

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 586 | 43. KW | 25.10.2024 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich liebe „perplexity“ (www.perplexity.ai). Warum? Weil es die ultimative Frage in Sekundenbruchteilen mit hoher Kompetenz beantwortet. Was ist die ultimative Langeweile-Frage: „**Wer ist Werner Rohmert?**“ Bisher war KI da eher enttäuschend. Karfreitag 2023 stellte ich die Frage an ChatGPT. Was kam? Ein netter Nachruf und die finale Rückfrage-Information: „**Werner Rohmert ist leider im Jahr 2018 verstorben und lebt nicht mehr. ...**“ Na dann, man lernt nie aus (vgl. „Der Immobilienbrief“ Nr. 549). Immerhin fasste ich mir **Ostersonntag** diesen Jahres ein Herz und fragte nach. Siehe da, ich war wieder ganz anständig auferstanden. **Aber jetzt rollt „perplexity“ als Suchmaschine einer neuen Dimension den Markt auf.**

Der Test beweist es. Im **Nach-EXPO-Urlaub** stellte ich wieder die ultimative Ego-Frage. Perplexity gibt tatsächlich auf mehreren Seiten mit Nachfragevorschlägen „**wissenschaftlich fundierte**“ Antworten: „**Rohmert gilt als Immobilien-Guru und Experte für immobilienwirtschaftliche Trends ...** Werner Rohmert ist ein renommierter Experte und Unternehmer in der deutschen Immobilien- und Finanzbranche.“ **Na also, geht doch.** Meist überlasse ich ja meiner Frau, zu Hause oder auf dem Campingplatz, zu erklären, wie gut unsere Familie ist. Das brauche ich ja jetzt nicht mehr. Und überlegen Sie mal, perplexity bekomme ich in der Pro-Version für 20 Euro im Monat. Wäre es nicht effizienter Ok, lassen wir das. **Aber: Testen Sie mal selber** - am besten mit der wichtigen Frage: „Wer ist Werner Rohmert“. Mich würde einmal die Antwort-Varianz interessieren.

Kein Scherz, perplexity macht wieder eine neue Dimension auf. Während ChatGPT als Sprachmodell mit Wahrscheinlichkeiten arbeitet und wie getestet auch finanzmathematischen Unsinn halluzinieren kann, erhebt perplexity nach eigenen Suchmaschinen-Worten den Anspruch: „**Perplexity AI liefert präzise, faktenbasierte Antworten mit direkten Quellenangaben. Perplexity hat sogar herausbekommen, dass ich eigentlich keine Ahnung habe:** „Basierend auf den verfügbaren Informationen lässt sich kein spezifisches Immobilienprojekt nennen, das Werner Rohmert umgesetzt hat. Stattdessen ist Werner Rohmert vor allem als Experte, Analyst und Medienunternehmer ... tätig.“ Stimmt, als Berater und früher als Bewertungs- und Strategieberater mit Immobilienerfahrung im hohem Milliardenbereich und Dutzenden mittelständischer Sanierungen habe ich **vor allem eines gelernt, über meine Kunden den Mund zu halten.** Da blickt noch nicht einmal perplexity hinter. Mich fasziniert immer wieder das Referenz-Geschrei meiner „Beratungs“-Kollegen und die Dämlichkeit der Auftraggeber, ihre Botschaften unter dem Namen ihrer Berater zu verbreiten. **Das kann doch nur Sinn machen, wenn der Berater ein besseres Image hat als der Auftraggeber.**

Natürlich teste ich laufend KI für Eigenanwendung. Dar- aus machen auch die großen Verlage kein Hehl. ChatGPT und, besser noch, **DeepL Write** machen anständige Texte. Das dürfte 80% des Informations- bzw. Nachrichtenjournalismus mittelfristig erlegen. Allerdings ist bei unserem erfahrungsbasierten Journalismus die notwendige Faktenkontrolle und das Herausarbeiten von Botschaften zeitaufwändiger und fehlerbehafteter als „mal eben Selberschreiben“. Und wenn ich meine eigenen Texte bei DeepL Write zur Korrektur eingabe, kommen da zwar durchaus anständig geglättete Texte in gutem Deutsch heraus, die allerdings dann so schön sind, dass **Sie** sie auch selber schreiben könnten. Natürlich frage ich mich

heute mehr denn je, wer das Zeug, das wir zusammenschreiben, wirklich lesen soll. Braucht die Welt wirklich die Zusammenfassung der **JLL-Feststellung**, dass derzeit bei Gesundheitsimmobilien Flaute herrscht (S. 16). M.E. nicht wirklich. Wir machen das unserer 2-Wochen-Chronisten-Pflicht geschuldet. Das ist Zusammenfassung, die **bei uns über 30 Jahre (PLATOW und „Der Immobilienbrief“)** in der **Deutschen Nationalbibliothek jederzeit und mit Namensnennung ebenso nachvollziehbar und belegbar ist, wie die Beiträge unserer Gastautoren.**

Was aber sicherlich gebraucht wird, ist z. B. heute bei Einzelhandelsimmobilien die Analyse, ob da wirklich inzwischen heile Welt herrscht (S. 3). M. E. NEIN! Was auch gebraucht wird, ist das Zahlenwerk unseres Lieblingsstatistikers und sicherlich die Angst- und Inflationsanalyse (S. 6). **Beispiel: Die EZB sieht bei knapp 2% Inflationsentwarnung.** Aber was ist natürlicher, als dass nach exogenem Schock kriegsbedingter Energiekostenexplosion und der Kostenexplosion bei Lebensmitteln bei Normalisierung die Verbraucher-Preise wieder zurückgehen? Presse-Idioten malen dann schon wieder „Deflationsgefahr“ in die Luft. Wenn aber nach **RÜCKGANG des Hauptinflationstreibers**, der seit 2020 knapp 20% unseres Einkommens und unseres konsumorientierten Altersvorsorgevermögens gefressen hat, **immer noch eine PREISSTIEGERUNG** von fast 2% übrig bleibt, müssen doch **im Hintergrund noch Inflationstreiber mit deutlich ÜBER 2% INFLATION** Druck aufbauen, die nach Bodenaufschlag der Energie wieder zu Preisereptionen von weit über 2% führen können.

Was sicherlich auch gebraucht wird, sind externe Beiträge wie z. B. von **Marco Kramer, Real I.S.**, über irische Wohnungsmärkte, bei denen en passant auch herauskommt, wie groß und wichtig ein großer Mietwohnungsmarkt ist. Interessant ist sicherlich auch die Mietnebenkostensteigerung in Metropolen von 20% in knapp drei Jahren seit 2022 (S. 10) oder die nachdenklich machende **Information, dass Nebenkosten im Neubau stärker steigen als beim energetisch lästigeren Bestand.** Wie gestern in unserem Espresso Shot Video zu ESG herauskam (siehe Youtube), ist High-tech-Energiesparen oft um Faktor 2 bis 3 weniger effizient als vorher berechnet. Mit „Trivial-Themen“ der Energiesteuerung könnten Profis dagegen manchmal mit wenig Aufwand 50% einsparen, meint **Norbert Löffler von Apleona.**

Ich habe ja jetzt sei 4 Wochen, wie berichtet, selber eine Solaranlage auf dem Dach. Meine Nachbarn ziehen alle nach. Im Oktober (!) haben wir schon ein Drittel unserer Stromerzeugung weggeschmissen. Ok, den kann das EVU im Oktober noch brauchen. Im Sommer sind mein Speicher und mein Hybrid nach drei Stunden voll – wenn ich überhaupt zum Laden tagsüber zu Hause bin. Mindestens die Hälfte geht dann in den Einspeise-Abfall. Unser First-Mover-Solar-Nachbar hat gerade einen neuen Zähler bekommen. **Damit kann der Stromlieferant die Anlage abschalten.** Was soll's, **MEIN Nachhaltigkeitsgewissen ist jetzt rein.** Und bei professionellem Energiemanagement sieht die Mathematik anders aus. Und wie Habeck schon sagte, **produziert wird, wenn die Sonne scheint.** „Probieren geht über Studieren“ („Experientia est optima rerum magistra“), wussten schon die Römer. Dämmen geht über Denken. **Blieben Sie nachhaltig!**

Werner Rohmert



Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
Einzelhandel mit Dynamik bei Vermietung und Investment (Rohmert)	3
JLL: Shopping Center-Käufe prägen Markt für Einzelhandel (Rohmert)	4
Zahlen/ Charts Lieblingsstatistiker: Angst drückt Wachstum - Inflationsgefahr gebannt? (Rohmert)	6
PwC: Wann lohnt sich eine Warenhaus-Umnutzung? (Rohmert)	8
Deutsche Hypo: Hohes Vertrauen in Handelsimmobilien (Rohmert)	9
Savills: Erholung auf dem europäischen Immobilien-Investmentmarkt setzt sich fort (Rohmert)	14
JLL: Zertifizierte Green Buildings legen beim Büroflächenumsatz zu (Rohmert)	15
JLL: Gesundheitsimmobilien-Investitionen auf 440 Mrd. Euro halbiert (Rohmert)	16
IS24: Mietnebenkosten seit 2022 dramatisch gestiegen (Rohmert)	18
Sotheby's: Top-Villen und Premium-Häuser in 1A-Lagen verkaufen sich weiterhin zu hohen Preisen (Götza)	19
bulwiengesa: Logistik trotz wirtschaftlicher Unsicherheit (Rohmert)	19
Prognosen über Prognosen: Völ(c)ker hört die Signale (Völcker)	20
Impressum	20

Fremdbeitrag

Die irische Wohnungsnot (Marco Kramer, Real I.S. AG)	10
--	----

Der Immobilienbrief Ruhr Nr. 166

(Dr. Gudrun Escher, ab Seite 21)

Büromarkt Essen – schwächer als erhofft	1
Man nehme ... Rezept für die CO2-Bewertung von Immobilien	1
Die „ Weißer Dame “ lädt ein – Seniorenwohnen neu gedacht	3
Aktueller Immobilienmarktbericht für die Metropole Ruhr	5

Autoren der heutigen Ausgabe:

Dr. Gudrun Escher; Marion Götza; Marco Kramer; Werner Rohmert, „Der Immobilienbrief“, Immobilien-spezialist „Der Platow Brief“; **Winfried D.E. Völcker.**

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, vdp Research GmbH sowie HypZert.

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.

EINZELHANDEL MIT DYNAMIK BEI VERMIETUNG UND INVESTMENT

Signa verzerrt Vorjahresvergleich

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

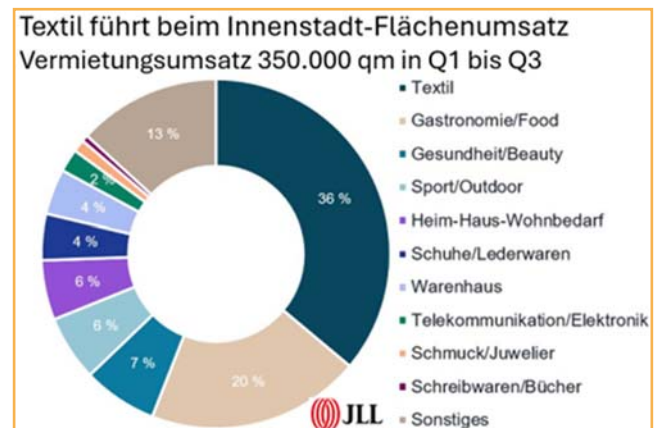
„Der Immobilienbrief“ hatte Sie bereits im Zuge der Anpassungserfordernisse der Zinswende darauf hingewiesen, dass Einzelhandel bereits viele Digitalisierungskonsequenzen hinter sich hat, die Büro noch vor sich hat. Die großen Researchhäuser berichten deshalb aktuell auch von regem Marktgeschehen bei Vermietung und Investment. (WR+)

„Der Immobilienbrief“ hat hier allerdings in der Würdigung des Zahlenwerks zwei Seelen in der Brust. Sicher ist, dass stationärer Einzelhandel Teil des menschlichen Einkaufs- und Freizeitverhaltens bleibt. Das betrifft vor allem Nahversorgung und Erlebnisshopping. Sicherlich ist auch festzustellen, dass bestehendes Online-Shopping sich langsam asymptotisch an einen Sättigungsgrad heranarbeitet. „Der Immobilienbrief“/ „Der Platow Brief“ hatte schon in den 90er Jahren die Onlinehandel-Devise „20 Prozent in 20 Jahren“ ausgegeben. Das könnte sich auch so einspielen.

Allerdings hat mit KI der nächste Gamechanger das Spielfeld betreten, den „Der Immobilienbrief“ allerdings nicht beurteilen kann. Jedoch könnte KI noch einmal eine Niveautransformation des Online-Handels einleiten. Darüber hinaus ist offen, inwieweit die aktuelle konjunkturelle Situation mit entsprechender Stimmungswende eingepreist ist und die aktuellen Inflationsmeldungen tatsächlich Entwarnung spiegeln (siehe Inflationsartikel Seite 6). Gegenüber Jahr 2020 sind die Verbraucherpreise bis September 2024 um 19,6% gestiegen. Die Effekte des Corona-Zwangsparens dürften in den letzten beiden Jahren in Reisen und Einkäufen untergegangen sein. Jetzt spart der Deutsche wieder; denn ein Fünftel seiner Konsum(-alters-)vorsorge ist weg. Sein Nettogehalt ist ein Fünftel weniger wert.

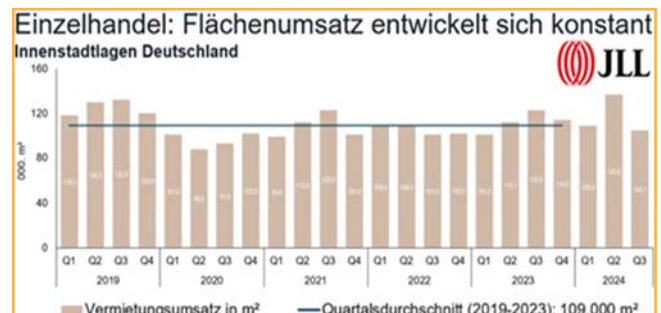
In den hohen Inflationsraten seit Lieferkettenunterbrechung, Ukraine-Krieg und Zinswende sind sicherlich viele Überzeichnungen enthalten, die sich wie z. B. Energie in konjunktureller Ruhe wieder zurückentwickeln und negative „Inflationsraten“ verursachen, während in der Lohn-/Preisspirale derzeit eher keine Beruhigung festzustellen ist. Damit sind wir für den Handel optimistisch, sehen aber dennoch nachdenklich machende Wolken am Horizont. Zurück zu den Fakten.

Im Retailmarkt Deutschland berichten **BNP Paribas Real Estate** (BNPPRE) und **JLL** von einem regen Marktgeschehen auf dem Einzelhandelsvermietungsamt für die ersten drei Quartale 2024. Die aktuellen Innenstadt-Vermietungen gibt BNPPRE mit 360.000 qm und JLL mit



350.600 qm auf gleicher Höhe an. 105.000 qm entfallen lt. JLL auf das Q3. **Aniko Korsos**, Head of Retail Leasing JLL, erwartet ein Jahresendergebnis von 450.000 qm bis 460.000 qm in etwa auf Vorjahresniveau. Es seien in den vergangenen Monaten durch Unternehmensübernahmen oder neu aufgestellte Geschäftsstrukturen Repositionierungs-Prozesse eingeleitet worden, wie z.B. bei den **KaDeWe**-Luxuskaufhäusern in Folge der **Signa**-Pleite.

Mit fast 650 registrierten Vermietungen und Eröffnungen konnten in den ersten neun Monaten des laufenden



Jahres fast 10% mehr Abschlüsse verzeichnet werden als zum Ende des dritten Quartals 2023, erläutert **Christoph Scharf**, GF BNPPRE. Der Vorjahresvergleich werde durch

Personalien

Düsseldorf: Seit 1. August 2024 ist **Oliver Zähr** (42) neuer Head of Finance & Contract Management bei der **Catella Project Management GmbH** und übernimmt in dieser Führungsposition die Gesamtverantwortung für den Bereich der Finanzierung und des Vertragsmanagements. Zähr war zuletzt als Leiter Finanzierung bei der **6B47 Germany GmbH** tätig. Davor war er u.a. als Finance Manager bei der **Hahn Gruppe** und der **GERCH Group** beschäftigt.

Hamburg: **Steffen Uttich** (54), bisheriger Geschäftsführer der **INBRIGHT Investment GmbH**, wird als Geschäftsführer der zukünftigen **GARBE Capital & Strategy Deutschland** bestellt. Sein Fokus liegt dabei auf professionellen Anlegern aus Deutschland, Österreich und der Schweiz.

Hamburg: **Jens Wolfhagen**, Mitglied des Vorstands der **IMMAC Holding AG**, hat das Unternehmen verlassen um sich neuen beruflichen Herausforderungen zu widmen. Die Aufgaben von Wolfhagen, der als Vorstandsmitglied für den Bereich Markt verantwortlich war, übernimmt interimistisch **Mechthild Mösenfechtel**, langjähriges Vorstandsmitglied der **IMMAC Holding AG**, in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Geschäftsführern der Beteiligungsgesellschaften. Darüber hinaus hat **Nadine Schwarz**, die seit 1. September 2024 die Position der Bereichsleitung Markt innehat, eine Schlüsselrolle übernommen.

Köln: Die **Ypsilon Group** hat **Ulrich Creydt** (39) im Oktober zum Geschäftsführer ernannt.

damals sehr großflächige Abschlüsse aus der formellen Übergangs-Neuvermietung der ehemaligen **Galeria**-Filialen von fast 100.000 qm erschwert. Ohne diese Flächen lag der Umsatz leicht über Vorjahr. Im laufenden Jahr konnten Innenstadtcenter mit insgesamt rund 110.000 qm den höchsten Flächenumsatz seit 2019 generieren. Weiteres positives Signal die deutlich gestiegene Zahl der Markteintritte mit z. B. **Guess Jeans** (Berlin; Neue Schönhauser Straße), **Marella** (München; Theatiner Straße), **OVS** (Essen; Limbecker Straße) sowie Lager 157 (Bremen; Einkaufszentrum Waterfront).

Das gute Ergebnis liege vor allem am expansiven Textilhandel, der 36% des Flächenumsatzes erzielte, so Korsos. Mit 139.400 qm entfielen rund 40% auf die die zehn größten Städte (Vj.: 180.900 qm (54%) liegt. „Im vergangenen Jahr hatten die Metropolen vor allem deshalb so einen hohen Anteil, weil dort nicht nur viel, sondern auch mehr groß mit mehr als 2.000 qm angemietet wurde“, erklärt Korsos den Rückgang. Berlin liegt mit 26.200 qm in den ersten drei Quartalen vor Hamburg mit 25.200 qm. Mit Abstand, aber positiver Entwicklung folgen München (15.300 qm), Düsseldorf (14.700 qm) und Stuttgart (14.300 qm). Köln liegt mit 10.000 qm auf dem Vorjahresniveau.

Spitzenmieten im Einzelhandel (€/m ² /Monat)	
Stadt (Straße)	Q3 2024
München (Kaufingerstraße-Marienplatz)	340
Berlin (Tauentzienstraße)	290
Frankfurt/Main (Zeil)	270
Düsseldorf (Königsallee)	270
Hamburg (Spitalerstraße)	250
Stuttgart (Königstraße)	250
Köln (Schildergasse)	225
Hannover (Georgstraße, Bahnhofstraße)	170
Nürnberg (Ludwigsplatz-Hefnersplatz-Karolinenstraße)	130
Leipzig (Petersstraße, Grimmische Straße)	110

Frankfurt stürzte um 77% auf 8.600 qm deutlich ab. Die Spitzenmieten blieben nahezu unverändert. Unverändert führt in München die Lage Kaufingerstraße-Marienplatz mit 340 Euro das Feld vor dem Berliner Tauentzien mit 290 Euro und der Frankfurter Zeil sowie der Düsseldorfer Königsallee mit jeweils 270 Euro an. ■

SHOPPING CENTER-KÄUFE PRÄGEN MARKT FÜR EINZELHANDEL

Warenhäuser dominieren aber weiter

Nach 43 Mio. Euro Transaktionsvolumen im gesamten 1 HJ 2024 kamen im Q3 rund 680 Mio. Euro hinzu. Der Markt kommt so im bisherigen Jahresverlauf auf insgesamt 3,8 Mrd. Euro. Das liegt zwar 3% unter dem Vorjahresvergleichswert, doch zugleich steuert der Einzelhandel damit insgesamt 16% zum gesamten deutschen Immobilieninvestmentmarkt bei – so viel wie seit acht Jahren nicht mehr. (WR+)

Einzelhandel punkte bei den Investoren seit einiger Zeit mit Konstanz, Vielfalt und attraktiven Renditen, träumt sich **Sarah Hoffmann**, Head of Retail Investment **JLL Germany**, den Markt zurecht. Die Preisfindung nach dem rapiden Zinsanstieg habe zügig stattgefunden. Vor diesem Hintergrund beobachtet **Hoffmann** auch wieder vermehrt großvolumige Deals: „Im bisherigen Jahr registrierten wir bereits sechs Transaktionen mit einem Volumen im drei- bzw. vierstelligen Millionenbereich, während es im Vorjahreszeitraum nur vier waren.“



Diese Größenklasse verbuchte bislang 1,9 Mrd. Euro.“ Im Q3 verzeichnete der Markt insgesamt 50 Transaktionen und komme so seit Jahresbeginn auf 145 Deals nach 148 im Vorjahreszeitraum.

Die beiden größten Transaktionen im Jahr 2024 waren bisher die Übernahme des KaDeWe durch die thailändische **Central Group** sowie der Verkauf der Pasing Arcaden in München. Entsprechend kommen Warenhäuser (38%) und Shoppingcenter (19%) zusammen auf 57% des Gesamtvolumens. Die Gruppe der Nahversorgungsprodukte kommt zusammen-



gerechnet auf 33%. Davon entfallen auf Fachmarktzentren

16%, auf Supermärkte 11% sowie auf Fachmärkte sechs%. Geschäftshäuser erzielen 11% des Transaktionsvolumens.

Getrieben durch die genannten Großabschlüsse flossen 67% der Investitionen in Core-Objekte. Auf Core-plus entfielen immerhin noch 20%. Value-add wurden mit 12% und opportunistische Objekte mit 1% kaum gehandelt. Bei Non-Core-Immobilien sei ein deutlicher Anstieg der Renditeerwartungen zu erkennen. Investoren agierten bei nicht eindeutigen Core-Objekten zunehmend kompromisslos, so Hoffmann. Im Investorenvergleich stachen internationale Akteure mit 58% Anteil am Gesamtvolumen deutlich heraus. Auf Verkäuferseite waren Immobilienunternehmen mit 47% an der Spitze vor Asset- und Fondsmanagern mit genau einem Drittel des Marktes. Bei den Spitzenrenditen veränderte sich im Vergleich zum Vorquartal nur der Wert für Shoppingcenter, indem er 40 Basispunkte auf 5,90% zulegte. Nahversorgungsprodukte sowie das Spitzensegment im Highstreet-Bereich blieben renditestabil. ■

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

ANGST DRÜCKT WACHSTUM - INFLATIONSGEFAHR GEBANNT?

Energie-Normalisierung macht Inflation zu
Fake News

Zahlen/Charts „Lieblingsstatistiker“,
Textbearbeitung Rohmert

In dem vor wenigen Tagen veröffentlichten „World Economic Outlook“ taxiert der Internationale Währungsfonds für die bei ihm prognostizierten 38 europäischen Länder unserem Staatswesen mit 0,8 Prozent 2025 das niedrigste Plus (zusammen mit Italien). Zusammen mit dem „Nullwachstum“ 2024 kommen die Deutschen gar auf das schlechteste Ergebnis des Kontinents. Welchen Einfluss hat die Stimmung? Die EZB blickt auf die aktuellen Inflationsstatistiken und sieht Handlungsspielraum. Ist die Inflationsgefahr gebannt? (WR+)

Warum ist die Stimmung schlecht? Nominal ist alles halbwegs in Ordnung. Die Löhne sind gestiegen. Die Be-

schäftigung ist gemessen an den Erwerbstätigen auf Höchststand aller Zeiten. Aber jeder sieht an der Super-



marktkasse, dass er sich mit seinem Geld weniger kaufen kann. Gegenüber dem inflationsruhigen Jahr 2020 sind die Verbraucherpreise bis September 2024 um 19,6 Prozent gestiegen.

Und in Deutschland reagieren die Konsumenten auf deutliche Preissteigerungen traditionell sehr sensibel. Interessanterweise wird dann mehr gespart, vermutlich

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

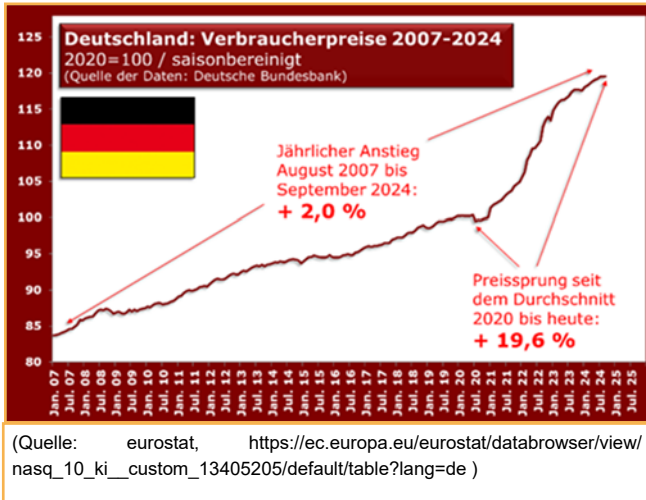
Vorteile für Ihre Kunden mit FINEXITY

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



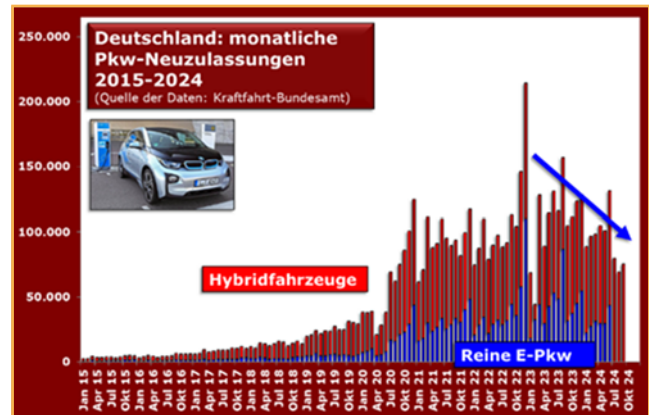
www.finexity.com

um die Lücke aufzufüllen. Und wenn die Preise in den letzten vier Jahren mit im Schnitt 4,6 Prozent mehr als doppelt so schnell gestiegen sind wie langfristig zuvor, dann sind sie muffig. So lag die deutsche Sparquote im 1. Quartal 2024 nach Angaben von **eurostat** in der gesamten EU nur in Ungarn und Slowenien noch höher als hierzulande und um gut die Hälfte über dem EU-Durchschnitt.



Aber was bei den Leuten gespart wird, fehlt beim Einzelhandel und der ihn beliefernden Industrie in der Kasse.

Denken Sie an den Autoverkauf: Wurden Anfang 2020 – also vor Corona, Ukraine & Co. – im aussagekräftigen 12 Monats-Durchschnitt noch rund 299.000 Pkw neu zugelassen, sind es per September 2024 nur noch gut 237.000, also 21 Prozent weniger. Die Malaise mit den Elektroautos kommt dann noch hinzu. Die Leute fahren ihre alten Karren länger und warten beim Neukauf erst mal ab. Nach aktuellen Untersuchungen steigt sogar fast ein Drittel E-Auto-Fahrer wieder auf traditionelle Verbrenner zurück.



Zurück zur Inflationsgefahr: In den hohen Inflationsraten seit Lieferkettenunterbrechung, Ukraine-Krieg und Zins-



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



wende sind jedoch viele Überzeichnungen enthalten, die sich wie z. B. Energie in konjunktureller Ruhe normalisieren und ihren Teil der Inflationsrate negativ machen, während in der Lohn-/Preisspirale derzeit eher keine Beruhigung festzustellen ist. Auf der Expo Real hörten wir z. B. auch, dass identische Bauangebote sich binnen zwei Jahren durchaus um 25% unterscheiden. Das sei die Differenz eines normalen Angebotes mit „auskömmlichen Margen“ bei Vollbeschäftigung gegenüber aktueller „Auslastung der Fixkosten“ bei absehbarem Auftragsmangel. Das hat natürlich in der Summe dämpfende Wirkung.

Insofern ist aus Autorsicht bei weitem nicht sicher, ob die Inflation wirkungsvoll und nachhaltig bekämpft wurde. **Wenn die Rücknahme der Überzeichnungen rückläufige Preise zur Folge hat, während die ausgewiesene Inflationsrate noch fast 2% beträgt, heißt das doch auch, dass im Hintergrund die restliche klassische Inflation still vor sich hinköchelt und jederzeit bei Einpendelung der Inflationstreiber wieder ausbrechen kann. Und wir haben schließlich zum ersten Mal in der Nachkriegsgeschichte gelernt, wie stark ein solcher Ausbruch werden kann, wenn sich der Druck im Untergrund unbeobachtet aufbaut. Und wie oben schon dargestellt: Jetzt spart der Deutsche wieder; denn ein Fünftel seiner Konsum(-alters-)vorsorge ist weg. Sein Nettogehalt ist ein Fünftel weniger wert. ■**

WANN LOHNT SICH EINE WARENHAUS-UMNUTZUNG?

PwC-Studie zum Umbau ehemaliger Kaufhäuser in Mixed-Use-Gebäude

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

Die Umnutzung von Warenhäusern wurde letztes Jahr von Banken in jeder Konferenz dargestellt, um Fragen nach den Signa-Konsequenzen im eigenen Haus abzubügeln. Der Autor machte regelmäßig deutlich, dass bei den meisten Nachnutzungsüberlegungen i.d.R. die Immobilien-Mathematik nicht mitspielen würde. Zwischenzeitliche Studien schätzten die Möglichkeiten auch eher gering ein. Jetzt hat PwC eine neue Studie nachgelegt.

Die neue PwC-Studie „Transformation der Innenstädte“ analysiert die Wirtschaftlichkeit eines Umbaus in Mixed-Use-Objekte ehemaliger Warenhäuser in Deutschland. Diese Möglichkeit sei bislang vernachlässigt worden. Ausgewertet wurden die Daten von 37 Kaufhäusern, die zwischen Juni 2023 und Januar

2024 geschlossen wurden. Die meisten befinden sich im Westen und Süden Deutschlands.

Zentrales Ergebnis: Entscheidend für die spätere Rentabilität sowie den Werterhalt der Immobilie ist die Größe der Stadt: In guten Lagen von A- und B-Städten ließen sich ehemalige Warenhäuser nach der Umnutzung profitabel bewirtschaften, so PwC. **Das liege vor allem an den erzielbaren Mieten. Na, sowas!** Diese seien weitaus höher als in kleineren Städten (C- und D-Städte). **Nach diesem tiefen Einblick in Handels- bzw. Immobilien-Selbstverständlichkeiten geht es dann ins Detail.**

Zur Abschätzung der Wirtschaftlichkeit von baulichen Maßnahmen zur Umnutzung setzt die Studie das sogenannte Residualwertverfahren ein. **Jetzt wird es Hightech, das ich versuche, der Branche seit 30 Jahren beizubringen bzw. habe es Ihnen schon oft vorgerechnet, um Trianon-, Centurion- oder Elbtower-Träume offenzulegen. Meist reichen dafür Kopfrechnen und 5 Finger.** Dabei wird lt. PwC der Wert der Immobilie nach ihrem Umbau mit den dazu erforderlichen Umbaukosten abgeglichen. Daraus lässt sich ableiten, ob die Investitionen in eine Umnutzung sinnvoll sind. Das soll dann einen Beitrag zur Versachlichung der Diskussion um die Umnutzung ehemaliger Kaufhäuser in Deutschland leisten, so PwC Germany. **Der Autor würde natürlich noch die späteren Ertragsperspektiven nach einem Umbau berücksichtigen, die sich z. B. im sozialen oder künstlerischen Bereich leicht von Einzelhandelsmieten unterscheiden können. Nach Autorenerfahrung steht vor einem Umbau meist die Abschreibung des Bestandes.**

In die Berechnung flossen, so PwC, verschiedene Standortdaten ein wie beispielsweise die Einwohnerzahl, der Bodenrichtwert sowie die **durchschnittlichen Umbaukosten**, die in das ehemalige Warenhaus fließen müssen, um das Gebäude marktfähig zu machen. **Diese liegen in Ballungsräumen im Schnitt bei 3.000 Euro pro Quadratmeter; in kleineren Städten bei 2.000 Euro pro Quadratmeter. Der Autor könnte sich vorstellen, dass das optimistisch ist.**

Schließlich beschreibt PwC selber:

- Die nötigen baulichen Eingriffe betreffen zumeist die **Tragwerkstruktur**.
- Darüber hinaus sind unter anderem **Anpassungen der Grundrisse** und des **Brandschutzes** nötig.
- Oft müssen **zusätzliche Aufzüge und Treppenhäuser** eingebaut und
- **die gesamte Haustechnik erneuert werden.**
- Je nach Gebäudetyp und Baujahr ist es eine **große Herausforderung, natürliches Licht ins Gebäudedeinnere** zu lenken.
- **Manche Objekte stehen zudem unter Denkmalschutz**, was einen Umbau zusätzlich verkompliziert. ▶

Jetzt kommt es doch: Zentral für die Wirtschaftlichkeit und Werthaltigkeit einer Umnutzung seien die erzielbaren Mieten. Werde nach der baulichen Veränderung ein Teil der Flächen von einem Gastronomiebetrieb genutzt, liegt in A-Städten die durchschnittliche Miete bei 34 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. In einer C-Stadt beläuft sie sich im Schnitt auf lediglich 22 Euro pro Quadratmeter. **Bei Wohnungen liegt sie in A-Städten bei 26 Euro und in C-Städten bei 16 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.** Auch bei anderen Nutzungsarten wie Büro, Einzelhandel und Seniorenwohnen liegt die Differenz der erzielbaren Mieten im Vergleich von A- zu C-Städten in einer ähnlichen Größenordnung. In D-Städten liegen erwartbaren Mieten nochmals niedriger.

„In A- und teilweise B-Städten liegt demnach das abgeleitete Residuum auf einem vergleichbaren Niveau wie bei bisherigen Warenhaus-Transaktionen. **Umbauten in Mixed-Use sind hier in der Regel sinnvoll**“, fasst PwC-Studienleiter **Benjamin Schrödl** zusammen.

In vielen Mittelstädten zeige sich hingegen ein Dilemma. **Einerseits** spielten (ehemalige) Warenhäuser oft eine wichtige Rolle in den Einkaufsstraßen. Die Gebäude würden oft einen großen Teil der gesamten innerstädtischen

Verkaufsfläche bündeln. Würden sie aufgegeben, sinke auch die Kundenfrequenz in den angrenzenden Läden, Restaurants und Cafés. Das könne eine Negativspirale in Gang setzen.

Andererseits rechnen sich an diesen Standorten kaum aufwändige Umbauten zu mischgenutzten Objekten. Der später erzielbare Mietertrag stünde in einem großen Gegensatz zu den nötigen Umbaukosten. Da wirtschaftlich rechnende Investoren so nicht investieren würden, **sollten betroffene Kommunen Konzepte für eine finanzielle Unterstützung von Entwicklern schaffen, schließt PwC mit dem üblichen Ruf nach dem Nanny-Staat.** ■

IMMOBILIENKLIMA: HOHES VERTRAUEN IN HANDELSIMMOBILIEN

Aufsichtsrechtlich geforderte Bewertung von Immobilien und Folgen herausfordernd

Volumen und Transaktionen steigen nur verhalten. Das führe dazu, dass die aufsichtsrechtlich geforderte Bewertung von Immobilien und der anschließende Umgang

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

Deals

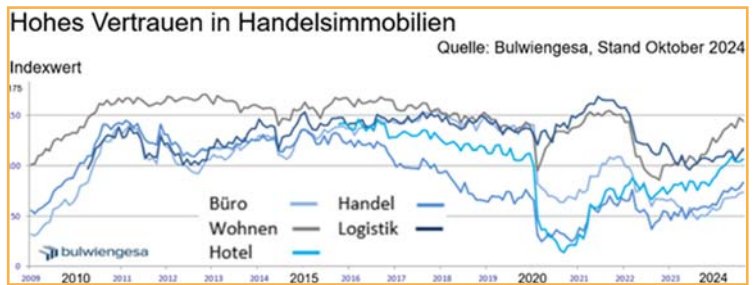
Hamburg: Die **GARBE Industrial Real Estate** baut ihr Engagement in Frankreich weiter aus und erhöht die Anzahl der Logistikimmobilien. Aktuell ist GARBE in 5 Bestands- und Neubauten investiert, weitere 3 sind in der Projektentwicklungsphase. GARBE entwickelt in Laval zwischen Le Mans und Rennes eine Logistikimmobilie. Die rund 38.000 qm Hallenfläche ist vollständig an das französische Industrieunternehmen **Tereva** vermietet. Geplantes Fertigstellungsdatum ist April 2025. Die beiden spekulativ geplanten Objekte in Lambres-Lez-Douai mit rund 29.000 qm Hallenfläche und in der Nähe von Rennes mit rund 27.000 qm werden ebenfalls im Frühjahr 2025 fertiggestellt.

Frankfurt: Die **HIH Invest Real Estate** hat für das Bürohaus Mywest in der Franklinstr. 50 ein Unternehmen aus der Versicherungsbranche als Mieter über rd. 5.400 qm Fläche gewonnen. Das Mywest gehört zu einem von der HIH Invest gemanagten Immobilien-Individualfonds. Es umfasst rd. 9.000 qm Gesamtfläche auf 7 Obergeschossen. Zum Gebäude gehören außerdem eine 2-geschossige Tiefgarage mit 110 Parkplätzen und Elektroladestationen.

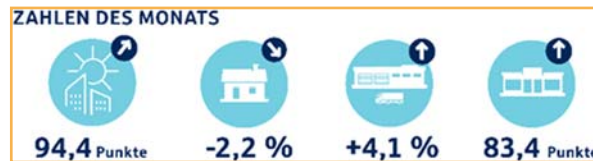
Düsseldorf: **BNP Paribas Real Estate** berät die **Bechtle AG** bei der Anmietung von rd. 2.500 qm Bürofläche im H299. Bechtle wird die Standorte aus den umliegenden Städten in der Hansaallee 299 zusammenziehen und ab Mitte 2025 in der Landeshauptstadt vertreten sein. Eigentümerin des Objekts ist die **CLS**.

damit eine herausfordernde Aufgabe sei, beschreibt Harald Nolterieke, Leiter Real Estate Deutsche Hypo München. Das Problem. Immerhin zeichne sich eine Bodenbildung. Auf dem Vermietungsmarkt seien positive Tendenzen zu beobachten. Bei Büroimmobilien gäbe es in den CBD-Lagen sehr dynamische Mietentwicklungen. Für Stadtteillagen gelte dies bislang nur vereinzelt. Sinkende Zinsen gäben Hoffnung auf eine langsame Trendwende. (WR+)

Die Aufwärtstendenz des **Deutsche Hypo Immobilienklimas** hält in der 202. Monatsbefragung von rund 1.000 befragten Immobilienexperten an. Wie schon im September sei auch im Oktober ein weiterer Anstieg des Immobilienklimas um 2,6% auf aktuell 94,4 Punkte zu verzeichnen. Grund sei das Wachstum des Investmentklimas um 5,5% auf 89,7 Punkte. Das Ertragsklima bleibt mit 99,2 Zählerpunkten stabil.



Hohes Vertrauen in Handelsimmobilien: Im Oktober können für alle Gewerbe-Segmente positive Entwicklungen festgestellt werden. Lediglich das Wohnklima musste es einen leichten Rückgang von 2,2% auf 143,9 Punkte hinnehmen. Erneut an Vertrauen gewonnen haben Logistik- und Büro. Mit +4,1% gegenüber September positioniert sich das Logistikklima bei 116,6 Punkten. Das Büroklima erreicht mit einem Plus von 2,2% einen Zählerstand von 74,0 Punkten. Das Hotelklima stieg um 2,3% auf 106,6 Punkte. **Die mit Abstand größte Veränderungsrate (+7,8%) verzeichnete das Handelklima.** Die aktuelle Befragung ergab mit 83,4 Punkten den vorläufig höchsten Wert in diesem Jahr.



Die Zahlen des Monats lauten: 94,4 Punkte - Erneut positiver Wert beim Immobilienklima + + + Minus 2,2% - Wohnklima nach zuletzt deutlichem Anstieg leicht rückläufig + + + Plus 4,1%: Stimmung beim Logistikklima erneut positiv + + + 83,4 Punkte: Handelklima erreicht erstmals wieder 80-Punkte-Marke. ■

DIE IRISCHE WOHNUNGSNOT



Marco Kramer, Real I.S. AG

Marco Kramer,
Head of Research und Investitionsstrategie, Real I.S. AG

Irland ist nicht nur das Land der gemütlichen Pubs, sondern auch der überhitzten Wohnungsmärkte. Erschwinglicher Wohnraum ist vor allem in den Städten, allen voran in der Metropole Dublin, für viele Bewohner kaum noch zu finden. Einer der Gründe ist das starke Bevölkerungswachstum, das Irland erlebt: Seit der Jahrtausendwende stieg die Bevölkerung der Republik Irland von 3,9 Mio. auf 5,3 Mio. im Jahr 2023 – ein Anstieg, der in der EU abgesehen von Luxemburg seinesgleichen sucht. ►



Standing strong in volatile markets with decades of real estate at our core

Experience value creation at its best

www.union-investment.de/realestate

Eine Folge ist, dass vor allem junge Iren derzeit keine erschwingliche oder gar keine Wohnung finden, um zum Beispiel für ein Studium oder für den ersten Job in die Stadt zu ziehen. Aber auch bei Serviced Apartments für Berufstätige oder bei Seniorenwohnungen besteht ein Mangel.

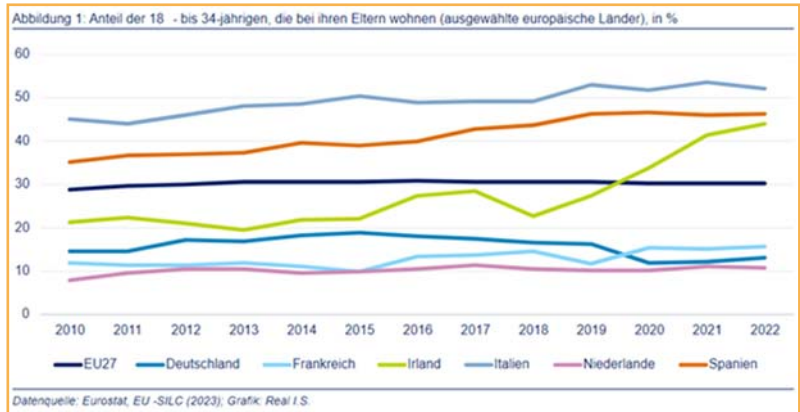
Die irische Regierung hat das Problem zwar erkannt und versucht seit Jahren, in enger Zusammenarbeit mit Projektentwicklern, Finanzinstituten und Investoren die Bautätigkeit anzukurbeln, um gegen diesen Mangel vorzugehen. Doch das strukturelle Angebotsdefizit im Wohnungsmarkt wird vorerst bestehen bleiben. Ein paar Zahlen und Fakten verdeutlichen das Problem und seine Ursachen.

Das „Hotel Mama“ wird in Irland hoffähig

Die geringe Verfügbarkeit von geeigneten Wohnungen zeigt sich vor allem bei jungen Iren. In Europa stehen vor allem junge Italiener und Spanier in dem Ruf, das „Hotel Mama“ erst relativ spät zu verlassen. Das ist statistisch auch belegbar. Doch die Iren holen nachgedrungen auf: Daten von Eurostat zufolge leben bereits mehr als 40% der Altersgruppe der 18- bis 34-jährigen noch bei

den Eltern, deutlich mehr als im EU-Durchschnitt (30%). Besonders bedenklich: Vor 4 Jahren waren es erst knapp über 20%.

Eine der Ursachen hierfür mag auch in den in diesen Ländern relativ hohen Wohneigentumsquoten liegen. Der irische Wohnungs-/Häusermarkt ist traditionell ein Eigentümermarkt. Dort beträgt die Quote OECD-Daten zufolge etwa 70%, in Spanien und Italien liegt sie sogar leicht darüber. Zum Vergleich: In Deutschland leben nur 44% der Haushalte in den eigenen vier Wänden. ▶



HypZert

Immobiliengutachten in höchster Qualität

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



Unser Gütesiegel für
Bewertungsgesellschaften

WIR GARANTIEREN

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

Durch HypZert ausgezeichnete Bewertungsgesellschaften:



PERSCH CONSULT



WERITAS



HIB



AppCon

Was zunächst positiv klingt, hat jedoch Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt: Er ist deutlich geringer ausgeprägt, das potenzielle Angebot an erschwinglichen Mietwohnungen ist deutlich kleiner. Wohneigentum jedoch ist gerade für junge Menschen teuer und die Finanzierungskosten sind durch die Zinswende im Euroraum ebenfalls gestiegen.

Hinzu kommt, dass vor allem Irlands Städte einen strukturellen Mangel an (bezahlbaren) Mietwohnungen aufweisen. Gewohnt wird nämlich bevorzugt in Häusern. Daten von Eurostat belegen, dass Irland unter den europäischen Ländern den geringsten Anteil an Wohnungen in Städten aufweist. Das Stadtbild wird vielmehr größtenteils durch Häuser als Eigenheim geprägt. Demnach besteht der Wohnimmobilienmarkt in Irlands Städten zu beinahe 80% aus Häusern und nur zu gut 20% aus Wohnungen. In Deutschland ist es genau umgekehrt.

Der irische Staat bemüht sich um Abhilfe

Der Staat ist im irischen Wohnungsmarkt inzwischen einer der Hauptakteure und versucht, mit hohem Mittelaufkommen gegen den Angebotsmangel vorzugehen. Im Jahr 2023 wurden 34.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Weniger als

benötigt, aber trotz allem ein hohes Niveau an Fertigstellungen. Deutschland müsste mehr als 540.000 Wohnungen fertigstellen, um auf ein vergleichbares Niveau pro Kopf zu kommen.

Schätzungen des Maklerhauses **CBRE** zufolge sind 40 bis 50% dieser Wohneinheiten direkt oder indirekt vom Staat gefördert, sei es durch direkte Investitionen, Beteiligungen oder geförderte Finanzierungen. Der irische Staat achtet dabei insbesondere auch auf ein ausreichendes Angebot im sozialen Wohnungsbau.

Der Mangel wird fortbestehen – vor allem im Mikrowohnen

Nichtsdestotrotz wird der strukturelle Mangel an Apartments und Mietwohnungen fortbestehen. Dies gilt insbesondere auch für die möblierten Mikrowohnformen Studentenwohnen, Co-Living und Seniorenwohnen. Die Marktliquidität im Investmentmarkt für Wohnimmobilien ist hierfür noch gering. Es besteht ein strukturelles Aufholpotential. Daten von **Knight Frank** für den Zeitraum 2020 bis 2023 zeigen, dass es nahezu keine Investmenttransaktionen für die Segmente Co-Living und Seniorenwohnen gab, und auch Studentenwohnen nur einen Anteil zwischen zwei

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



News

Emlichheim: Die **BVT Unternehmensgruppe** hat für die **BVT Windpark Emlichheim GmbH & Co. KG** die Genehmigung für eine Erweiterung des Windparks Emlichheim erhalten. Neu gebaut werden 6 Windkraftanlagen bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 40 Mio. Euro. Die Finanzierung soll über ein öffentliches Angebot nach dem Vermögensanlagengesetz erfolgen. Der Baubeginn erfolgt kurzfristig in Q4.2024, die Inbetriebnahme ist für 2026 vorgesehen.

Deals

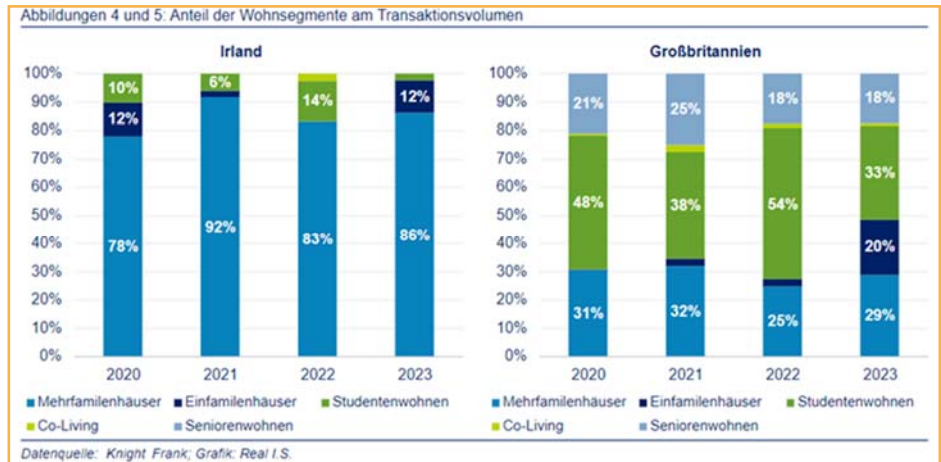
Berlin: Das Softwareunternehmen **Beta Systems DCI Software AG** mietet ca. 2.000 qm moderne Arbeitswelten am Ernst-Reuter-Platz 6 von der **Pepper Gruppe**. Der Bezug wird in Q1 2025 sein. Das Objekt ist das ehemalige Fernmeldeamt 2 von West-Berlin, welches seinen Nutzern auf 14 Etagen ca. 25.000 qm Büro- und Gewerbeflächen und zusätzlich 250 PKW- Stellplätze bietet. Vermittelnd tätig war **BNP Paribas Real Estate**.

Düsseldorf: **CBRE** hat den Verkauf der ehemaligen **Telekom**-Immobilie in der Böhlerstraße 69 an die **Indigo Invest Gruppe** vermittelt. Indigo Invest plant, das Gebäude mit einer Gesamtfläche von rund 17.440 qm zu einem modernen und zukunftsorientierten Bürogebäude umzubauen.

Frankfurt: **Savills IM** hat für seinen **Nordic Logistics Club Deal Fonds** eine Logistikimmobilie in Hyvinkää, 50 km nördlich von Helsinki, um rund 11.000 qm Mietfläche erweitert.

und 14% am gesamten Transaktionsvolumen aufwies. Zum Vergleich: In Großbritannien lag der Anteil dieser Wohnsegmente bei etwa 50 bis 70% am gesamten Transaktionsvolumen.

Der Angebotsmangel im irischen Wohnimmobilienmarkt wird also trotz der staatlichen Gegenmaßnahmen weiter fortbestehen. Dies trifft insbesondere auf die



irischen Städte und hier im speziellen auf den sehr engen Mietwohnungsmarkt zu. Das zu geringe Angebot trifft auf eine hohe Nachfrage, insbesondere von jungen Iren, und auch ausländische Studenten und Berufstätige suchen möblierte Apartments in Innenstadtlagen. Für Investoren sind das freilich keine schlechten Nachrichten: Der Markt zeigt ein strukturelles Aufholpotential und bietet folglich eine dauerhaft hohe Marktattraktivität für entsprechende Kapitalanlagen. ■

ERHOLUNG AUF DEM EUROPÄISCHEN IMMOBILIEN-INVESTMENTMARKT SETZT SICH FORT

Süd-, Mittel- und Osteuropa besonders widerstandsfähig

Das europäische Immobilieninvestitionsvolumen für Gewerbe- und Wohnimmobilien liegt lt. Savills in den ersten drei Quartalen mit 113,3 Mrd. Euro um 5% über Vorjahr. Das Q3 schlug mit 37,1 Mrd. Euro bzw. +15% zu Buche. Insgesamt liegen die Transaktionsvolumina in Summe aber weiterhin unter dem Fünfjahresdurchschnitt. (WR+)

Südeuropa (+11%) und Mittel- und Osteuropa (+16%) haben sich bislang als besonders widerstandsfähig erwiesen. Unter den Kernmärkten UK, Deutschland und Frankreich verzeichnet das Vereinigte Königreich mit +26% den stärksten Aufschwung. In Deutschland kam auf ca. 21,2 Mrd. Euro bzw. Vorjahresniveau. **Marcus Lemli**, Head of Investment Europe, begründet die Stagnation damit, dass in Deutschland aufgrund der ursprünglich niedrigsten Anfangsrenditen in Europa die Zinswende besonders schmerzhaft gewesen sei. „Der Immobilienbrief“ hat Ihnen den Effekt niedriger Ausgangszinsen vor zwei Jahren vorgerechnet, auch wenn sich die Bewerter zunächst einmal darauf verständigten, nicht dem Taschenrechner zu glauben, sondern auf „Findungsprozesse“ des Marktes zu warten. Mittlerweile hätten sich aber auch hier die Preisvorstellungen angenähert, so Lemli.

Ein wichtiger Impuls seien die Zinssenkungen der **EZB** gewesen, die sich positiv auf die Marktstimmung in der gesamten Eurozone ausgewirkt hätten. Savills prognostiziert, dass das Investitionsvolumen in Europa bis zum Jahresende um 15% auf rund 170 Mrd. Euro steigen werde. Der Trend solle sich 2025 fortsetzen und ein Transakti-

onsvolumen von knapp 220 Mrd. Euro ermöglichen. In ganz Europa dürften die Renditen in den nächsten sechs Monaten überwiegend stabil bleiben. Bei Logistikimmobilien und in geringerem Maße bei Fachmarktzentren könnten die Multiplikatoren aber wieder zulegen. ■

ZERTIFIZIERTE GREEN BUILDINGS LEGEN BEIM BÜROFLÄCHENUMSATZ ZU Frankfurt liegt weit vorne

Mit 421.500 qm sind rund 30% des Büroflächenumsatzes in den 7 Bürohochburgen zertifizierte Flächen. Im Vorjahreszeitraum lag der Anteil der „Green Buildings“ mit DGNB, LEED oder BREEAM Zertifizierung noch bei 22%. Das berichtet der „Cesar 2024“, das Certification and Sustainability Radar von JLL. Mit einem Green-Building-Anteil am Büroflächenumsatz von 65% liegt Frankfurt weit vorne. München folgt mit 37%, Stuttgart mit 34% und Hamburg mit 32%. Die rote Laterne trägt Berlin mit nur 18% zertifizierter Flächen am Umsatz. (WR+)

Besonders Finanzdienstleister und Versicherer setzen den Fokus auf ESG-Faktoren, so **Dunja Nigrin**, Head of Project

& Development Services bei **JLL**. Das bestätigt **einerseits** die Befürchtungen von „Der Immobilienbrief“ hinsichtlich der vorzuziehenden Sanierungserfordernisse nicht nur vieler Frankfurter Türme. Bereits nach Auslauf des ersten 10-Jahres-Vermietungszeitraums dürfte es schwer werden, für gute Immobilien noch prominente Mieter zu finden, die auf ESG-Standards verzichten. Die überwiegend meisten Immobilien mit Fertigstellung oder Sanierung bis 2016 dürften nicht mehr heutigen Mieteranforderungen entsprechen.

Andererseits unterbrechen die ESG-Anforderungen möglicherweise den Arbitrage-Prozess zwischen günstiger werdenden B-Qualitäten und neuen A-Flächen, der in den vergangenen Zyklen Druck auf die Spitzenmieten ausübte. Knappheit der Topflächen hält die Spitzenmieten auch bei zu sinkenden B-Mieten hoch. Prominente Mieter haben einfach nicht mehr die Wahl.

Wieder einmal wird auch hier die Bedeutung öffentlicher Mieter deutlich. Den größten Green Building-Abschluss tätigte mit 34.100 qm die **EZB** im mit LEED Platinum zertifizierten Frankfurter Galileo. Im X8.Berlin mietet die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** rund 25.200 qm an. Die **Stuttgarter Straßenbahnen** mieteten rund 14.100 qm im W2. Hinzu kommen die **Bayerische**

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

Versorgungskammer im Tridea in München mit 20.400 qm sowie **Strabag Real Estate** im Hamburger Borx mit 18.000 qm. Besonders begehrt seien zertifizierte Flächen in Top-Lagen, ergänzt **Helge Scheunemann**, Head of Research JLL.

Eigentümer müssten Nachhaltigkeitsinvestitionen nicht nur in projektierte Gebäude, sondern auch vermehrt in den Bestand fließen lassen. [Das macht aus „Der Immobilienbrief“-Sicht das Dilemma der Rechenbarkeit vs. Nachhaltigkeitsphilosophie deutlich und dürfte alte Excel-Planungen zu Makulatur werden lassen.](#) Dementsprechend wachse der Anteil des Green-Building-Bestands in den Immobilienhochburgen nur in kleinen Schritten, so Scheunemann. Von den 98,74 Mio. qm Büroflächenbestand in Deutschland waren im ersten Halbjahr 2024 etwa 13,69 Mio. qm bzw. 14% zertifiziert. Im Vorjahreszeitraum lag der Wert bei noch 11,4%. ■

GESUNDHEITSIMMOBILIEN- INVESTITIONEN AUF 440 MIO. EURO HALBIERT

Investoren zögern

Das Transaktionsvolumen von **Gesundheitsimmobilien** schrumpfte lt. JLL mit 130 Mio. Euro im Q3 im Vergleich zum Vorjahr um die Hälfte. Für die gesamten 9 Monate 2024 ergeben sich 440 Mio. Euro, die gleichfalls fast einer Halbierung des Vorjahreswertes von 820 Mio. Euro entsprechen. (WR+)

Auf dem Investmentmarkt für **Pflegeheime, Seniorenimmobilien und Kliniken** ist das Transaktionsgeschehen von **Juli bis September auf rund 130 Mio. Euro** um 50% zurückgegangen. Für die ersten **drei Quartale** dieses Jahres ergibt sich ein **Transaktionsvolumen von 440 Mio. Euro. Auch das entspricht in etwa einer Halbierung des Vorjahreswerts (820 Mio. Euro).**

Zur Zeit würden zwar vermehrt Verkäufe geprüft, aber der Verkaufsprozess ziehe sich in die Länge. Nur wenige Deals schafften es über die Ziellinie, begründet **Peter Tölzel**, Team Leader Healthcare **JLL**, die Flaute. Aber allmählich würde sich die Lücke zwischen den Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern schließen. Fondsmanager würden derzeit auch wieder gezielt Kapital für Investments in Gesundheitsimmobilien einsammeln.

Im dritten Quartal herrschte Abschlussflaute. In lediglich fünf Transaktionen wurden 19 Objekte gehandelt. Für die ersten drei Quartale dieses Jahres sind es 19 Transaktionen und 42 Immobilien. 73% des gehandelten Volumens entfielen auf Pflegeheime, der Rest auf Medizinische Versorgungszentren und Arzt Häuser (17%) sowie Kliniken (10%). Geprägt werde das Marktgeschehen auf der Käuferseite nach wie vor von Asset-Managern, auf die die Hälfte des Investmentumsatzes entfalle. Ein Viertel des Transaktionsvolumens entfalle in den ersten neun Monaten auf internationale Investoren.

„Nur“ rund zwei Drittel der Investments seien Core-plus-Objekten zuzurechnen. Im vorigen Gesamtjahr lag deren Anteil noch bei drei Vierteln und 2022 sogar bei 92%. Mit

TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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

EMPIRA

REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

QUO VADIS 2025

35. JAHRESAUFTAKT FÜR IMMOBILIENENTSCHEIDER
10. – 12. FEBRUAR 2025 | HOTEL ADLON BERLIN

Erleben Sie, wie aus verhaltenem Optimismus echter Aufschwung wird.
QUO VADIS liefert Ihnen das nötige Handwerkszeug für Ihre Renditen:

- ✓ Der neue kalte Krieg – geökonomische Risiken und Chancen
- ✓ Exportwert Deutschland: Die Route neu berechnen!
- ✓ Infrastrukturinvestments – Treiber für eine neue Ära
- ✓ Gespräch mit Jan Ullrich: Etappen des Erfolgs – die Reise durch Triumph, Krise und wieder zurück ins Leben
- ✓ Taurische Zahlen und Analysen von den Immobilienweisen

ANMELDUNG +
INFORMATION:



[heuer-dialog.de/
quovadis](https://heuer-dialog.de/quovadis)

Exklusivpartner:



COMMERZ REAL 



HEUER DIALOG
Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung

Deals

Belgien: HANSAINVEST Real Assets hat den Bestandsmietvertrag mit Mars Belgien auf 3.775 qm Bürofläche in der Kleine Kloosterstraat 6 in Zaventem nordöstlich von Brüssel verlängert. Mars ist bereits seit Jahren am Standort beheimatet und alleiniger Mieter der Single-Tenant-Immobilie.

Stuttgart: CONREN Land hat das Büro- und Geschäftshaus "K35" in der Königstraße 35 von einem lokalen Projektentwickler erworben. Mit einer Gesamtfläche von rund 3.900 qm (Büro und Einzelhandel) und seiner herausragenden Lage an der bedeutendsten Einkaufsmeile der Stadt bildet das Gebäude einen zentralen Knotenpunkt zwischen dem Hauptbahnhof und der Innenstadt.

Kassel: Auf dem ehemaligen AEG-Areal in Bettenhausen hat JLL eine Fläche von 14.500 qm vermittelt, wovon rund 13.800 qm der Produktion, Lagerung und Verwaltung dienen. Die Hallenfläche auf dem Grundstück in der Lilienthalstraße 150, in der vorher Hochspannungstechnik der Firma General Electric produziert wurde, ist mit der Anmietung vollvermietet. In einem Bürogebäude, das sich ebenfalls auf dem rund 110.000 qm großen Gelände befindet, sind noch Flächen verfügbar. Eigentümerin der geschichtsträchtigen Immobilie ist die Nibler Grupp.

Berlin: Die GSG Berlin hat rund 2.300 qm Büro- und Gewerbefläche an die iris-GmbH infrared & intelligent sensors im econopark Wolfener Straße vermietet.

einem Anteil von 20% rücken Value-add-Investments wieder in den Fokus der Käufer. Auf das Risikoprofil Core entfallen lediglich 14%. **Im Neubau-Topsegment lägen die angebotenen Kaufpreise noch um einige Faktoren zu niedrig, um die Rechnung der Projektentwickler aufgehen zu lassen, erläutert Tölzel.**

Die Rahmenbedingungen sprächen dafür, dass der Investmentmarkt allmählich wieder anspringe. **Die Insolvenzelle auf der Betreiberseite von Pflegeheimen dürfte den Höhepunkt überschritten haben,** erwartet Tölzel. Das gesunkene Zinsniveau würde zu attraktiveren Kaufpreisangeboten führen. Der Verkauf des **Deutsche-Wohnen**-Portfolios im Umfang von rund 300 Mio. Euro werde das Transaktionsvolumen im Q4 deutlich anheben. Insgesamt rechnet JLL mit einem Investmentumsatz für 2024 von rund einer Milliarde Euro, also mindestens so viel wie im Vorjahr. ■

MIETNEBENKOSTEN SEIT 2022 DRAMATISCH GESTIEGEN Metropolen plus 20%, Deutschland plus 17%

Mietnebenkosten für Bestandswohnungen sind in Metropolen seit 2022 um 20% gestiegen – deutschlandweit um rund 17%. Eine aktuelle ImmoScout24-Analyse zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Nebenkosten für Bestands- und Neubaumietwohnungen in Deutschland seit der Energiekrise 2022. Neubaunebenkosten paradoxerweise über Bestandsnebenkosten (red+)

Nicht nur die aufgerufenen Kaltmieten steigen, auch die Nebenkosten legen deutlich zu. In den acht Metropolen sind die jährlichen Mietnebenkosten rund 421 Euro höher als im Rest des Landes. + + + Nebenkosten in Bestandswohnungen sind stärker gestiegen als in Neubauwohnungen. + + + Außerhalb der Metropolen sind die Nebenkosten niedriger, machen jedoch fast 25% der Gesamtmiete aus.

Bestandsnebenkosten niedriger als Neubaunebenkosten – wo bleibt der „Dämm-Effekt“

Deutschlandweit liegen die Nebenkosten für Bestandswohnungen, die im dritten Quartal 2024 bei ImmoScout24 inseriert wurden, bei durchschnittlich 2,94 Euro pro qm. Im Vergleich dazu lagen die Nebenkosten vor zweieinhalb Jahren, im ersten Quartal 2022, noch bei 2,52 Euro. Das entspricht einem Anstieg von 16,7%. In den Metropolen sind die durchschnittlichen Nebenkosten von 2,87 Euro pro qm im ersten Quartal 2022 auf 3,45 Euro pro qm im dritten Quartal 2024 angewachsen – ein Plus von 20,2%. Zudem liegen die Nebenkosten in den Metropolen 51 Cent über dem deutschlandweiten Durchschnitt.

Bei Neubauten liegen die Nebenkosten noch höher. Sowohl in der gesamtdeutschen Betrachtung als auch in den Metropolen liegt der Anstieg bei etwas über 10% seit dem ersten Quartal 2022. Im Neubau zahlt man in den Großstädten pro qm durchschnittlich 3,48 Euro für Nebenkosten, während es im Bundesschnitt 2,85 Euro sind. Die Differenz zwischen den Metropolen und dem Rest des Landes liegt demnach bei 63 Cent pro qm und Monat und ist damit sogar höher als bei Bestandswohnungen. Bei einer Neubaumietwohnung mit 70 qm Wohnfläche müssen Mietsuchende in Metropolen demnach mit 44,10 Euro pro Monat bzw. rund 529,20 Euro pro Jahr mehr als im Rest des Landes rechnen.

Vergleicht man die Preisentwicklung der Nebenkosten im Bestand und Neubau miteinander, werde deutlich, dass die Nebenkosten in Bestandswohnungen durch Energieeffekte stärker gestiegen sind als die Nebenkosten in Neubauwohnungen. Dass Neubauwohnungen dennoch ähnlich hohe Nebenkosten aufweisen wie Bestandswohnungen, liege unter anderem an höheren Wartungskosten für zum Beispiel Fahrstuhl und Tiefgarage. Deutschlandweit liegt der Anteil der Nebenkosten an der Gesamtmiete für

Bestandswohnungen bei 24,8% und für Neubauten bei 18,1%. In den Metropolen beträgt der Anteil hingegen 19,5% im Bestand und 15,5% im Neubau. ■

TOP-VILLEN UND PREMIUM-HÄUSER IN 1A-LAGEN VERKAUFEN SICH WEITERHIN ZU HOHEN PREISEN

Preisrückgänge bei Altbauten in guten Lagen bei rund 20 Prozent

Nach Angaben der deutschen Partner von Sotheby's International Realty (SIR) verkaufen sich auf dem Markt für Premium- und Luxusimmobilien Top-Villen und Premium-Häuser in 1A-Lagen weiterhin zu hohen Preisen. (MG+)

„In diesem sehr hochpreisigen Segment werden Immobilien gekauft, die nicht älter als rund zehn Jahre und in einem sehr guten energetischen Zustand sind“, so **Olivier Peters** von **Sotheby's International Realty** in Frankfurt und Wiesbaden. Bei den Verkäufern handelt es sich zunehmend um ältere, vermögende Privatkunden, die eine fehlende Stabilität und weniger positive Rahmenbedingungen befürchten und deswegen einen Umzug ins Ausland erwägen.

Käufer in diesem Luxus-Segment sind vielfach jüngere Familien, darunter viele Unternehmensberater, Anwälte oder Wirtschaftsprüfer, die in den letzten Jahren ein hohes Einkommen erwirtschaften konnten sowie vermehrt auch junge, sehr erfolgreiche Tech-Unternehmer. „Diese Käufergruppe ist um die 40 Jahre jung und hat in den letzten Jahren eher Immobilien bis 3 Mio. Euro erworben. Jetzt liegen wir bei Preisen bis 5 Mio. Euro“, erläutert **Peter Schürer** von Sotheby's International Realty in Baden-Württemberg.

Die Partner von Sotheby's International Realty verzeichnen bei Altbauten (Häuser und Wohnungen) in Top-Lagen eine gute Nachfrage. Hier liegen die Preisabschläge allerdings bei rund 20% im Vergleich zu dem Niveau von vor dem Ukraine-Krieg. **Thorsten Möller** von Sotheby's International Realty auf Sylt führt aus: „Der Markt zieht derzeit wieder an, die Nachfrage steigt, da auch die Zinsen gesunken sind. Teils gibt es sogar wieder die ersten Preissteigerungen. Wenn die Objekte richtig eingewertet sind, wird auch wieder verkauft. Energetische Maßnahmen beeinflussen dabei den Kaufpreis.“

Die SIR-Partner berichten, dass so gut wie unverkäuflich derzeit Wohnungen aus den 1950-er bis 1990-er Jahren mit schlechter Energieeffizienzklasse sind. Die Nachfrage nach Grundstücken in guten und sehr guten Lagen ist weiterhin gering. Sie finden oft nur mit Abschlägen um 10% zum Bodenrichtwert einen Interessenten, dies auch, weil

viele Projektentwickler derzeit nicht mehr als Käufer im Markt tätig sind. Peters, Schürer und Möller bestätigen: „Neubauprojekte sind extrem unter Druck. Auf der anderen Seite heißt das auch, dass Projektentwickler, die gut aufgestellt sind, derzeit enorme Chancen haben. ■

LOGISTIK TROTZT WIRTSCHAFTLICHER UNSICHERHEIT

Käufer verschieben aber

Die schwächelnde Konjunktur sorgt lt. bulwiengesa dafür, dass viele Logistikunternehmen größere Anmietungen oder Käufe verschieben. In einigen regionalen Märkten mit hoher Bauaktivität seien inzwischen Überkapazitäten zu verzeichnen. (WR+)

Das sei aber jeweils eine rein regionale Gemengelage. Die Fertigungszahlen insgesamt blieben 2024 mit mehr als 5 Mio. qm Logistikfläche gegenüber 2023 mit 4,8 Mio. qm stabil. Projektentwickler, Investoren und Finanzierer setzten zwar weiterhin großes Vertrauen in Logistik, dennoch sei die Zurückhaltung mit einem Investmentvolumen von 2,7 Mrd. Euro für Industrie- und Logistikimmobilien im ersten Halbjahr erkennbar. Im schwachen Gesamtmarkt konnten sich Logistikimmobilien auf den ersten Platz aller gewerblichen Assetklassen setzen. Das sind die wichtigsten Ergebnisse der neuen Kurzstudie „Logistik und Immobilien 2024“, die **bulwiengesa** zum zehnten Mal in Partnerschaft mit der **Bremer SE, Garbe** und **Savills** veröffentlicht hat. Für die Untersuchung wurden die Daten von mehr als 3.000 Logistikobjekten ausgewertet. **Tobias Kassner**, Research-Chef bei Garbe, sieht in den kommenden Jahren zusätzlichen Flächenbedarf. E-Commerce werde wieder stärker wachsen.

Rhein-Ruhr und Berlin rangieren weiterhin auf den beiden vorderen Plätzen. Erstmals rückt die Region Halle/Leipzig im Ranking auf Platz drei vor. Hamburg, Rhein-Main/Frankfurt oder auch Köln verlieren sukzessive ihre Platzierungen. Im Ranking rückten die Regionen nach oben, die überhaupt noch Flächen zur Verfügung haben, so Savills. Zwischen 2019 und 2023 wurden rund 27% aller Investments außerhalb etablierter Logistikregionen getätigt. Aktuell liegt die Zahl nur noch bei 18%. Das entspräche der allgemeinen Beobachtung, dass die Lage aus Sicht der Finanzierer wieder an Bedeutung gewinnt.

Die Dauerbrenner unter den künftig zu bewältigenden Aufgaben blieben neben der Standortfrage nachhaltiges Bauen, ESG-Anforderungen, Automatisierung, Robotisierung und KI sowie Arbeitskräftemangel, sagt Studienpartner **Michael Dufhues**, Vorstand bei Bremer. Durch Regularien und technische Innovationen gebe es immer weniger standardisierte Gebäude. Das verteuere nicht nur das

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.*

Bauen, sondern erfordere auch vollkommen neue Planungen. Inzwischen entwickelten sich die Gebäude immer häufiger um die Maschinen herum. **Panattoni** mit fast 2 Mio. fertiggestellten qm und GARBE mit 477.000 qm bleiben in der Langzeitbetrachtung seit 2018 die stärksten Akteure unter den Projektentwicklern. ■

„VÖL(C)KER HÖRT DIE SIGNALE.“

Prognosen über Prognosen - statt einfach nur zu machen.

Winfried D. E. Völcker – Hospitality Experte www.voelcker-hospitality.de

Dem US-Amerikaner **Thomas John Watson Sen.** wird folgende Prognose zugeschrieben: „Ich glaube, dass es in den Vereinigten Staaten einen Bedarf von vielleicht fünf Computern geben wird. (1946) Jeder weiß ja immer, wie alles kommt oder prognostiziert, am liebsten wissenschaftlich untermauert, die Zukunft, die da kommen wird. Ich hörte von meinem Vater: „Weniger gackern, mal ein Ei legen und brüten. Völ(c)ker hört die Signale...“

Das würde aber bedeuten anzupacken und das Bruttosozialprodukt zu steigern, statt es auszubeuten. **Thomas John Watson, Sr.** klebte nicht auf dem Sofa. Er war US-Unternehmer. Bis 1956 Vorstandsvorsitzender von **IBM**.

Er war einer der reichsten Männer seiner Zeit und wurde bei seinem Tod als der weltbeste Verkäufer bezeichnet. Die unter seiner Leitung bei IBM eingeführten Organisationsmethoden beeinflussten Generationen von Managern.

Dabei hatte IBM-Chef Thomas Watson zunächst von den neuen Geräten nichts wissen wollen. Als in den frühen fünfziger Jahren die ersten Rechenungetüme für kommerzielle Nutzung auftauchten, die mit ihren Tausenden von Röhren ganze Zimmerfluchten füllten und unerträgliche Hitze entwickelten, schätzte Watson den Bedarf der US-Wirtschaft auf höchstens fünf Stück. So viel zum Thema Prognosen. 1913 heiratete Watson **Jeanette M. Kittredge**. Beide Söhne folgten ihm in das Unternehmen und brachten es bei IBM zu führenden Positionen. Der jüngere Sohn, **Arthur K. Watson**, wurde Präsident der IBM World Trade Corporation. Die Watsons waren keine Prognostiker, sondern Macher, die die Welt veränderten. (Quellen teilweise von Wikipedia) ■



Winfried D. E. Völcker,
Hotelier & Gastronom

Keine Umwege.

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

www.rohmert-medien.de



Bochum

Vonovia veräußerte für 500 Mio. Euro 11 Projektentwicklungen an einen neuen Fonds der **HIH Invest Real Estate GmbH**. Vonovia bleibt mit Eigenkapital beteiligt und übernimmt mit HIH gemeinsam das Management. Des Weiteren wurde das Bürogebäude "Hofmark 5" in München mit 3.200 qm BGF an die **Derag** veräußert. Den Käufer beriet **Cushman & Wakefield**.

Die Immobiliensparte der **GLS Bank** hat für den eigenen Bestand mit dem Bau der zwei experimentellen Wohnhochhäuser „Woodscaper“ in Wolfsburg nach höchsten Nachhaltigkeitskriterien begonnen. Finanzierungspartner ist die **DZ Hyp**.

Bottrop

Brockhoff vermittelte den Verkauf einer 3.870 qm großen Büro- und Hallenkombination auf 6.760 qm Grundstück an die **Gebrüder Müller Holzbearbeitung GmbH** für die automatisierte Produktion von Pfosten-Riegel-Fassaden in Holz-Alu-Bauweise.

Dortmund

Die **Anter Group** hat die als Hannibal 1 bekannte, skandalträchtige und sanierungsbedürftige Großwohnanlage Bornstraße 77-85, Jägerstraße 2-4 und Lauenburgerstraße 2-6 in der Nordstadt erworben. Errichtet wurde sich in den 1970er Jahren durch die damalige landeseigene **LEG Wohnungsgesellschaft**.

Düsseldorf

Die **Indigo Invest Gruppe** hat die frühere **Telekom**-Immobilie Baujahr 2013 in der Böhlerstraße 69 in Heerd erworben. Die rd. 17.440 qm Fläche sollen zu unterschiedlichen Büros umgebaut werden. Erstinvestoren war ein Joint Venture von **Codic** und **Cattella**. **CBRE** vermittelte den Verkauf.

BÜRMARKT ESSEN – SCHWÄCHER ALS ERHOFFT

Noch hat die immer wieder beschworene wachsende Marktdynamik nicht die erhofften Folgen gehabt. Großvermietungen blieben auch im dritten Quartal die absolute Ausnahme.

Bei den Flächenumsätzen sind sich die beiden Maklerunternehmen **Cubion** und **BNP Paribas Real Estate**, die regelmäßige Marktdaten vorlegen, einig: um ein Drittel unter dem Vorjahreszeitraum mit nur rd. 62.000 qm (BNPPRE) bzw. 62.500 (Cubion). Zu den darin enthaltenen 14.500 qm (Vj. 16.500 qm), die auf das Konto von Eigennutzern gingen, trug die öffentliche Hand maßgeblich bei, darunter die von der Stadt erworbenen Weststadt-Terrassen mit 6.800 qm für die Kfz-Zulassungsstelle, dem Projekt WEBER 1 der städtischen **Allbau** sowie dem Erweiterungsbau der **Emschergenossenschaft** über 3.400 qm. Den größten Einzelabschluss tätigte die **Telus International** über 10.700 qm in Rüttenscheid, dem derzeit umsatzstärksten Stadtbereich.

Die Leerstandsrate gibt BNPPRE „leicht rückläufig“ mit 6,5% (208.000 qm Gesamtleerstand), wobei der Anteil moderner Flächen aus noch nicht fertig gestellten Neubauten um 7,5% zugenommen habe. Cubion sieht den Leerstand auf 224.000 qm angewachsen, darin enthalten 7.500 qm Untermietangebote. Das ergebe eine Quote von 6,9% gegenüber 5,8% im Vorjahresquartal. Und diese Quote werde weiter steigen, wenn Untermietflächen bei auslaufenden Mietverträgen zu echten Leerständen werden. BNPPRE hält einen künftigen Anstieg aus Leerstand im Bestand für möglich.

Bei den Mietpreisen sieht Cubion noch höhere Steigerungsmöglichkeiten „deutlich oberhalb 20 Euro/qm für Top-Objekte als BNPPRE, die sie konstant bei 18 Euro/qm sehen. Die Durchschnittsmieten steigen lt. Cubion ebenfalls sowohl mit als ohne Neubauten berechnet und bewegen sich auf die 12 Euro/qm zu, während BNPPRE ein Nachgeben um 1,3% (im Jahresvergleich) auf 12,60 Euro/qm notiert.

Der Ausblick gebe wenig Anlass zu Optimismus, befindet **Markus Büchte** von Cubion und hält ein Jahresergebnis von 85.000 qm für möglich, vorausgesetzt dass der größere Abschluss eines Eigennutzers zustande komme. ■

MAN NEHME ... REZEPT FÜR DIE CO2-BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Wüest Partner AG haben auf der Expo Real ihr neues Modell zur gebäudegenauen Berechnung von CO2-Emissionen in Deutschland vorgelegt.

Wie die Einhaltung der Gebäuderichtlinien GEG oder, auf europäischer Ebene, EPBD zu erreichen ist und wie das mit der kommunalen Wärmeplanung harmonisierbar wird – die Problematik der CO2-Emissionen im Gebäudesektor treibt die Immobilienbranche um und sie sorgte auf der Messe mehr denn je für Diskussionen, denn allmählich wird allen klar, dass es ernst wird. Was jetzt das Beratungsunternehmen **Wüest Partner AG** vorlegte, ermöglicht die Einschätzung einzelner Objekte oder ganzer Portfolien auf kommunaler und regionaler Ebene auf der Basis von Gebäudedaten – fast – aller rd. 22 Millionen Wohngebäude und Handel-



immobilien in Deutschland, nicht weniger, aber auch nicht mehr. Tatsächlich konnten nur gut 19,5 Mio. Objekte erfasst werden, weil für ca. 2,5 Mio. die Daten nicht zu ermitteln waren.

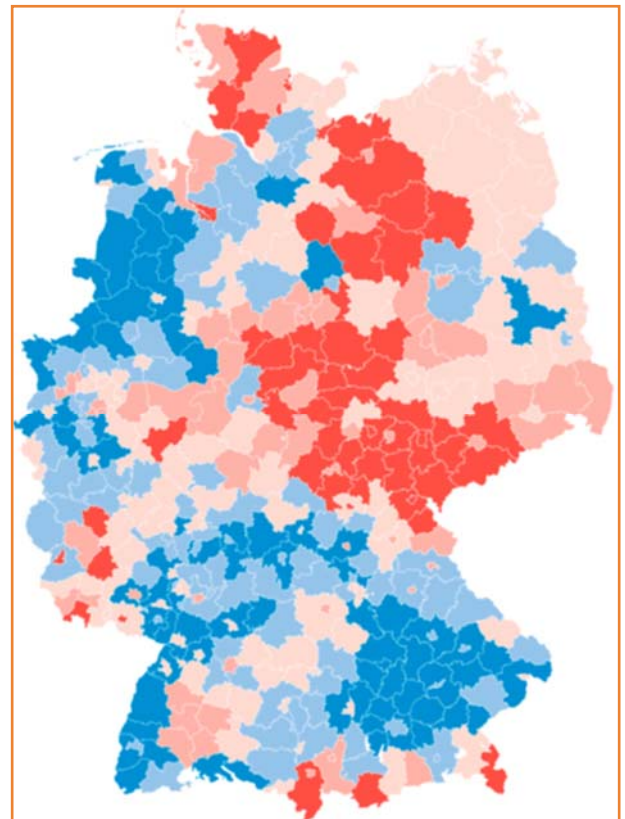
Die gemeinsame Datenbasis und einheitliche Systematik mache die Aussagen vergleichbar, schaffe Transparenz für die Benchmark von Bestandshaltern oder für Banken bei der Kreditvergabe, erlaube die energetische Simulation von Portfolien als Richtschnur für verbessernde Maßnahmen und unterstütze die Ableitung von Buchwerten.

Die Angabe der Treibhausgasemissionen erfolgt als CO₂-Äquivalent in kg/qm Wohnfläche und Jahr. Diese Maßeinheit hat sich als internationale Benchmark etabliert und ist damit auch über Ländergrenzen hinweg vergleichbar. Im Gegensatz aber zu anderen Ländern gebe es in Deutschland, so die Erfahrung der Analysten, keine umfassenden amtlichen Gebäudedaten für das gesamte Bundesgebiet. Dies liege u.a. an der schleppenden Digitalisierung, am Föderalismus und strengen Datenschutzbestimmungen. Als Datenquelle wurden deshalb die mikrogeographische Gebäudedaten der **infas 360 GmbH** verwendet. Mit der CASA-Gebäudedatenbank verfüge Infas 360 über einen sehr umfangreichen und punktgenauen Datensatz, gespeist aus amtlichen Gebäudedaten und Statistiken sowie weiteren öffentlichen und privatwirtschaftlichen Quellen. Deren Auswertung für die Berechnung der CO₂-Emissionen folgt dem Greenhouse Gas Protocol (GHG), das drei Bereiche (Scopes) definiert:

- Scope 1 umfasst alle an Ort und Stelle verursachten direkten Emissionen z.B. durch Öl- oder Gasheizungen.
- Scope 2 die indirekten Emissionen z.B. durch Fernheizungen und die Produktion importierter Energie.
- Scope 3 erfasst alle vor- und nachgelagerten Aktivitäten, so auch die „graue“ in Gebäuden gebundene Energie und alle im Bau, bei der Sanierung, bei Abriss und Entsorgung entstehenden Emissionen.
- Scope 3.3 die Emissionen aus vorgelagerten Prozessen für Extraktion, Produktion und Transport des Energieträgers, z.B. Ölförderung oder Stromnetze.

In dem Modell von Wüest Partner werden für die Bewertung des Gebäudebestands die Emissionen gemäß **Scope 1, 2 und 3.3** angewendet, ausgeklammert die Emissionen nach Scope 3. Dennoch ist gerade dieser

Aspekt von herausragender Bedeutung, denn je älter das Objekt desto größer der Gewinn auf dem Weg hin zur geforderten Reduktion der CO₂-Emissionen, erläuterte **Rüder Hornung**, Partner und Miteigentümer der Wüest Partner AG im Gespräch auf der Messe. Aber: eine Sanierung sei nur dann gut gelungen, wenn alle drei dabei gewinnen: der Eigentümer der Nutzer und die Umwelt.



Durchschnittliche Emissionen der Mehrfamiliengebäude je Landkreis (in kg CO₂-Äquivalenten pro qm und Jahr) von blau: unter 50 bis rot: über 70

Stand: 2024. Quellen: infas 360, Wüest Partner

Die jetzt vorgelegten pauschalen Ergebnisse für den Ist-Bestand bieten kaum Überraschungen insofern, als erwartbar die ältesten Gebäudebestände mit fossilen Energieträgern – zudem in Regionen mit erhöhtem Heizbedarf – am schlechtesten abschneiden und dort zu finden sind, wo in den vergangenen 20 Jahren weniger neu gebaut wurde. Abriss und Neubau seien jedoch, so heißt es im Fazit der Kurzfassung, keine alleinige Lösung. Statt durch solche Projekte hohe graue Emissionen zu verursachen (siehe Scope 3), sollte die energetische Sanierung bestehender Gebäude im Vordergrund stehen, um die CO₂-Emissionen zu senken und die Klimaziele zu erreichen. Hier könne das Analyse-Tool gepaart mit individueller Beratung Hilfestellung bei der Bewertung des energetischen Sanierungsbedarfs gemäß den gesetzlichen Vorgaben leisten. Ein ande-



Düsseldorf

Das türkische Unternehmen **Hommlife Herbal Products** hat im „Sirius Business Park Düsseldorf Airport“ Heltorfer Straße 12-22 der **Sirius Facilities** rd. 2.050 qm Lager- und Bürofläche angemietet. **JLL** vermittelte.

Trei Real Estate investiert ca. 59 Mio. Euro in Abriss und Neubau an der Robert-Stolz-Straße in Mörsenbroich. Geplant sind zwei Mehrfamilienhäuser mit ca. 140 Wohneinheiten auf 8.000 qm Fläche. GU wird **Nessler Bau**, Entwurf **HPP Architekten**, Fertigstellung 2027.

Die Developer wird als Service Developer im Auftrag der **Evangelischen Kirche im Rheinland** deren Verwaltungsgebäude Hans-Böckler-Straße für Wohnzwecke umbauen. Auf ca. 8.500 qm Fläche sind mindestens 200 Wohnungen geplant.

Duisburg

Aurelis Real Estate hat rd. 900 qm Büro- und Logistikfläche im Objekt MK 04 im Quartier 1 am Hauptbahnhof kurz vor Fertigstellung an die **Rail Force One Germany GmbH** vermietet. Nach dem Auszug aus den bisherigen Büros im Five Boats am Innenhafen nutzt das Unternehmen Interimsflächen im MVZ Mülheimer Straße. Künftige Eigentümerin des MK 04 ist die **Novitas BKK**.

Fokus Development hat mit dem Neubau des Bürogebäudes „Torhaus Nord“ an der Düsseldorfer Straße begonnen, nachdem die Finanzierung gesichert ist und 53% Vorvermietung bestehen. Das EG ist an ein Dienstleistungszentrum der **AOK** vermietet, das 1.OG für ein Flexoffice vorgesehen.

Essen

CUBION vermittelte einen langfristigen Mietvertrag über rd. 500 qm Praxisfläche am Rüttenscheider Stern 5 an eine Privatklinik für plastische Chirurgie. Vermieter ist ein regionaler Immobilieninvestor.

rer Adressat seien Kommunen bei der Umsetzung von Wärmeplänen auf Stadt- oder Landkreisebene. „Detaillierte Analysen ermöglichen maßgeschneiderte Strategien zum Klimaschutz.“ ■

DIE „WEISSE DAME“ LÄDT EIN – SENIORENWOHNEN NEU GEDACHT

In Gronau und demnächst auch in Duisburg will Lively frischen Wind in das Betreiben von Wohnungen für Senioren bringen.

Die sogenannte „Weiße Dame“ ist einer der unübersehbaren Zeugen der einst blühenden Textilindustrie in Gronau. Die **Brüder van Delden** betrieben vor dem Ersten Weltkrieg dort die größten Baumwollspinnereien in Europa. Entsprechend umfangreich ist der hinterlassene Bestand an mehrgeschossigen Betriebsgebäuden zumeist aus den 1890er Jahren – zumindest das, was der Verfall seit der Insolvenz 1982 und dem Leerstand seit 1994 davon übrig gelassen hat. Dennoch besteht Denkmalschutz. Die „Weiße Dame“ ist eines von drei baulich sehr ähnlichen Bauwerken nicht weit vom Bahnhof Gronau und öffentlichen Parks.



Weiße Dame Gronau - Freigabe: lively Gronau GmbH

Das viergeschossige, langgestreckte Gebäude mit Treppenhausturm macht nach Restaurierung und teilweisem Wiederaufbau nach Vorgaben der Denkmalpflege in strahlendem Weiß der Bezeichnung als „Weiße Dame“ alle Ehre. Dabei ist der Name kein Werbegag der Initiatoren des Projektes, sondern althergebracht – aber wohl nützlich, weil im Gedächtnis haftend. Vor vier Jahren begannen **Christina Kainz** und **Constantin Rehberg** ihr Betreiberkonzept für Seniorenwohnen unter dem Namen „Lively“ zu entwickeln, fußend auf ihren Erfahrungen aus der Hotellerie. Die vorwiegend betagten Bewohner und Bewohnerinnen sollen sich wohlfühlen wie in einem Hotel mit Conciergeservice zumindest tagsüber, die Geborgenheit einer Privatwohnung genießen und dennoch von Anregungen in der Gemeinschaft mit Kontakt nach draußen profitieren. Das Haus ist öffentlich zugänglich und das in der Umlage zum Mietpreis enthaltene reiche Angebot an Aktivitäten steht auch Externen zur Verfügung. Umgekehrt kooperiert die „Weiße Dame“ mit ambulanten Diensten in der Nachbarschaft. Für Lobby, Gemeinschaftsküche, Innenhöfe, Lesecke, Kursraum und vieles andere bietet das Erdgeschoss fast 1.000 qm Gemeinschaftsfläche, eine tatsächliche Großzügigkeit, die auf Fotos kaum nachvollziehbar ist. An der ersten Konzeptstudie waren **büro13 Architekten**



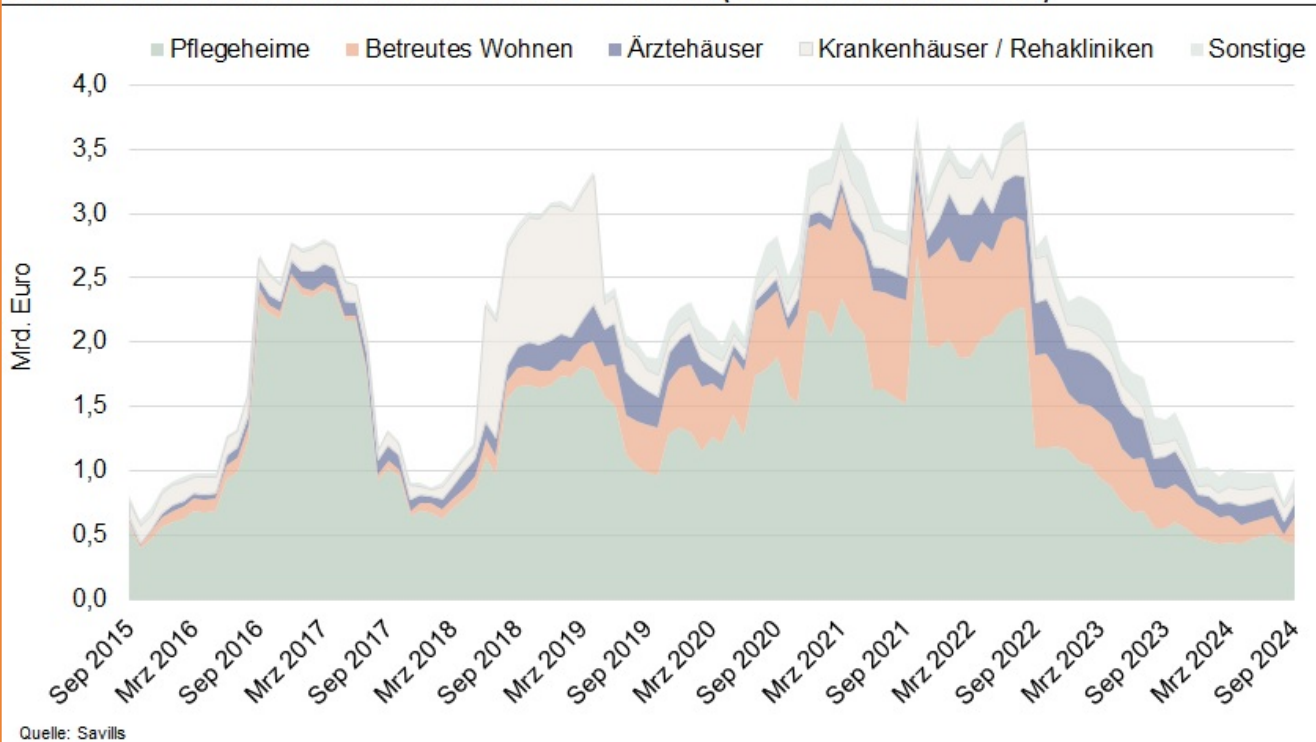
aus Berlin beteiligt, den Auf- und Ausbau in Gronau betreuten **Gesamt.Werk Architektur** aus Nordhorn und das Innendesign mit unpräntiöser, heller Möblierung **JOI-Design** aus Hamburg. Insgesamt stehen 121 Wohnungen ab 37 bis 77 qm Größe für Langzeitvermietung zur Verfügung plus 6 kleinere Apartments für Kurzzeitnutzung von einer Übernachtung bis zu sechs Monaten. Seit dem Spatenstich 2022 gab es eine Bauverzögerung, dennoch konnten ab Mai dieses Jahres die ersten Wohnungen bezogen werden. Die 6 Apartments sind derzeit alle belegt. Das Interesse an den Wohnungen sei breit gestreut, berichtet Christina Kainz im Gespräch, Anfragen kämen aus dem Raum Köln und Düsseldorf, aber auch aus den nahen Niederlanden, denn überall dort seien die Mieten höher. In Gronau gelten durchschnittlich 28 Euro/qm.

Lively versteht Gronau als Modell für weitere Einrichtungen der Art Die nächste ist in Duisburg geplant, allerdings in sehr viel kleinerem Maßstab mit nur 44 Wohneinheiten, dafür noch dichter eingebunden in die städtische Umgebung, in diesem Fall das gehobene Wohnquartier Duissern. Im Mai 2025 soll eröffnet werden. Bevorzugt werde Bestandsarchitektur mit eigener Ausstrahlung, mit oder ohne Denkmalschutz. Die „Weiße Dame“ in Gronau hat Lively als Betreiber gepachtet, in Duisburg wird ein Managementvertrag geschlossen. Eigentümerin ist jeweils eine Objektgesellschaft, Projektentwicklerin die **CC Quartiers** mit Sitz in Hamburg und

Investor die **newworld GmbH** von **Alexander Lackner** und **Philipp Jurisch** mit Sitz in Frankfurt. newworld ist nach eigener Definition „eine hybride Investment-Plattform mit Fokus auf Betreiberkonzepte und Immobilien.“ Alle diese Unternehmen stehen in einem Netzwerk miteinander in Beziehung. Weitere Investment Partner von newworld sind u.a. die Co-Living-Anbieter **The Base** und **Stayerly**. Ziel von newworld sei der Aufbau von Portfolien aus gemanagten Immobilien, die am Markt platziert werden können.

Die Aussichten auf dem Markt für Gesundheitsimmobilien insgesamt stehen nicht schlecht, denn der Bedarf wächst kontinuierlich angesichts der alternden Bevölkerung, wie **Matti Schenk**, Associate Director Research bei **Savills** kürzlich erläuterte: „Die aktuelle Pflegevorausberechnung des Statistischen Bundesamtes zeigt in ihren Hauptvarianten einen deutlichen Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen in den nächsten 25 Jahren. Dies wird die Nachfrage nach stationären und ambulanten Pflegeeinrichtungen, aber auch nach anderen Gesundheitsdienstleistungen erhöhen. Da die Bautätigkeit jedoch zu niedrig ist, wird das Angebot knapp bleiben und der Bestand müsste langfristig an Wert gewinnen.“ In den ersten drei Quartalen des Jahres entfielen 60% des Transaktionsvolumens im Sektor Gesundheitsimmobilien auf Pflegeheime, auf Ärztehäuser 12% und auf

Transaktionsvolumen Gesundheitsimmobilien Deutschland (letzte 12 Monate rollierend)





Essen

Panattoni entwickelt auf 24.800 qm ehemaligem Kokerei-Grundstück an der Westendstraße den zweiten City Dock-Businesspark für **KmU**. Geplant sind 3 Gebäude mit teilbaren Flächen ab 1.000 qm, darin enthalten ein Flexspace für kurzfristige Flächenanpassungen. Panattoni beginnt nach Erteilung der Baugenehmigung spekulativ mit Abriss und Neubau. **NIG Naumann Immobilien & Kapital Management** hat das Grundstück vermittelt.

Ruhr Real vermittelte langfristig ca. 2.500 qm Büro- und Praxisfläche im ehemaligen Weltstadthaus Kettwiger Straße 37 an die **Voss-Kliniken**. Das Gebäude mit denkmalgeschützter Fassade wird derzeit von **Midstad** zur Mixed Use Immobilie umgebaut. Auch der bisherige Ankermieter **P&C** gibt den Standort auf.

Gelsenkirchen

AEW hat das ca. 27.000 qm große Grundstück mitsamt Projektentwicklung der **ecoPARKS GmbH** aus dem gemeinsamen JV erworben. Auf einer Teilfläche des ehemaligen Stahlwerks **Schalkter Verein** entsteht ein teilbarer Hallenneubau mit 16.200 qm BGF, Fertigstellung Q3 2025.

Hamm

Die **Green Roof Projekt GmbH & Co. KG** der beiden Unternehmen **Heckmann Bauland und Wohnraum** und **Hugo Schneider** hat das ehemalige **Kaufhof**-gebäude mit ca. 7.400 qm Grundstück erworben, um dort neue Nutzung mit nachhaltigem Konzept zu entwickeln.

Mülheim a.d. Ruhr

Adventica aus Litauen hat langfristig 3.300 qm Fläche im Rhein-Ruhr Zentrum (RRZ) gemietet und plant die Eröffnung des Freizeitentrums in Q2 2025. **Eurofund Group** und **Signal Capital Partners** wollen noch im Oktober mit der Renovierung des RRZ beginnen.

Betreutes Wohnen 7% (Fünfjahresmittel: 21%). Ein Unsicherheitsfaktor, der Investoren zögern lasse, bestehe auf Betreiberseite. Deren wirtschaftlich schwierige Situation und der Fachkräftemangel im Pflegebereich dürfte das Käuferinteresse eher in Richtung von risikoärmeren Ärztehäusern und Betreuten Wohnanlagen verschieben. ■

STABILE ENTWICKLUNG, ABER NICHT ÜBERALL

Mit dem aktuellen Immobilienmarktbericht für die Metropole Ruhr im Gepäck präsentierte sich die Region auf der Messe Expo Real in München gemeinsam mit 106 Kommunalvertretern und Standpartnern. Der nach der Messe publizierte Gewerbeflächensaldo bestätigt die Relevanz für wirtschaftliches Wachstum.

Richtfeste seien selten geworden, aber trotz aller Krisen und Kostensteigerungen werde an großen Projekten weiter gearbeitet. So ist im Vorwort von **Jörg Kemna**, Geschäftsführer der **Business Metropole Ruhr GmbH BMR**, zum aktuellen Immobilienmarktbericht zu lesen. Der Ausblick auf das zweite Halbjahr 2024 fällt – wie auch in den A-Städten – verhalten optimistisch aus. Projektentwickler und Investoren zögern noch. Jörg Kemna weiter: „Der Bedarf an modernen und nachhaltigen Büroflächen ist im Ruhrgebiet groß, deshalb sind wir überzeugt, dass wir ab dem nächsten Jahr einen neuen Schwung spüren werden. Wichtig bleibt, dass wir dafür ausreichend Flächen anbieten können.“

Der Immobilienmarktbericht Ruhr wird zweimal im Jahr zu den Assetklassen Büro, Logistik, Einzelhandel und Unternehmensimmobilien aufgestellt. Den Daten liegt die Analyse von **bulwiengesa** zu Grunde, abgestimmt am Runden Tisch mit in der Region aktiven Maklerhäusern wie **Anteon, Brockhoff, BNP Paribas Real Estate, Cubion, JLL** und **Ruhr Real**. Ein Pfund, mit dem die Region wuchern kann, ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die mit knapp 1,9 Mio. noch über den 1,7 Mio. in Berlin liege, mit steigender Tendenz wie in allen A-Städten, mit denen bulwiengesa die Metropole Ruhr vergleicht. Unterdurchschnittlich ist aber trotz der Steigerungsrate von 3,1% die Kaufkraft je Einwohner. Die Einzelhandelsmieten in 1A-Lagen konnten sich zwar einigermaßen konstant halten zwischen 45 und 160 Euro/qm (in der Kernzone – 4,2% gegenüber dem Vorjahr), aber die Innenstädte zeigen zunehmend Leerstände, dies nicht zuletzt durch die **Kaufhof**-Pleite. Mehrere Übernahmen für Revitalisierungen nutzen jedoch bereits die Chance zum Wandel wie bei dem auf der Expo Real verkündeten Erwerb des alten Kaufhof-Gebäudes in Hamm durch die örtlichen Investoren **Heckmann Bauland und Wohnraum** und **Hugo Schneider**.

Ogleich der Büroflächenumsatz in der Kernzone von Duisburg bis Dortmund im Hj.1 2024 um 4% gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurück ging auf 148.000 qm, stieg dort der Flächenneuzugang im selben Zeitraum um 72,6%. Die Leerstandsquote legte – bezogen auf die ganze Region – nur um 0,2% zu auf jetzt 5,4% (zum Vergleich: Düsseldorf von 8,0 auf 9,3%), betrifft aber vorwiegend ältere Objekte, sodass Anfragen zumal für größere Flächen nur bedingt befriedigt werden können. Für die nachgefragte Neubauqualität steigen lt. BMR die Mieten – wie anderswo auch – auf bis zu 22,50 Euro/qm bei Spitzenrenditen von 5,3 – 5,4%.

Leichte Belebung sei auf dem Hotelmarkt und bei Wohnprojekten zu bemerken, wie Jörg Kemna auf der Pressekonferenz ausführte, Daten dazu sind jedoch im



Marktbericht nicht enthalten. Dagegen Angaben zum Investmentmarkt: nach der Gesamtsumme von 1,3 Mrd. Euro 2023 summierten sich die Investments in Hj.1 2024 auf 703 Mio. Euro (Frankfurt 820 Mio. Euro), ein Minus von lediglich 4,5% gegenüber dem Vorjahreszeitraum, ergo im Rahmen der allgemeinen Trends. Da die Gebote zunähmen, rechne man mit steigenden Zahlen ab 2025 vor allem in den Asset Klassen Logistik und Büro.

Im Sektor Logistik zählt die Ruhrregion zu den Hot Spots in Deutschland (vgl. Der Immobilienbrief Nr. 584 Expo Spezial). Dennoch nahm der Flächenumsatz seit dem Corona-Jahr 2022 kontinuierlich ab nicht wegen mangelnder Nachfrage, sondern mangelnder Flächenreserven – abzulesen an den steigenden Mieten bis zu 8 Euro/qm. Von der Sondersparte der Unternehmensimmobilien gab es noch weniger zu berichten.

Das Problem der Flächenknappheit hinterlegte die BMR jetzt nach der Messe mit den Daten über das Gewerbeflächenpotential Stand Ende 2023. Zusätzlich wurden die in Anspruch genommenen Gewerbeflächen in Korrelation zu den Beschäftigungszahlen (per Ende 2021) gesetzt. Demnach werden in der Metropole Ruhr für GI, GE und Sonderbauflächen ca. 28.000 ha netto belegt entsprechend 5% der Gesamtfläche von 443.000 ha. Zwischen 2021 und 2023 kamen 370 ha neu hinzu. Dass davon 70% Brachflächen betreffen, lässt erkennen, dass angesichts der Flächenknappheit auch Mehrkosten für die Aufbereitung in Kauf genommen werden. Aber: von den in den bestehenden Flächennutzungsplänen ausgewiesenen rd. 1.400 ha Potentialflächen sind 860 ha bzw. 61% mit gravierenden Restriktionen jeglicher Art belegt. Neuerdings sei z.B. zu beobachten, so Jörg Kemna, dass Unternehmen, die eigentlich Flächen veräußern könnten (wie etwa auch die **Deutsche Bahn**) lieber Reserven behalten u.a. für Energieinfrastruktur. Der neue Landes-

entwicklungsplan ist seitens der Kommunen in diese Bilanz noch nicht eingearbeitet.

Hinterlegt man die Gewerbeflächenentwicklung mit der Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten SVB, ergibt sich das interessante Bild, dass von den rd. 132.000 vollwertigen Arbeitsplätzen, die 2012 bis 2021 auf Gewerbeflächen hinzu gekommen sind, die überwiegende Zahl den Dienstleistungssektor betraf. Die Zahl der reinen Gewerbearbeitsplätze hätte sich dagegen kaum verändert und der Niedriglohnssektor spielte dort eine untergeordnete Rolle. Über alles habe die Gewerbefläche pro Arbeitsplatz in den zehn Jahren um 8% abgenommen.

Als Fazit aus dieser Gemengelage warnt der Wirtschaftsförderer Jörg Kemna, dass die mangelnde Flächenverfügbarkeit für die wirtschaftliche Entwicklung der Region einen ernst zu nehmenden Hemmschuh bedeute. Für eine großflächige Neuansiedlung könne man kaum angemessene Flächen zu konkurrenzfähigen Preisen anbieten. „Wenn nicht auf der grünen Wiese gebaut werden soll, brauchen die Kommunen finanzielle Unterstützung bei der Aufbereitung alter Industrieflächen.“ ■

Tabelle 2: Flächeninanspruchnahmen pro Jahr 06/2021 bis 12/2023

Stadt/Kreis	alle (ha)	Brachen (ha)	Freiflächen (ha)
Bochum	18,48	17,88	0,60
Bottrop	5,26	4,87	0,39
Dortmund	17,21	16,07	1,15
Duisburg	15,33	15,33	
Ennepe-Ruhr-Kreis	10,02	6,65	3,37
Essen	5,97	5,97	
Gelsenkirchen	6,22	6,22	
Hagen	0,24	0,24	
Hamm	3,16	2,53	0,63
Herne	4,14	4,14	
Kreis Recklinghausen	22,51	19,15	3,36
Kreis Unna	23,41	11,19	12,22
Kreis Wesel	45,39	11,47	33,93
Mülheim an der Ruhr	3,06	3,06	
Oberhausen	4,82	4,82	
Summe	185,22	129,58	55,63

Auswertung auf der Basis von ruhrAGIS



Oberhausen

Im Gebiet der „Neuen Mitte Oberhausen“ wurde mit der Vermarktung neuer Teilflächen auf den Arealen der „Ripshorster Stadtgärten“, im sog. „Quartier der Möglichkeiten“ und entlang der Brammenstraße begonnen. Beteiligt ist **Westfield** mit Restflächen am CentrO. Den Rahmenplan stellten **De Zwarte Hond GmbH** aus Köln auf.

Covivio hat vier **B&B**-Hotels, darunter das in Oberhausen, an **Art-Invest Real Estate** veräußert. Den Käufer berieten **GSK Stockmann**, **Reese Baumanagement**, **Witte Projektmanagement**. **JLL Hotels & Hospitality** vermittelte.

Soest

Brockhoff vermittelte den Verkauf des erst 2019 errichteten Geschäftshauses Brüderstraße 25 mit rd. 570 qm Fläche an einen regionalen Investor.

Impressum

Chefredaktion:

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

Kontakt:

gudrunescher@hotmail.com

Herausgeber:

Werner Rohmert

Verlag:

Research Medien AG,
Nickelstr. 21
33378 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250,
F.: 05242 - 901-251
E.: info@rohmert.de
www.rohmert-medien.de

Vorstand:

Werner Rohmert

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

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

WEITERE NACHRICHTEN

Bochum: **Vonovia** will die vom Start-up **VSK.software** entwickelte digitale Lösung „BIM.permit“ zur Prüfung von 3D-Modellen bei ihren Neubauvorhaben einsetzen, um Genehmigungszeiten zu verkürzen. Auch die **Stadt Bochum** und das **Land NRW** prüfen die Anwendung der Software.

Bochum: Die **KoFabrik Bochum** ist unter den Nominierten für den Real Estate Social Impact Investing Award des **ICG**. Das gemeinwohlorientierte Projekt der **Urbane Nachbarschaft Imbuschplatz gGmbH** wurde initiiert von der **Montag Stiftung** und hat ein denkmalgeschütztes Verwaltungsgebäude nach langem Leerstand wiederbelebt.

Dortmund: Das Projekt „Neues Gesundheitshaus Dortmund“ der **Landmarken AG** wurde als eines der Finalisten für den **BFW**-Projektentwicklerpreis in der Kategorie „Gewerbe“ nominiert. In der Kategorie „Quartier“ sind das städtische „**LernWerk Bocholt**“ dabei sowie das Projekt von **CC Quartiers GmbH** und **Live-ly** „Weiße Dame Gronau“.

Herne: Nach Zusage der 2 Mio. Euro Förderung des **Landes NRW** aus dem 5-StandorteProgram kann mit der Planung des Transformationszentrums für Georesourcen und Ökologie (TGÖ) begonnen werden. Insgesamt stehen 44 Mio. Euro Förderung von Bund und Land aus. Beteiligt sind neben Herne die **RAG-Stiftung** und die **DMT-Gesellschaft für Lehre und Bildung** als Trägerin der **Technischen Hochschule Georg Agricola** (THGA) in Bochum. Das bisher dort untergebrachte Forschungszentrum soll ab voraussichtlich 2028 nach Herne umziehen.

Metropole Ruhr: Der Logistikmarkt in der Metropole Ruhr erreichte lt. **BNPPRE** nach drei Quartalen einen Flächenumsatz von rd. 228.000 qm (Vj. 238.000), wobei Q3 mit nur 36.000 qm ohne Abschlüsse jenseits 10.000 qm das schwächste war. Im Standort-Ranking belegte die Region dennoch den zweiten Platz nach Frankfurt (304.000 qm). Die Spitzenmieten blieben seit Ende 2023 konstant bei 7,60 Euro/qm. Die Durchschnittsmiete stieg weiter auf zuletzt 6,30 Euro/qm.

Keine Umwege.

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

www.rohmert-medien.de