Innenstadt. **CBRE** und **BNPPRE** waren beratend tätig.

Wilhelmshaven: **P3** vermietet die erste Halle mit ca. 31.700 qm Logistikfläche seines neuen Logistikzentrums im Güterverkehrszentrum JadeWeserPort an die **Zhejiang Seaport (Germany) Supply Chain Management GmbH**.

re 40 Basispunkte auf 5,90%. Im Logistiksegment sieht JLL einen Rückgang der Spitzenrenditen um rund 10 BP 4,30%. Der Großteil der Transaktionen bewege sich aber weiterhin im kleinen bis mittleren Preissegment, relativiert GPP-Sprecher **Björn Holzwarth**. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen würden nach wie vor für Zurückhaltung insbesondere bei Core-Transaktionen institutioneller Investoren sorgen.

GPP erfasste an fast allen Top-7-Standorten eine deutliche Zunahme des Transaktionsvolumens. Den größten Sprung machte Köln mit einer Verdreifachung auf 1,1 Mrd. Euro. „Der Immobilienbrief“ berichtete bereits, dass eine Vielzahl öffentlicher Käufe aus Notlagen und auch Anmietungen die aktuelle Statistik dominieren, so auch in Köln. Der Kauf der Messehallen 6-9 und des Büroneubaus „ROSSIO“ durch die Stadt Köln sind Beispiel. Frankfurt (+96%) und München (+100%) konnten ihr Transaktionsvolumen in etwa verdoppeln. In Düsseldorf (+45%) und Hamburg (+42%) zeigten sich ebenfalls hohe Zuwächse. In Stuttgart sank das umgesetzte Volumen hingegen um rund 10%.

Trotz bewiesener Resilienz fehle Investoren weiterhin über weite Strecken das Vertrauen in die Assetklasse Büro, resümiert in den Perspektiven Franc Gockeln, Head of Office Investment der **BNP Paribas Real Estate**. Zu den Aspekten, die für die nicht zu unterschätzende relative Stärke der bundesdeutschen Büromärkte sprächen, gehörten die insbesondere im internationalen Vergleich niedrigen Leerstandsquoten, das vor allem im Premiumsegment sehr geringe Flächenangebot, die stark steigenden Spitzenmieten. Gleichzeitig deuteten die über das Jahr stabilen Spitzenrenditen darauf hin, dass die Preisfindungsphase zum Abschluss gekommen sei. ■

INSOLVENZ-DRAMATIK BEI IMMOBILIENFIRMEN

70% mehr Insolvenzen zu Vorjahr, Verfünffachung zu 2021

Nach einer Insolvenzstatistik des Beraters Falkensteg haben sich in den ersten drei Quartalen die immobilienwirtschaftlichen Firmeninsolvenzen mit 46 Insolvenzen gegenüber 2021 mit damals 10 Insolvenzen fast verfünffacht. Gegenüber 2023 liegt der Anstieg der erfassten Immobilienunternehmen mit einem Umsatz von mehr als 10 Mio. Euro. immer noch bei beachtlichen 70% von 27 auf 46. (WR+)

Insgesamt mussten 23 Rohbauer und Projektierer einen Antrag stellen, 7 mehr als im Vorjahr. Im Segment des Ausbaus und der nachgelagerten Gewerke stiegen die Insolvenzen um 109%. Bedenken Sie dabei, dass in dieser Statistik z. B. über 400 namentlich bekannte Crowdfinanzierungs-Insolvenzen und mindestens gleich viel nicht mehr zahlenden Crowdfinanzierungen nicht enthalten sind. Die aktuelle Entwicklung werde sich bis weit ins Jahr 2026 fortsetzen so **Falkensteg**-Partner **Christian Alpers**. Auf dieses Szenario hatte Sie „Der Immobilienbrief“ bereits seit 2 Jahren vorbereitet.

Viele Firmen hätten mit zu wenig Eigenkapital und variablen Zinssätzen gearbeitet, so Alpers. In Kombination mit den hohen Baukosten führe das zu erheblichen Liquiditätsproblemen und Unrentabilität von geplanten oder begonnenen Projekten. Viele Banken hätten sich weitgehend aus dem Markt zurückgezogen. Anschlussfinanzierungen seien oft kaum mehr möglich. Perspektiven sieht Alpers nur durch Zinssenkungen und verbesserte Kreditvergabe. Für eine Belebung des Wohnungsmarkts brauche es eine Intervention des Staates. Am Büromarkt stehe vielen Bestandsgebäuden ein Abstieg in die Wertlosigkeit bevor, so Alpers. ■

WIEDERBELEBUNG DES WOHNIMMO- BILIENTRANSAKTIONSMARKTES 30-fache mehrfach realisiert

Der deutsche Wohnimmobilien-Investmentmarkt ab 20 Wohneinheiten verzeichnet lt. Lübke Kelber eine positive Entwicklung. Im Q3 2024 wurden 1,7 Mrd. Euro investiert (Q3 2023: 1,1 Mrd. Euro). Im dritten Quartal registrierte Lübke Kelber insgesamt 7 Transaktionen mit einem Volumen von mehr als 50 Mio. Euro. (CW+)

Der größte Abschluss war ein Ankauf von 1.970 Wohneinheiten im Frankfurter Raum für 300 Mio. Euro durch N17. Den noch schwebenden Verkauf von 10.000 Wohnungen von ZBI an ZAR für 480 Mio. Euro hat Lübke Kelber in den Quartalszahlen noch nicht berücksichtigt. Neben Family Offices, Private Equity Investoren und Kommunen kehrten nun langsam auch institutionelle Investoren zurück, erwartet Mark Holz, Head of Research. Rund 50% des gesamten Investitionsvolumens entfielen auf A-Märkte.

Im Prime-Segment fanden in Berlin und München Transaktionen zu Faktoren knapp über dem 30-fachen statt. Zu den größten Deals zählte der Ankauf des Münchener Wohngebäudes „Wohnen am Nockherberg“ durch Quantum Capital Partners mit einer Bruttoanfangsrendite von 3,1% sowie der Erwerb eines Berliner Portfolios durch Bauconcept zu einer Rendite von 3,2%. Verkäufer waren Family Offices. Es sei ein wachsendes Interesse an Übernahmen von Projektentwicklungen sowie an Beteiligungen zu verzeichnen. Auch institutionelle Investoren würden sich vermehrt an Wohnprojekten beteiligen. So finanzierte Brookfield einen Anteil des Kölner Projektes „Die Welle“ mit

insgesamt 752 Wohneinheiten, das von Empira entwickelt wird. Interessant sei das Interesse an Value-Add-Transaktionen, insbesondere an Immobilien aus den 1960er- bis 1980er-Jahren. Hierzu gehörten neben Großtransaktionen wie dem von Vonovia verkauften Rhein-Main-Portfolio, dem Empira Wohnportfolio auch Ankäufe von lokalen Akteuren. ■

HOTELINVESTMENTMARKT NIMMT FAHRT AUF

18 Transaktionen heben das Volumen auf 900 Mio. Euro im bisherigen Jahr

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt hat lt. JLL mit rund 470 Mio. Euro im dritten Quartal Fahrt aufgenommen und das Volumen des gesamten ersten Halbjahrs von rund 430 Mio. Euro übertroffen. JLL Germany berücksichtigt Einzeltransaktionen mit einem Investitionsvolumen von mindestens 5 Mio. Euro. Enthalten sind weiter deutsche Hotels aus deutschen und grenzüberschreitenden Portfoliotransaktionen. (WR+)

Mit nun insgesamt 900 Mio. Euro liegt das Transaktionsvolumen 59% über dem Vergleichswert des Vorjahres. Grund für den Aufschwung sind 17 Einzeltransaktionen und ein Portfoliideal zwischen Juli und September, so dass das Jahr bislang auf 32 Transaktionen bestehend aus 29 Einzelobjekten und drei Portfolios kommt. JLL-Hotel-Chefin Heidi Schmidtke geht davon aus, dass die Dynamik aus dem dritten Quartal vorerst anhalten werde. Derzeit sei viel Produkt im Markt. Gründe sind bessere Finanzierungsbedingungen und mehr Liquidität durch die Zinssenkungen der EZB.

sonar.
Real Estate



Wissen. Instinkt. Erfolg.

Ob Büro, Logistik oder Einzelhandel – Sonar Real Estate ist deutschlandweit aktiv und stets auf der Suche nach neuen Wertschöpfungspotenzialen. Unsere Teams vereinen langjährige Expertise und unternehmerische Dynamik in der Zusammenarbeit mit europäischen institutionellen Investoren und Family Offices.

Als Investment- und Asset-Manager mit umfassender Kompetenz in Projektentwicklung und Revitalisierung bieten wir tiefgehendes Know-how, Finanzierungscompetenz und bauliche Expertise – für Ihren Erfolg.

Für Banken und Insolvenzverwalter entwickeln wir Lösungen im Bereich des Workouts und Exits von Assets. Und was dürfen wir für Sie tun? **Kontaktieren Sie uns!**

info@sonar-re.com
Investment & Asset Management. Development. Workout.

sonar-re.com

Gleichzeitig böten die jetzt abgeschlossenen Transaktionen den Investoren mehr Transparenz. Das schaffe Vertrauen und vereinfache die Preisfindung.



Als größte **Einzeltransaktion** im Q3 wurde der Erwerb des **Signa** Projekts Femina Palast mit dem Ellington Hotel für 64,5 Mio. Euro durch **Vivion** verbucht. Das Hotel soll umfassend renoviert und unter einer internationalen Marke neupositioniert werden. **Die drei Portfolio-Transaktionen** des bisherigen Jahres sind der Verkauf von 30 **ibis** und **ibis budget** Hotels mit rund 2.300 Zimmern in Deutschland durch **AccorInvest** an den britischen Private Equity Investor **BC Partners**, der Verkauf von vier **B&B** Hotels in Berlin, Köln, Koblenz und Oberhausen von **Covivio** an **Art-Invest**. Und die Portfolio-transaktion von drei **Mercure** Hotels in Hamm, Hagen und Lüdenscheid von Private-Equity-Investor **Extendam** an den Betreiber **Somnoo Hotels**.

Ausländische Investoren waren bis Ende des dritten Quartals mit 60% die aktivste Käufergruppe. Sie investierten in 11 Deals 536 Mio. Euro. Mit 668 Mio. Euro bei 17 Transaktionen wurden rund 74% in Value-Add investiert. Core folgt mit 202 Mio. Euro verteilt auf 14 Transaktionen, was 22% des Volumens entspricht. Schmidtke erwartet mit zunehmend besseren Finanzierungsbedingungen wieder mehr Core-Investoren. Zugleich werde die geringe Zahl an neuen Projektentwicklungen die Umnutzung von Bestandsobjekten fördern und damit den Anteil von Value Add Investitionen hochhalten. ■

EINZELHANDEL MACHT 3,8 MRD. EURO INVESTMENT

Notverkäufe kommen 2025

In den ersten drei Quartalen 2024 wurden nach Angaben von **Colliers** in Deutschland Einzelhandelsimmobilien für 3,8 Milliarden Euro gehandelt. Dabei ist das dritte Quartal mit 1,2 Mrd. Euro gegenüber dem Vorquartal, das maßgeblich von der Übernahme des Berliner Luxuswarenhouses **KaDeWe** für rund eine Milli-

arde Euro geprägt war, erwartungsgemäß um 29% zurückgefallen. (red)

Ohne den Milliarden-Sondereffekt der **Signa**-Pleite Deals des vergangenen Jahres stelle sich das Transaktionsvolumen der ersten drei Quartale dieses Jahres als stabil dar, ordnet **Ulf Buhlemann**, Head of Retail bei **Colliers**, ein. Positiv hervorzuheben sei, dass mit dem Verkauf der **Pasing Arcaden** in München erneut ein Einzelhandelsobjekt die größte Transaktion des Gesamtmarktes im abgeschlossenen Quartal gewesen sei. Das Shoppingcenter wurde für 388 Millionen Euro von **Unibail-Rodamco-Westfield** an die schwedische **Ingka-Gruppe**, hinter der privates Kapital stehe, verkauft.

Die Marktsituation böte im Einzelhandelsbereich aktuell viele attraktive Kaufgelegenheiten, meint **Andreas Trumpp**, Head of Market. Dazu zählten insbesondere innerstädtische Geschäfts- und Warenhäuser in Bestlagen sowie Entwicklungsgrundstücke. **Zwangverkäufe unter Preisdruck, aber auch Kaufüberlegungen, die von einem sich allmählich verbessernden Finanzierungsumfeld und wieder leicht positivem Leverage ausgehen, würden 2025 den Investmentmarkt kennzeichnen und beleben.**

Vor allem Privatinvestoren nutzen lt. **Colliers** Kaufgelegenheiten und treten neben Vermögensverwaltern derzeit als aktivste Käufergruppe in Erscheinung. Gleichzeitig lag der Schwerpunkt des Transaktionsgeschehens mit 91% aller Abschlüsse zwischen Januar und September weiterhin im Segment von unter 50 Mio. Euro pro Transaktion. Der Portfolioanteil liegt aktuell mit 22% auf historisch niedrigem Niveau. Während nach Volumenanteilen betrachtet **Highstreet**-Objekte mit 46% Marktanteil Platz 1 vor dem Fachmarktsegment (34%) und Einkaufszentren (20%) belegen, liegen nach Anzahl der Transaktionen **Fachmärkte** und **Fachmarktzentren** mit 62% klar vor innerstädtischen Geschäftshäusern (30%) und Shoppingcentern (9%). Im Fachmarktsegment zeigt sich weiterhin die Fokussierung auf lebensmittelgeankerte Objekte, die rund drei Viertel des Anlagenvolumens auf sich vereinen.

Bei den Nahversorgern haben sich die Spitzenanfangsrenditen gefestigt. Aktuell liegen die Spitzenbruttoanfangsrenditen für Lebensmittelfachmärkte und kleine Nahversorgungszentren lt. **Buhlemann** bei 5,40%. Fachmarktzentren mit Lebensmittelanker notieren um die 5,70%. **Colliers** erwartet ein transaktionsstarkes Schlussquartal schon in diesem Jahr. Ausgehend vom aktuellen Einzelhandelsimmobilien-Transaktionsvolumen und den laufenden Transaktionen sei es wahrscheinlich, dass zum Jahresende die Größenordnung von 5 bis 6 Mrd. Euro erreicht werden könnte. ■

Bauen Gestalten *Werte schaffen*

Quartiere zu schaffen, die Wohn- und Arbeitswelten für Generationen harmonisch vereinen, ist unser Anspruch. Als einer der führenden Projektentwickler realisieren wir in Berlin und Brandenburg Bauwerke von außergewöhnlicher Qualität und verbinden ausgefeilte Technik und Architektur mit zeitloser Eleganz und hohem Komfort.

Deals

Erlangen/Luxemburg: Die **ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe** verkauft ein Portfolio von ca. 7.800 Wohn- und Gewerbeeinheiten aus dem Bestand des offenen Immobilienfonds **Unilmmo: Wohnen ZBI** an ein Tochterunternehmen der luxemburgischen **Net Zero Properties S.A.**. Es handelt sich um Objekte an 56 Standorten in 7 deutschen Bundesländern.

Idstein: Die **HIH Invest Real Estate** hat eine Logistik-Projektentwicklung für den Spezialfonds **HIH Deutschland+ Core Logistik Invest** erworben. Verkäufer ist das Joint Venture von **MB Park** und **ISARKIES**. Der Bau des Objekts an der Richard-Klinger-Straße 8 hat bereits im Sommer 2024 auf einem 15.709 qm großen Grundstück begonnen und soll im 3. Quartal 2025 fertiggestellt werden. Insgesamt stehen 62 PKW-Stellplätze zur Verfügung, davon 8 mit Elektroladepunkten.

Bei der Transaktion waren für die **HIH Baker Tilly, JT Solutions, CBRE** und **GSK Stockmann** beratend tätig.

Stuttgart: **DLA Piper** hat die **LBBW Immobilien-Gruppe** beim Erwerb des Büro- und Geschäftshauses **THEO 10** beraten. **LBBW** übernahm das Objekt für den von der **LBBW Immobilien Investment Management GmbH** gemanagten Spezialfonds **Germany Diversified Core+**. Verkäufer ist ein Immobilienfonds der **DWS**. Die Liegenschaft wurde auf einem rd. 580 qm großen Areal errichtet und weist eine Mietfläche von etwa 2.700 qm auf. Sie ist nahezu vollständig vermietet.

LOGISTIK-INVESTMENT IM PORTFOLIOSEGMENT NICHT ZU TOPPEN

4,4 Mrd. Euro liegen 20% über Vorjahr

Logistik-Investments konnten mit einem Transaktionsvolumen von knapp 4,4 Mrd. Euro ihren Vorjahresumsatz um fast 20% übertreffen. Dies ergibt die Analyse von **BNP Paribas Real Estate**. Allerdings sei das Rekordjahr 2022 mit damals rund 8,5 Mrd. Euro in den drei Vergleichsquartern Q1-3 noch in weiter Ferne. Jedoch befinde sich der Logistik-Investmentmarkt im laufenden Jahr spürbar im Aufwind, so **BNP Paribas Real Estate**. (red)

Mit einer Abweichung von lediglich -13% weisen Logistik-Investments unter den Top-Objektarten die kleinste Differenz zu ihrem jeweiligen langjährigen Durchschnittswert auf, so , erklärt **Christopher Raabe**, Head of Logistics bei **BNP Paribas Real Estate** (BNPPRE). Zum Vergleich: Retail-Objekte liegen -38% und Büro-Assets 75% unter Durchschnitt. Damit liege Logistik mit 25% an den Gewerbe-Investments hinter Retail mit 27% und noch vor Büro mit 20%. Assetklassenübergreifend führend ist der Logistik-Investmentmarkt im Portfoliosegment, in das knapp 2,1 Mrd. Euro und damit 47% des Gesamtvolumens investiert wurden. Zu den größten Transaktionen gehörte die Blackstone-Übernahme von 80% an der paneuropäischen Logistikplattform der **Burstone Group** mit 7 Immobilien in Deutschland.

Bei den **Renditen** kann derweil in der Spitze seit Jahresbeginn eine Stabilisierung verzeichnet werden. So liegen die Nettospitzenrenditen in den A-Standorten unverändert bei 4,25%. Auch in Leipzig wird eine Seitwärtsbewegung verzeichnet. Dort können nach wie vor 4,45% angesetzt werden.

In der Umsatzverteilung waren die wichtigsten Logistik-Hubs zusammen mit rund 848 Mio. Euro um -5% rückläufig, während die übrigen Standorte um 28% auf 3,5 Mrd. Euro zulegen konnten. Das Führungstrio innerhalb der Top-Märkte bilden Berlin (198 Mio. Euro), Frankfurt (171 Mio. Euro) und Hamburg (139 Mio. Euro).

BNPPRE erwartet, dass das Investorenvertrauen durch eine baldige Beendigung der Preisfindungsphase schneller zurückkehrt als zum Beispiel im Office-Sektor. Der Markt konnte im laufenden Jahr drei Jahresabschnitte mit jeweils guten Volumina verbuchen. In allen drei Quartalen wurden zudem Großdeals über die Ziellinie gebracht. Insgesamt gingen rund 53% des bundesweiten Portfolioumsatzes auf das Konto der Logistiksparte. Es befänden sich bereits weitere Portfolios bzw. Unternehmensübernahmen in der Finalisierungsphase. Auch wenn der langjährige Durchschnittswert von rund 7,1 Mrd. Euro für das Gesamtjahr nur schwer zu erreichen sei, könne von einer überzeugenden Gesamtbilanz zum Jahresende ausgegangen werden. Weitere Preisrückgänge zeichnen sich aktuell jedenfalls nicht mehr ab, so **Christopher Raabe**. ■

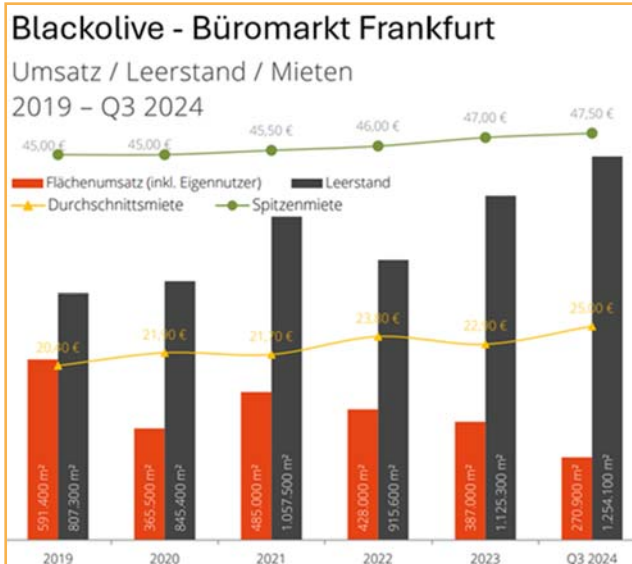
BÜROMARKT FRANKFURT SCHWÄCHELT WEITER

Der Frankfurter Bürovermietungsmarkt schwächelt weiter, jedoch ist das Zahlenwerk bei weitem nicht so schwach wie im Investmentbereich. (CW+)

Der Flächenumsatz gab um -6% auf ca. 270.900 qm nach. Größte Vermietungs-/Eigennutzerabschlüsse waren ca. 36.800 qm der Bankenaufsicht der **EZB** im Gallileo und ca. 7.200 qm der **Frankfurter Sparkasse** in der HAUPTWACHE EINS, **Blackolive** prognostiziert für das Gesamtjahr 2024 einen Flächenumsatz von ca. 370.000 qm bis 390.000 qm. Der Central Business District (CBD) war mit rund 46% am Umsatzgesche-

hen beteiligt. Finanzdienstleister sind mit 30% des Gesamtumsatzes größter Nachfrager.

Die Leerstandsquote ist von 9,1% (Q3 2023) um 1,5 Prozentpunkte auf 10,6% gestiegen. Der Leerstand erreicht aktuell ca. 1,25 Mio. qm. Durch den Auszug der **DEKA** aus



dem Trianon in FOUR-T1 ist das Bankenviertel besonders betroffen. In den einzelnen Teilmärkten variiert die Leerstandsquote stark. Sie bewegt sich zwischen 5,8% im Westend und 29,4% in Offenbach-Kaiserlei. Die Durchschnittsmiete ist im Zuge der **EZB**-Anmietung und anderer größerer Anmietungen um mehr als 2,00 Euro auf 25,00 Euro gestiegen. Die Spitzenmiete liegt aktuell mit 47,50 Euro um 1,50 Euro höher als Q3 2023. Das Fertigstellungsvolumen erreicht Ende 2024 ca. 190.800 qm. Die Vorbelegungsquote liege bei knapp 80%, so Blackolive. Der Büromarkt liegt trotz des Großdeals der EZB knapp unter dem Vorjahresniveau. Eine Erholung sei so schnell nicht wieder in Sicht, so Blackolive. Bis Ende 2024 sei ein Umsatz auf dem Niveau von 2023 zu erwarten. Durch die anhaltende Verkleinerungstendenzen sowie zunehmende Untermietflächen und perspektivisch steigende Fertigstellungszahlen sei ein weiterer Anstieg des Leerstandes wahrscheinlich. ■

HAMBURGER BÜROFLÄCHENMARKT ZEIGT SICH VERHALTEN

Das 3. Quartal enttäuscht, Makler bauen Personal ab

Sabine Richter

Der Hamburger Büovermietungsmarkt zeigt sich weiterhin sehr verhalten. Bis Ende des 3. Quartals 2024 wurde ein Flächenumsatz von um 300.000 qm registriert. Rund 10% weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Die Zahlen im Einzelnen: **BNP Paribas Real Estate** melden 301.000 qm, **Colliers** 290.000 qm, **Engel & Völkers** 295.000 qm, **Grossmann & Berger**: 300.000 qm, **JLL** 305.300 qm, **Robert C. Spies** 315.000 qm und **Savills** 291.300 qm.

Weniger Großabschlüsse als im Vorjahr

Besonders auffällig ist der Rückgang bei den Abschlüssen über 5.000 qm. Bis Ende des 3. Quartals 2024 sind in diesem Segment lediglich 6 Abschlüsse mit einer Fläche von zusammen 75.000 qm erfasst worden, meldet E&V. Im Gesamtjahr 2023 waren es 16 Abschlüsse mit 145.000 qm. Drei dieser 6 Großabschlüsse in 2024 wurden von der öffentlichen Hand getätigt. Das Gros der Verträge wurde mit 46% im Segment unter 500 qm abgeschlossen.

Der größte Einzelumsatz in Hamburg bis Ende des 3. Quartals waren 20.800 qm in den Tanzenden Türmen auf St. Pauli, eine Anmietung durch die **Stadt Hamburg** für die Behörde für Wirtschaft und Innovation, die Behörde für Verkehr und Mobilitätswende und die **Hamburg Marketing GmbH**. Es folgen der Baubeginn von 18.000 qm im Projekt Borx in der City Süd durch die **Strabag AG** und die Anmietung von 14.898 qm in der City durch die **Hamburger Finanzbehörde**.

Toplagen dominieren das Marktgeschehen

Nach wie vor waren vor allem die City und die HafenCity gefragt. Der Umsatzanteil liegt hier laut E&V bei 34,2%. Die starke Nachfrage nach attraktiven, gut angebundenen Lagen sei vor allem darin begründet, Personal zu gewinnen und dieses dann auch aus dem Homeoffice ins Büro zu locken.

Das stabilisiert die Mieten: Die Spitzenmiete wird mit 35,00 bis 36,00 Euro angegeben. (BNPPRE nennen 36,00 Euro, Colliers und G&B 35 Euro, E&V und Savills 35,50 Euro und JLL 36,00 Euro. Daneben hat die Durchschnittsmiete auf 19,25 bis 21,50 leicht nachgegeben. (BNPPRE und Colliers: 20,60 Euro, E&V: 19,25 Euro, G&B: 20,40 Euro und Savills: 21,50 Euro.

Struktureller Leerstand droht

Die Leerstandsquote verorten die Makler bei 4,3% bis 5,1%. (BNPPRE 5,0%, Colliers, E&V und Savills 4,3%, G&B 5,1% und JLL 5,2%. Wie gehabt weisen periphere Lagen deutlich mehr Leerstand als City und HafenCity auf. Hier droht vielerorts auch struktureller Leerstand, was die alte Diskussion über die Umwandlung von Büros in Wohnraum wieder neu entfacht.

Fast 43% der kurzfristig verfügbaren Flächen sei in den Nebenlagen zu finden, merkt BNPPRE an. Nur

Impressum

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

Chefredaktion:

Constanze Wrede

Dr. Karina Junghanns
(stellv. Chefredaktion)

Immobilienredaktion:

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Thomas Döbel, Dr. Gudrun Escher, Marion 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.*

26% entfielen auf die Citylagen. Gut ein Viertel des gesamten Büroleerstands verfüge über einen modernen Standard; knapp 10% der Flächen könnten als Erstbezug angemietet werde.

Ausblick

Für das letzte Quartal und den Beginn von 2025 gehen die meisten Unternehmen von einem weiterhin verhaltenen Geschehen am Hamburger Büromarkt aus. Erwartet wird für das Gesamtjahr ein Flächenumsatz von 400.000 qm (E&V) bis 450.000 qm (BNPPRE). 2023 waren rund 450.000 qm erzielt worden.

G&B sieht vor allem im kleineren Segment unter 1.000 qm eine hohe Abschlussfreudigkeit, was als ein Indikator für eine nachhaltige Belebung des Büromarktes im kommenden Jahr gewertet werden könne. Vor allem fehle es an spekulativer Projektentwicklung; die wenigsten Unternehmen könnten derzeit Anmietungen mehrere Jahre im Voraus planen. Dadurch werde die Knappheit an modernen Neubauflächen weiter zunehmen, was die Mieten in diesem Segment stabilisieren dürfte.

BNPPRE weist darauf hin, dass die aktuellen Flächen im Bau (302.000 qm) bereits 26% unter dem Vorjahreswert notieren. Dem Vermietungsmarkt zur Verfügung stehen hiervon nur noch 146.000 qm, was einem Rückgang von 17% entspricht und die schnelle Absorption von Neubauflächen gut widerspiegelt.

Makler bauen Personal ab

Große Aufmerksamkeit erzielen in Hamburg Berichte, das mehrere kleine Maklerunternehmen im Zuge der Auftragsflaute die Arbeit eingestellt oder Insolvenz angemeldet haben. Auch Grossmann & Berger meldete, dass 10% der 170 Mitarbeiter aus allen Abteilungen gehen müssen. Kosten reduzieren will der Großmakler auch durch die Ausdünnung des Filialnetzes. Drei bis vier von 17 Niederlassungen in Hamburg und Umgebung sollen wegfallen. ■

Keine Umwege.

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

www.rohmert-medien.de

Kurz berichtet**Mietvertragsabschluss im****Colonius Carré**

Über 3.500 qm Bürofläche mietete die **Ströer X GmbH** für ihre Tochtergesellschaft **Avedo** im Colonius Carré in der Subbeller Straße 15. Avedo wird die Flächen im EG sowie im 1. und 2. OG Mitte des Jahres beziehen und damit seine bisherigen Kölner Standorte zusammenführen. Mieter im Colonius Carré sind u.a. **Regus** und **Trusted Shops**.

Robert Half mietet im Kölner**„C30“**

Der internationale Anbieter von Personallösungen **Robert Half** zieht im 1. Quartal 2025 innerhalb von Köln und Bonn um. Dafür mietet das US-Unternehmen rd. 530 qm im „C30“ in der Cäcilienstraße 30. Vermieterin ist die **Metropol Immobiliengruppe**. Das Objekt wurde 2015 fertiggestellt, ist vollvermietet und bietet insgesamt rund 6.500 qm Fläche, davon etwa 4.500 qm für Büros. Das Bonner Büro des Unternehmens wird rund 250 qm in den Design Offices im „Neuen Kanzlerplatz“ beziehen. Das Objekt ist im Besitz eines offenen Immobilienfonds von **Union Investment**, wurde 2022 von **Art-Invest** fertiggestellt und bietet eine Gesamtfläche von 66.000 qm.

Projektentwicklerin kommt von**Swiss Life Asset Managers zur****GAG**

Anett Barsch (56) wechselt zur **GAG Immobilien AG** und beginnt im Sommer 2025 ihre Arbeit im Vorstand von Kölns größter Vermieterin. Sie löst **Kathrin Möller** ab, die ihren auslaufenden Vertrag nicht verlängert. Barsch ist derzeit Head of Real Estate Project Development bei der **Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH**.

Köln: Mieten und Flächenumsatz sinken

Dem Markt für Büroimmobilien in Köln fehlen - ähnlich wie der angespannten Konjunktur in Deutschland - starke positive Impulse. Prognosen sehen in Deutschland für das laufende Jahr eher Stagnation als Aufschwung. Nordrhein-Westfalen bildet da keine Ausnahme, auch hier wächst die Wirtschaftsleistung nach Zahlen des Landesstatistikamtes allenfalls minimal. Eine spürbare Belebung der Konjunktur ist nicht erkennbar, Wachstumsimpulse fehlen, heißt es im aktuellen Marktbericht von **Greif & Contzen**.

„Der Leerstand steigt, der Flächenumsatz der ersten drei Quartale ist mit ca. 155.000 qm im längeren Zeitvergleich eher gering, die Nachfrage war vor allem im ersten Halbjahr sehr zögerlich“, berichtet **Andreas Reul**, Leiter des Bereichs Büroimmobilien bei der Kölner Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH. „Immerhin hat sich die Flächenabnahme ab der zweiten Jahreshälfte verbessert. Es wurden drei Vermietungen mit jeweils 5.100 bis 9.700 qm realisiert, die die Flächenabnahme im Vergleich zu den Quartalen zuvor deutlich nach oben steigen ließen.“ Vor allem der Baustart des **Landschaftsverbands Rheinland** und der Kauf des Neubaus Rossio im Großprojekt MesseCity durch die **Stadt Köln** erhöhten den Flächenumsatz. Zudem mietete die **DEVK** weitere 6.200 qm in der RheinparkMetropole an, und der aus München stammende Eventveranstalter **Smartvillage** belegte rund 5.100 qm im Kupferloft des Carlswerks in der Schanzenstraße.

Aufgrund der ersten beiden Quartale bleibt der Flächenumsatz im Vergleich zu den Vorjahren - abgesehen vom schwachen Jahr 2023 - niedriger. In dem aktuellen Büromarktbericht für Köln wird darauf hingewiesen, welche Auswirkungen die derzeitige konjunkturelle Großwetterlage auf den Kölner Büromarkt hat: Der Leerstand ist im bisherigen Jahresverlauf um rund 90.000 qm auf insgesamt 370.000 qm gestiegen. Dies entspricht dem höchsten Niveau nach 2015 (440.000 qm, Leerstandsquote 5,7%). Die Leerstandsquote stieg von 2,9% im Jahr 2020 auf 4,5% bis Jahresende. Angesichts der nur langsamen Aufhellung der Konjunktur könnte der Leerstand noch weiter zunehmen.

Wenige Vermietungen im hochpreisigen Segment

Da nur wenige hochpreisige Premium-Objekte vermietet wurden, sanken die Spitzenmiete von 33 Euro/qm auf etwa 32 Euro und die flächengewichtete Durchschnittsmiete von ca. 19,60 Euro auf rund 18,50 Euro. Zwar gab es im bisherigen Jahresverlauf einen Abschluss mit 38 Euro/qm als höchste realisierte Miete, das aber blieb eine Ausnahme. Die ungewichtete Durchschnittsmiete stieg auf ca. 17,30 Euro.

„Die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führten zur Zurückhaltung vieler Nutzer und Verzögerungen ihrer Entscheidungsprozesse. Das ist auf dem Kölner Büromarkt klar zu erkennen“, heißt es im Bericht weiter. Langfristige Mietverträge bei hochpreisigen Flächen - insbesondere in Neubauprojekten - waren im bisherigen Jahresverlauf selten. Eigentümer und Entwickler sehen sich hohen Kosten gegenüber, insbesondere angesichts der steigenden Nutzer-Anforderungen an Gebäudetechnik, Energieeffizienz und ESG-Vorgaben.

Verhaltener Optimismus für das vierte Quartal

Ungeachtet der schwachen Konjunktur werden bis zum Jahresende neben einigen kleinen und mittleren zumindest auch einzelne große Flächenumsätze erwartet, von denen Neubauprojekte profitieren dürften. Die gewichtete Durchschnittsmiete wird daher wahrscheinlich wieder etwas steigen. Insgesamt könnte 2024 ein Flächenumsatz um 210.000 qm realisiert werden. Der Vorjahresumsatz würde somit nur um circa 5% übertroffen, nachdem das erste Halbjahr sehr umsatzschwach ausgefallen ist. Die allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit dürfte sich jedoch nicht merklich bessern. Entsprechend werden viele Unternehmen weiterhin zögern, Mietverträge zu unterschreiben. „Der Markt bleibt insgesamt in Wartestellung“, heißt es weiter.