

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 588 | 45. KW | 22.11.2024 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ukraine eskaliert. **Putin** will den Krieg nicht verlieren, koste es die Welt. Deutschland katapultiert sich ins politische Nirwana der Lächerlichkeit. Sein Kanzler-Rückzug spült **Pistorius** weiteres politisches Kapital aufs Konto. **Trump** hat sein Horror-Kabinett zusammengestellt. Wohl nahezu jede Ernennung zeigt dem woken Klima-, Gender-, Kultur und Bildungs-Establishment den erhobenen Mittelfinger. Wenn es nicht so traurig wäre, könnte das sogar ganz lustig werden. **Europa braucht jemanden, der den Spiegel hochhält. Es geht am langen Ende um nicht mehr oder weniger als die Art, wie wir in Freiheit leben.** Leben ist Wettbewerb. Wettbewerb ist Kampf. Die geopolitischen Herausforderungen katapultieren uns in der Zeit weit zurück. **Entweder nehmen wir die Herausforderungen wieder an oder wir verschwinden in Bedeutungslosigkeit.**

Bedeutungslosigkeit bereitet aber nicht das bequeme Bett einer freizeitorientierten Work-Life-Balance. Wir leben in einer Zeit der Völkerwanderung. Der Klimawandel macht es unausweichlich. Haben Sie im Geschichtsunterricht schon mal von einer Völkerwanderung gehört, bei der die Leuten auf nette Bitten der Zielregionen zu Hause geblieben sind. Ich habe in der Schule nur von Völkerwanderungen gehört, in der reiche, softe und woke Kulturen von grenz- und verhaltenstechnisch weniger zurückhaltenden Wanderern übernommen wurden. Vielleicht ist Trump eine Chance der **Besinnung auf unsere Stärken. Aber haben wir die noch?** Unser Geschäftsmodell floppt, unsere Armee ist totgeschrumpt, unsere Industrie geht, unsere Vorzeigebereiche werden von vorlaufend gehorsamen Energiewendern geführt, unsere Bahn- und Digitalisierungsinfrastruktur ist zur Lachnummer degradiert und unser Parteiensystem erodiert in die Handlungsunfähigkeit politischer Kompromisse. Unternehmensefahrung hat in der Politik nur noch der charismalose CDU-Vormann mit Gürken-Charme. Schätzungsweise 80% der Bevölkerung hat mit Konjunktur nichts mehr am Hut. Da zählen nur noch Rente, Bürgergeld, Konzerngehalts-Inflationsanpassung, Arbeitsplatz-Erhaltungssubventionen, Work-Life-Balance und exotische Urlaubsziele.

Aber ist unsere Art des Lebens, unsere Demokratie überhaupt einen Kampf wert? Wenn wie bei mir die Restnutzungsdauer deutlich unter die schon geleisteten Betriebsstunden zurückfällt, zieht man manchmal ein Zwischen-Resümee. Ich bin die erste und einzige deutsche Generation, die weder Krieg noch Armut, geschweige Hunger oder Angst kennt. Als Kind habe ich im völlig zerbombten Barmen noch in Ruinen gespielt. Fleisch und Käse wurden abgezählt. In meinem ganzen Berufsleben habe ich aber in einem gefühlten „heute“ gelebt, das sich grundlegend nur in der Informationsverfügbarkeit und am Rande mit Technik verändert hat, ohne die ich mir aber heute ein Leben auch nicht mehr vorstellen kann. Als Papiergeneration den Wert, die Verarbeitung und die Gehirnkatalogisierung von Informationen zu lernen und das in der Internet-Generation zu leben, ist eine nicht wiederholbare Gnade. Für Meinungsfreiheit und Demokratie wäre ich während meiner Zeit bei der psychologischen Verteidigung, der letzten aktiven Truppe der Bundeswehr, notwendigen Einsatzbefehlen gefolgt. **Im Rückblick glaube ich in einer für lange Zeit schönsten Periode Deutschlands gelebt zu haben. Und ja, diese Art zu leben, ist Verteidigung wert. Und traurig macht mich die aktuelle Verschiebung der Prioritäten hin zum Konsumieren des Lebens statt zur Gestaltung des Lebens, hin zum „Woken“ statt zum überlebenswichtigen „Wachen“.**

Traurig ist, wie ich höre, auch die Stimmung in den deutschen Ministerien. Drei Jahre Arbeit sei oft „umsonst“ gewesen. **Nein, liebe Ampeldamen und Ampelherren, das war nicht umsonst, das war im Gegenteil eine der teuersten Perioden der deutschen Demokratie-Geschichte.** Wir haben den Konjunkturzyklus verlassen und sind auf die schiefe Bahn verlorener relativer Standort-Wettbewerbsfähigkeit geraten. Investitionen und Firmen, die weg sind, kommen nicht mehr zurück. Natürlich gab es auch früher moralische Arroganz-Modelle der deutschen Politik. Wir haben auch manchmal mehr Geld ausgegeben als ökonomisch vertretbar war. **Aber auch in den Phasen der Selbstüberschätzung beruhte das deutsche Modell immer auf dem Erhalt der relativen Wettbewerbsfähigkeit. Noch NIEMALS haben wir auf der Einnahmenseite des internationalen Wettbewerbs angesetzt.** Heute ist es erstmalig der Fall, dass wir in unserer „Wir retten das Welt-Klima“-Arroganz auf der Einnahmenseite der Wettbewerbsfähigkeit UND bei der Überschätzung der konsumtiven Ausgabeseite ansetzen, statt in die Zukunft zu forschen und zu investieren.

Zurück zur Immobilienwirtschaft. Langsam mehren sich die Transaktionspunkte für zukünftige Bewertungen. Alles was ab 2019 eingekauft wurde, ist heute neben dem Markt, machte der **Real Estate Finance Day** deutlich (vgl. S. 5, dritter Artikel Bewertung-Transaktionspunkt). **Grand Grand City** verkaufte 170 Mio. Euro Wohnen zum 17-fachen. Unsere **Vonovia**-Analyse im März letzten Jahres hielt 18-fach für realistisch. Da fehlen trotz mutiger Abwertung nach dem Start mit der 29-fachen Jahresmiete in der Bilanz immer noch 4 oder 5 Faktoren. **Ich frage mich, woher die Börse die Phantasie für Wohnen nimmt, wenn klar ist, dass sich die Bilanz-/Realitätsschere vieler Wohn-AGs trotz absehbarer Bodenbildung erst im 5-Jahresverlauf steigender Mieten und vorsichtiger Bewertung schließen wird.**

Aber ansonsten wird es wieder lebendig, wenn auch auf niedrigem Niveau. Das Immobilienklima bleibt im Optimismus-Trend (S. 4). **vdp** erwartet Stabilisierung (S. 6). Allerdings teilt **JLL** locker mit, dass zwei Drittel der weltweiten Immobilien an der Kreuzung zum Stranded Asset stehen (S. 8). In unseren Gastbeiträgen beschäftigt sich **Luca Gudewill, Real I.S. AG**, mit Quartieren als Hotspots für zukunftssichere Immobilieninvestments (S. 11), **Tina Reuter, Deutschlandchefin C&W**, analysiert Investmentperspektiven (S. 13), **Martin Stoß, BVT**, blickt auf erfolgreiche US-Deals (S. 15) und **Prof. Thomas Beyerle** sieht, dass private Eigenheim-Investitionen als Altersvorsorge an Bedeutung verlieren werden (S. 19). **Ach so, natürlich tut mir unser grüner Kanzleranwärter leid**, wenn ich ihn über die Parteifehler und die Ungerechtigkeit im Netz klagen höre. Und „Klagen“ meint er ja sogar ernst, wie man gerade den Medien entnimmt. Ich erzähle Ihnen nächstes Mal, wie es war, als ich als Familienvater am Heiligabend 2010 morgens eine Vorladung der Staatsanwaltschaft für den 30.12. bekam, um als Beschuldigter „vorzusprechen“, da ich aus dem Finanzministerium wegen „Beleidigung im Immobilienbrief“ angezeigt worden sei. Zunächst aber: Schönes Wochenende!



Thomas Beyerle

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
Savills: Mit Leverage wieder zur Investmentwende? (Rohmert)	3
Neuer Bewertungs-Transaktionspunkt (Rohmert)	5
vdp erwartet fortschreitende Stabilisierung der Immobilien-Preise (Rohmert)	6
DIP: Bürovermietung in Nebenstandorten resilienter als Top 7	8
JLL: Weltweit zwei Drittel der Büros und drei Viertel der MFG auf dem Weg zum Stranded Asset (Rohmert)	8
Savills: Weltweites Transaktionsvolumen steuert 2025 1.000 Mrd. USD an (Rohmert)	9
Umbau im Bestand nur selten günstiger als Neubau (Rohmert)	10
Multifamily legt in USA zu und wird stärkste Assetklasse	15
BVT-Fonds profitieren vom Multifamily Markt	15
Capital Spring in Singapur gewinnt internationalen Hochhaus Preis 2024/25	16
empirica: Wohnungs-Blasengefahr sinkt	18
CBRE: Neue Trends verändern weltweit die Szene der Luxusimmobilien	18
CBRE: Stationäre Einzelhändler wollen in Europa wieder expandieren	20
Hamburgs Senat: Neue Bauordnung Hamburg (Richter)	23
REFD 2024: Chancen-/Risikoraaster gewerblicher Immobilienfinanzierungen	24
Serie: Völ(c)ker hört die Signale. Born 1947 - still going strong (Völcker)	25
Impressum	26

Fremdbeitrag

Innenstadtnahe Quartiere – Hotspots für zukunftssichere Immobilieninvestments (Luca Gudewill, Real I.S. AG)	11
Rückgang der Top-Investmenttransaktionen in Deutschland (Tina Reuter, Cushman & Wakefield)	13
Niedrigere Zinsen verhelfen REITS zu Rückenwind (Rick Romano, PGIM Real Estate)	22

Interview

mit Prof. Dr. Thomas Beyerle: Lohnt sich das noch? (Birgit von Laak)	19
---	----

Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

Die Mietpreisbremse geht in die nächste Verlängerung	21
---	----

Aus unserer Medienkooperation mit „DFPA“ (Deutsche Finanzpresse Agentur)

„ Schroders Immobilienwerte Deutschland “ hat Anteilsrücknahme eingestellt	21
---	----

Der Immobilienbrief Ruhr 169 (ab Seite 27) (Dr. Gudrun Escher)

Büroimmobilienmarkt im Wartestand	1
Projekt des Monats: Nachverdichtung mit Augenmaß in Mülheim an der Ruhr	1
Bilanzen zum Ende Q3 2024	2

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

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

Autoren der heutigen Ausgabe:

Dr. Gudrun Escher; Luca Gudewill; Tina Reuter; Sabine Richter; Werner Rohmert, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“.; Rick Romano.

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.

MIT LEVERAGE WIEDER ZUR INVESTMENTWENDE?

Unsicherheit hält Büronachfrage in Europa schwach

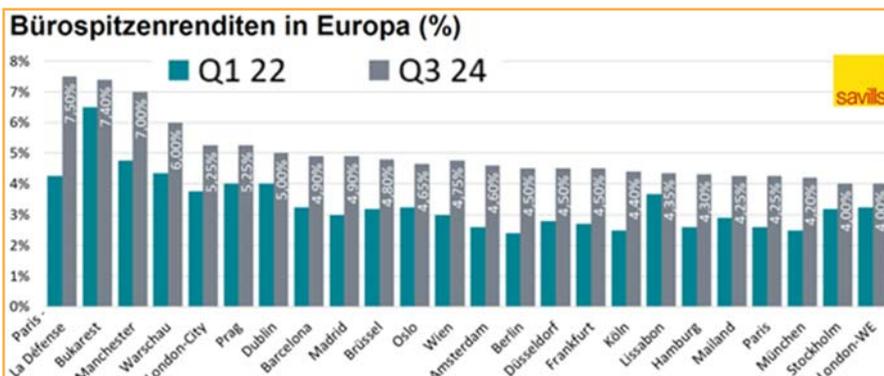
Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief",
Immobilien spezialist "Der Platow Brief"

Excel ist geduldig. Die neue Phase des „Gesundrechnens mit Excel“ beginnt. Sinkende Renditen bzw. steigende Multiplikatoren bei jetzt wieder sinkenden Zinsen könnten auf Basis von Rendite- und Mietprognosen den Beginn eines neuen Zyklus einzuläuten. Zumindest gewinnt man diesen Eindruck beim Lesen der Zusammenfassung der neuen „European Office Value Analysis - Q3 2024“ von Savills, die einen möglichen Wendepunkt auf Investmentseite sieht. Core-Büroimmobilien zeigten erste Anzeichen einer Preisstabilisierung, während Non-Core-Objekte zunehmend geprüft werden. Spitzenrenditen für Büros blieben im Q3 2024 bei 4,9% stabil, mit attraktiven Märkten wie Madrid, Oslo und Amsterdam. Eine mögliche Renditekompression wird ab 2025 erwartet,

Das Blatt wende sich für europäische Büroinvestitionen. Fremdkapital würde wieder die Rendite steigern. Die Entwicklungen seien aber gegenläufig, so die neue „European Office Value Analysis - Q3 2024“ von Savills. Bei Core-Büroimmobilien ohne Verkaufszwang würden potentielle Käufer ihre Preisvorstellungen wieder anheben. Bei Non-Core-Bürogebäuden dagegen würden die niedrigen Angebote von Entwicklern und Private-Equity-Fonds jetzt doch geprüft. Das belebt den Transaktionsmarkt und gibt neue Datenpunkte für eine weitere Marktbelebung. Allerdings relativiert Savills den Effekt des möglichen Wendepunktes sofort wieder selber. Die Nachfrage bliebe schwach, da die Unsicherheiten zu künftigen Modernisierungskosten und der Vermietbarkeit von Büros groß blieben. Gleichzeitig gebe es nur sehr wenige notleidende Objekte unter Preisdruck.

Laut Savills sind Spitzenbüros in Madrid, Oslo und Amsterdam im Vergleich zu ihren jeweiligen historischen Niveaus in Europa am attraktivsten. Zum einen seien die Fundamentaldaten für das reale Mietwachstum stark. Zum anderen sei die Preisanpassung deutlich ausgefallen. Der Chart macht den Absturz der Core-Multiplikatoren in allen europäischen Metropolen meist zwischen einem Drittel bis zu annähernd der Hälfte seit Q1 2022 deutlich. Die Renditeentwicklung führe zu einem größeren Abstand zu den Renditen von Staatsanleihen. Der Rendite-Spread zwischen Staatsanleihen und Core-Immobilien gehört weiterhin ungeachtet der Implosion der Multiplikatoren aus „Der Immobilienbrief“-Sicht zu den Glaubensbekenntnissen für die Attraktivität von „sicheren“ Core-Immobilien. Die durchschnittlichen europäischen Spitzenrenditen für Büroimmobilien seien jetzt im dritten Quartal hintereinander im Q3 2024 stabil bei 4,9% geblieben.

James Burke, Director Savills Global Cross Border Investment, sieht aktuell immer noch eine schwierige Finanzierungssituation für Büroinvestments, jedoch würden niedrigere Zinsen und eine verbesserte Stimmung bei Kreditgebern und Investoren zu einer Belebung des Transaktionsgeschehens am europäischen Büroinvestmentmarkt führen. Ab Anfang 2025 werde es wieder zu einer Renditekompression für Core-Büroimmobilien kommen. Die Finanzierungskosten seien inzwischen in mehreren Märkten, darunter Paris CBD, Frankfurt, Brüssel, Amsterdam, Dublin, Lissabon und Madrid, unter die Spitzenrenditen für Büroimmobilien gefallen. In der City of London lägen die Fremdkapitalkosten zwar noch über den Spitzenrenditen, jedoch würden die Spitzenmieten um mehr als 4% jährlich in den nächsten fünf Jahren steigen und sich positiv auf die Gesamrenditen auswirken. In London seien im Q3 zudem mehr Banken bereit, Kredite mit einem Beleihungsauslauf von 60% nach noch 55% im Q2 zu gewähren. Das verbessere Liquidität und Leverage. Für „Der Immobilienbrief“ ist interessant, dass jetzt wieder die Phase des Gesundbetens mit Excel beginnt. ■



Personalien

Hamburg/Frankfurt: Thomas Kallenbrunnen wurde zum Geschäftsführer der **GARBE Infrastructure GmbH** bestellt. Kallenbrunnen wird diese neue Aufgabe zusätzlich zu seiner Rolle als Geschäftsführer der **GARBE Capital & Strategy** übernehmen. Neben ihm wird **Nikolaos Thomas** als weiterer Geschäftsführer der GARBE Infrastructure bestellt. Er übernimmt die Rolle des COO und CFO für diesen Geschäftsbereich.

Frankfurt: Der Aufsichtsrat der **Lübke Kelber AG** hat **Steffen Schaack** mit sofortiger Wirkung von seiner Position als Vorstand entbunden. Schaack war seit dem 1. Juli 2021 Teil des Unternehmens, zunächst als Geschäftsführer und seit Dezember 2023 als Vorstand der Lübke Kelber AG. Der Vorstandsvorsitzende **Marc Sahling** übernimmt vorübergehend seine Aufgaben.

München: **Joachim Stumpf**, Geschäftsführer der **BBE Holding** und **IPH Handelsimmobilien**, wurde in den Rat der Immobilienweisen des **ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.** berufen. Stumpf wird einer der sechs Immobilienweisen sein und übernimmt die Verantwortung für das Segment der Handelsimmobilien. Er tritt in die Nachfolge von **Michael Gerling**.

Hamburg: Die **GARBE Industrial Real Estate** hat eine neue Gesellschaft in Rumänien gegründet. CEE-Geschäftsführer **Martin Polák** und Country Head **Andrei Jerca** leiten die neue **GARBE Industrial Real Estate Romania**.

IMMOBILIENKLIMA WEITERHIN OPTIMISTISCH

Investmentklima bleibt Treiber

Der Immobilienklima-Index der Deutschen Hypo bleibt auf dem optimistischen Pfad. Das Immobilienklima klettert den dritten Monat in Folge nach oben und positioniert sich in der 203. Monatsbefragung mit einem Plus von 3,5 % bei 97,8 Zählerpunkten. (red)

Mit einem deutlichen Plus von 7,0% auf 96,1 Punkte ist das Investmentklima weiterhin als Treiber dieser positiven Entwicklung zu nennen. Das Ertragsklima bleibt mit einer leichten Zunahme von 0,3% auf 99,5 nahezu stabil. Das Hotelklima überholt das Logistikklima. Die Entwicklung der einzelnen Assetklassen knüpft an die optimistische Stimmung im Vormonat an. Folglich können auch im November für fast alle Segmente positive Entwicklungen festgestellt werden. Die einzige Ausnahme bildet das Logistikklima, das mit -0,8 % einen leichten Rückgang auf nun 115,6 Punkte hinnehmen muss.



Werte und Veränderungen der Indizes

	Oktober 2024	November 2024	Δ (%)
Immobilienklima	94,4	97,8	3,5
Investmentklima	89,7	96,1	7,0
Ertragsklima	99,2	99,5	0,3
Büroklima	74,0	76,2	2,9
Handelklima	83,4	88,3	5,9
Wohnklima	143,9	146,1	1,5
Logistikklima	116,6	115,6	-0,8
Hotelklima	106,6	117,1	9,8

Quelle: bulwiengesa AG

117,1 Punkte. Damit überholt es knapp das Logistikklima. Das Büroklima setzt seinen positiven Trend fort und wächst gegenüber dem Vormonat um 2,9 % auf 76,2 Punkte. ■

Für das Handelsklima bringt der November erneut einen deutlichen Anstieg von 5,9 % auf 88,3 Zählerpunkte mit sich. Die Stimmung für Wohnimmobilien kann mit einem Wachstum von 1,5% das hohe Niveau von 146,1 Punkten halten. Das Hotelklima verzeichnete den stärksten Aufschwung und stieg im Vergleich zum Vormonat um 9,8 % auf

NEUER BEWERTUNGS-TRANSAKTIONSPUNKT

Stadt Hamburg kauft alte HSH Nordbank Zentrale zum halben Signa-Einkaufspreis

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

Die Stadt Hamburg hat die ehemalige HSH Nordbank Zentrale bzw. Hamburg Commercial Bank (HCOB) Zentrale für ca. 112,5 Mio. Euro aus der Signa-Insolvenz gekauft, wie Thomas Daily recherchierte. Das seien ungefähr 130 Mio. Euro incl. Nebenkosten. Der Kaufpreis sei ungefähr die Hälfte dessen, was Signa für das ca. 35.000 qm große Gebäude vor vier Jahren an die HCOB bezahlt habe, so Thomas Daily. (WR+)

Damals plante die Bank, im Gegenzug in den neuen, heute insolventen Elbtower von Signa zu ziehen. Bei Gegengeschäften sind traditionell die Zahlen nie auf die Goldwaage zu legen, dennoch ist davon auszugehen, dass alle Seiten bei Elbtower-Miete und Kaufpreis auf optimistisch erwartetem, aber nicht unrealistischem Marktniveau verhandelten. Mit Finanzmathematik, neuem Vermietungsrisiko und ESG-

Herausforderungen haben sich viele prominente Immobilien im Preis halbiert.

Die SIGNA-/HCOB Immobilie soll in ein "Haus der digitalen Welt" umgewandelt werden. Die **HCOB** ist, wie schon länger bekannt, aus dem Elbtower-Mietvertrag ausgestiegen und sucht laut Finanzsenator **Andreas Dressel** (SPD) einen neuen Standort. Nach alten „Der Immobilienbrief“-Erfahrungen ist aber auch ein Aufwärmen der Elbtower-Idee auf Basis eines funktionsfähigen Konzeptes zur Fertigstellung nicht auszuschließen. Als Nutzungsmöglichkeiten werden Unterbringung der Zentralbibliothek und der Volkshochschule, weitere Räumlichkeiten für Kultur und Bildung oder Ateliers, Digital Labs, Co-Working-Spaces, Studios und Aufenthaltsräume in Betracht gezogen. Stadtentwicklungssenatorin **Karen Pein** (SPD) betonte deshalb die Wichtigkeit dieses Kaufs als eine Art "Wohnzimmer der Stadt" für die Entwicklung der Hamburger Innenstadt. Das dürfte sich aber bis in die 2030er Jahre hinziehen. Die in dem Gebäude integrierte Einkaufspassage „Perle Hamburg“ wird weitergeführt. Die Mietverträge werden durch die städtische Objektgesellschaft übernommen.

Der Preissturz am Markt wurde am Dienstag auch auf dem Real Estate Finance Day von Targa Communications deutlich (s. S. 24). Alle Deals seit 2019 seien heute neben dem Markt. **Sascha Klaus**, CEO **Berlin Hyp**, mahnte vor dem Hintergrund der Vielzahl von Developern in Deutschland eine Professionalisierung an, da das oft den Eindruck erweckt habe, das Projektentwicklungsgeschäft sei zum Hobby vermögender Privatleute geworden. Wenn Preisklarheit durch mehr Transaktionsdatenpunkte bestünde, würden auch Finanzierungen wieder darstellbar, so der Tenor der Finanzierungsexperten.

Zwar werde eine große NPL-Welle nicht erwartet, jedoch habe die **Betreuungsintensität vieler Kreditengagements deutlich zugenommen**, so ein weiterer Kernaspekt der Aussagen beim Real Estate Finance Day. „Der Immobilienbrief“ teilte hier im Background-Gespräch die Skepsis allerdings mit einigen älteren Marktteilnehmern, die zumindest die tote Dekade der 90er Jahre noch in Erinnerung hatten. **Viele heutige Matadore wüssten einfach nicht, was zumindest bei Büro als größter Assetklasse noch auf die Branche zukommen werde.** In



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 

einer anonymen Teilnehmerbefragung sahen knapp ein Fünftel dementsprechend eine deutliche und größere als die derzeit erwartete NPL-Welle. Ein knappes Drittel ging von einer spürbaren NPL-Zunahme bei allerdings ausreichender Risikovorsorge der Banken aus. Der Rest sah keine Welle, sondern lediglich mögliche NPL-Einzelfälle bei Banken. Insgesamt werde ein großer Teil der Wertberichtigung im Eigenkapital und nachrangigen Finanzierungen bzw. Mezzanine aufgefangen. ■

VDP ERWARTET FORTSCHREITENDE STABILISIERUNG DER IMMOBILIENPREISE

Durchgängig leichte Preisanstiege im Quartalsvergleich

Mit 177,3 Punkten übertraf der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) bzw. des vdpResearch das Vorquartal um 1,0%. Die seit Jahresbeginn festzustellende Stabilisierung der Immobilienpreise in Deutschland hielt auch im dritten Quartal

2024 an. Im Vorjahresvergleich gab es allerdings mit -1,0% noch einen kleinen Preisrückgang. Der Index deckt die Preisentwicklungen auf dem gesamten deutschen Markt für Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien ab. Er basiert im Gegensatz zu anderen Preisindizes auf der Auswertung echter Immobilientransaktionsdaten von mehr als 700 Kreditinstituten. (WR+)

Treiber für den Anstieg der Immobilienpreise in Deutschland waren die Wohnimmobilienpreise. Sie legten allein im Quartalsvergleich gegenüber dem direkten Vorquartal +1,1% zu. Gegenüber dem Vorjahresquartal gab es damit mit -0,2% fast eine Nullrunde. Zum Anstieg der Wohnimmobilienpreise um insgesamt 1,1% im Vergleich zum zweiten Quartal 2024 trugen die Entwicklungen bei Mehrfamilienhäusern (+1,3%) etwas stärker bei als beim selbst genutzten Wohneigentum (+0,8%). Anders sieht es beim Vergleich mit dem Vorjahresquartal aus: Während sich Mehrfamilienhäuser auch hier geringfügig verteuerten (+0,2%), gaben die Preise für selbst genutztes Wohneigentum, das aus Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen besteht, im Jahresvergleich leicht nach (-0,6%). Die Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern zogen im Berichts-

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

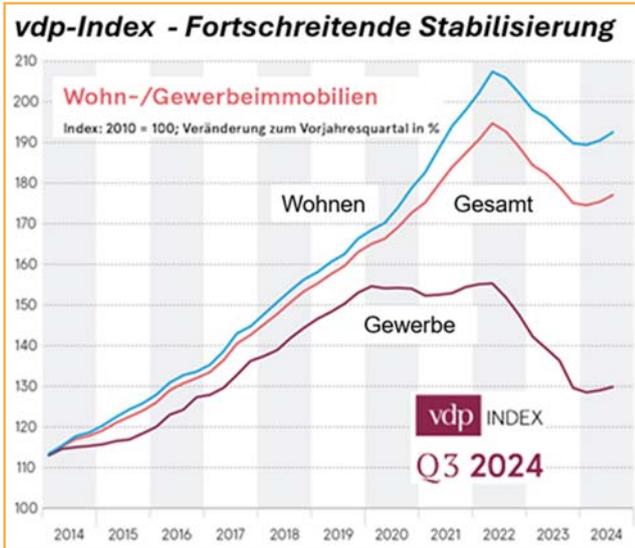
- › Exklusiver Investmentzugang
- › Portfolio-Diversifikation
- › Hohes Renditepotenzial
- › Regelmäßige Ausschüttungen
- › Handelbarkeit rund um die Uhr



www.finexity.com

quartal auf Quartalsicht um +0,7% und auf Jahressicht um +5,6% an. Einheitlich zeigte sich die Entwicklung der Neu-

jedoch käme der Preissturz mit dem geringsten Renditeanstieg seit dem Q3 2022 langsam zur Ruhe.



Bei Gewerbeimmobilienpreisen, die sich aus Büro- und Einzelhandelsimmobilienpreisen zusammensetzen, ging es mit -4,7% im Vorjahresvergleich dagegen weiterhin recht deutlich bergab. **Vielleicht zeigt der direkte Quartalsanstieg zum Vorquartal mit +0,7% eine Wende. Oder er zeigt lediglich die „Der Immobilienbrief“-These der Finanzmathematik auf und spiegelt die EZB-Zinskorrektur.**

vertragsmieten in Mehrfamilienhäusern in den Metropolen mit durchschnittlich +4,6%. Am stärksten fiel die Erhöhung in Berlin mit +5,4% aus. Die Renditen von Mietobjekten haben im vdp-Index für Liegenschaftszinsen auf Jahressicht mit +5,3% zu einer Verringerung der Multiplikatoren geführt,

Für **Jens Tolckmitt**, vdp-Hauptgeschäftsführer, ist es aber aufgrund des national wie international eher herausfordernden geopolitischen und gesamtwirtschaftlichen Umfelds „noch zu früh, um von einem beginnenden nachhaltigen Aufschwung am Immobilienmarkt zu sprechen.“ Wie in den vorherigen Quartalen waren sowohl bei Büro- als auch bei Handelsobjekten spürbare Renditeanstiege, gemessen am vdp-Liegenschaftszinssatzindex, zu verzeichnen. Gegenüber dem dritten Quartal 2023 erhöhten sich die Renditen für Büro- und Einzelhandelsimmobilien um +6,9% bzw. +8,1%. Der Wertverlust wurde zum Teil durch die steigenden Neuvertragsmieten ausgeglichen und die im Vorjahresvergleich Veränderungsrate von +1,8% bei Büros und +3,3% bei Handelsobjekten erreichten. Insbesondere bei Gewerbeim-



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



mobilien sei die aktuelle Entwicklung lediglich ein erstes Indiz für ein Ende des zweijährigen Preisrückgangs. Der aktuelle Trend mache aber ein positives Szenario für das kommende Jahr möglich, so Tolckmitt. ■

BÜROVERMIETUNG IN NEBENSTAND-ORTEN RESILIENTER ALS TOP 7

Mittlere Standorte vergrößern Anteil

„Der Immobilienbrief“ berichtete bereits von der ruhigen Bürovermietungsentwicklung in den Top 7 Metropolen zum Quartalswechsel. Jetzt liefern DIP – Deutsche Immobilien-Partner die Zahlen für die Nebenstandorte nach. (red)

Dort gäbe es im Gegensatz zu den ruhigen Top 7 Standorten auch Lichtblicke. Sowohl Nürnberg als auch Hannover legten um jeweils 32% im Vorjahresvergleich der drei ersten Quartale zu. Bei den übrigen Märkten der DIP – Deutsche Immobilien-Partner mittlerer Größe gingen die Umsätze zurück. In Essen (-26%) und Magdeburg (-24%) war der Absturz markant. Freiburg (-9,8%), Karlsruhe (-6,4%) und Leipzig (-0,5%) konnten sich besser halten.

Einem Büroflächenumsatz in den Big 7 von 1,9 Mio. qm in der DIP-Statistik steht jedoch insgesamt lediglich ein Gesamtflächenumsatz von 351.630 qm für die übrigen sieben DIP-Bürozentren Essen, Freiburg, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Magdeburg und Nürnberg entgegen. Da hier insgesamt eine kleine Steigerung von rd. 1,5% ermittelt wird, hat sich der Anteil der B-Märkte mittlerer Größe auf rd. 16% (2023: 15%) erhöht. Hannover erzielte in den ersten drei Quartalen rd. 77.000 qm (Q1-Q3 2023: 58.500 qm), Nürnberg kam auf rd. 66.000 qm (Vj.: 50.000 qm). Auf der Verliererseite standen Essen mit rd. 63.500 qm (Vj.: 86.000 qm), Freiburg mit rd. 18.500 qm (Vj.: 20.500 qm), Karlsruhe mit rd. 28.000 qm (Vj.: 29.900 qm), Leipzig mit rd. 90.500 qm (Vj.: 91.000 qm) und Magdeburg mit 8.130 qm (Vj.: 10.670 qm). Die Leerstandsquote in den 7 mittleren Märkten entwickelte sich uneinheitlich. Essen und Magdeburg bauten die Angebotsreserve weiter moderat ab. In Freiburg, Leipzig, Karlsruhe, Hannover und Nürnberg stiegen die Leerstände teilweise geringfügig. ■

WELTWEIT ZWEI DRITTEL DER BÜROS UND DREI VIERTEL DER MFH AUF DEM WEG ZUM STRANDES ASSET

Sanierung bei Büro, Handel, Logistik schwer rechenbar

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“

Von der „Stranded Asset“ Gefahr seien weltweit 65% der Büros und 75% der Mehrfamilienhäuser aufgrund mangelnder Nachhaltigkeitsmaßnahmen bedroht. Das berichtet der JLL-Report „Low Carbon Buildings Create Economic Value“. JLL hat die Daten von weltweit 46.000 Gebäuden in elf Sektoren untersucht. **Den Wertsteigerungsoptimismus kann „Der Immobilienbrief“ anhand der energetischen Effekte und der notwendigen Sanierungskosten aus reiner Gebäudesicht nicht nachvollziehen. (WR+)**

Energetische Investitionen führten zu Kosteneinsparungen und würden zur Wertsteigerung der Immobilie beitragen,



meint **Alexander Rausch**, Director Sustainability Consulting **JLL DACH**. Durch energetische Maßnahmen können zwischen 10% und 40% der Energiekosten eingespart werden. Es sei abhängig vom Immobilientyp und ob ein einfaches oder ein umfassenderes **MEP-Retrofitting (Mechanisch, Elektrisch und Sanitär)** durchgeführt werde. **Der „Der Immobilienbrief“-Abakus tut sich allerdings bei den**

	Büroflächenumsatz* (in m²)		Gew. Spitzenmiete (in EUR/m²)		Mittlere Miete City (in EUR/m²)		Angebotsreserve (in m²)		Leerstandsquote (in %)	
	Q1-Q3 2024	Q1-Q3 2023	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
Essen	63.500	86.000	18	18	12,5	13	215.000	222.000	6,7	7,4
Freiburg	18.500	20.500	19,2	21,5	15	14,1	36.000	34.000	2,4	2,3
Hannover	77.000	58.500	21,5	19	15,4	14,5	230.000	220.000	5,1	4,8
Karlsruhe	28.000	29.900	12,3	13,8	12	12,5	95.000	82.000	4	3,5
Leipzig	90.500	91.000	20	18,5	13,5	14,5	177.000	156.000	4,4	4
Magdeburg	8.130	10.670	14,8	14,8	11,7	10,9	56.150	58.800	5,3	5,5
Nürnberg	66.000	50.000	17	17,5	12	12,5	240.000	204.000	5,9	5,2

Quelle: DIP Deutsche Immobilien-Partner, Aengevelt Research

JLL-Zahlen mit der Rechenbarkeit schwer. JLL sieht jährliche Einsparmöglichkeiten bei Rechenzentren von durchschnittlich 24,08 Euro pro im einfachen und 108,34 Euro im umfassenden Verfahren. Auch in Laboren mit 10,76 Euro pro qm bzw. 46,87 Euro, auf Healthcare-Flächen 10,16 Euro bzw. 45,88 Euro sowie im Lebensmittelhandel mit 11,25 Euro Sparpotential pro Jahr bzw. 39,37 Euro ließen sich die Kosten deutlich minimieren. Besonders großes Einsparpotenzial erzielen Nachhaltigkeitsmaßnahmen bei Heiz- und Kühlanlagen.

Allerdings macht der Blick auf den Chart aus „Der Immobilienbrief“-Sicht deutlich, dass die hohen Einsparpotentiale dort erzielt werden, wo über den reinen Heiz- und Kühleffekt hinaus weitere Sparmaßnahmen im Betrieb greifen. Bei Büro oder Handel z. B. weist die JLL-Übersicht nur Einsparpotentiale im nicht genannten kleinen einstelligen Bereich auf. Bei der aufwendigen Sanierung sind es nur gut 15 Euro pro Jahr, denen dann aber sicherlich ein bei Mechanik-, Elektrik- und Sanitär-Sanierung spürbarer 4-stelliger Investmentbetrag gegenübersteht. ■

WELTWEITES TRANSAKTIONSVOLUMEN STEUERT 2025 1.000 MRD. USD AN 2027 erreicht Vor-Corona-Niveau

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

Laut aktueller Savills-Prognose wird das weltweite Transaktionsvolumen in den 16 wichtigsten Gewerbeimmobilienmärkten bis Ende 2024 um 7% auf rund 747 Mrd. US-Dollar steigen. Für 2025 rechnet Savills mit einem weiteren Anstieg auf nahezu 1.000 Mrd. US-Dollar. Auch in den Folgejahren 2026 und 2027 sollte lt. Savills das Transaktionsvolumen weiter um 23% bzw. 18% steigen. Insgesamt könnte das globale Investitionsvolumen bis 2027 so auf etwa 1.378 Mrd. US-Dollar ansteigen. (WR+)

Mit diesem Savills-Optimismus wäre dann 2027 eines der volumenstärksten Jahre des letzten Jahrzehnts. „Der Immo-

IMMOBILIEN KANN MAN STUDIEREN

UNSERE BERUFSBEGLEITENDEN MASTERPROGRAMME

→ **MASTER REAL ESTATE MANAGEMENT**

→ **NEU**
→ **MBA REAL ESTATE***

→ WEITERE STUDIENGÄNGE

JETZT
INFORMIEREN!



BVT-Deals

Boston: Die **BVT Unternehmensgruppe** verkauft die 204 Class-A Apartments umfassende Projektentwicklung „Allée on the Charles“ in Newton, Massachusetts, USA. Die Anlage wurde als eine von fünf Beteiligungen der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft **derigo GmbH & Co. KG** verwalteten Investmentgesellschaft **BVT Residential USA 12** realisiert. Das voll vermietete Objekt wurde für 114 Mio. USD an einen US-amerikanischen Projektentwickler und Asset Manager veräußert. Das Fondsmanagement erzielte aus diesem Projekt eine Projektrendite von über 9% p. a. des durchschnittlich gebundenen Eigenkapitals.

Die Projektentwicklung umfasst eine Gesamtwohnfläche von 17.890 qm, 237 Stellplätze sowie attraktive Gemeinschaftseinrichtungen und Außenanlagen direkt am Fluss Charles River. Realisiert wurde die Entwicklung zusammen mit **Criterion Development Partners**.

Florida: Die **BVT Unternehmensgruppe** hat über ihre Kapitalverwaltungsgesellschaft **derigo GmbH & Co. KG** die 288 Class-A-Wohnungen umfassende Projektentwicklung **Aventon Holly Hill** in Davenport erworben. Die Investition erfolgt für das Investmentvermögen **BVT Residential USA 19**. Das geplante Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 67,5 Mio. USD, der Eigenkapitalanteil des Fonds rund 24,3 Mio. USD. Die Fertigstellung ist für Q4.2026 geplant. Die dreistöckige Apartmentanlage auf einem 58.598 qm großen Baugrund wird neben 288 hochwertig ausgestatteten Wohnungen auch die für die Class-A-Kategorie üblichen Premium-Gemeinschaftseinrichtungen umfassen. Hinzu kommen über 570 Parkplätze.

bilienbrief“ steht im aktuellen geo- und zinspolitischen Umfeld längerer Prognosen ein wenig hilflos gegenüber. Allein in den 1.000 Tagen seit dem Ukraine-Einmarsch sind z. B. Core-Immobilienwerte um ein Viertel oder sogar die Hälfte gefallen.

Zumindest aber lässt sich Savills zustimmen, dass 2023 wohl die Talsohle der Investitionen in Gewerbeimmobilien weltweit erreicht ist. Der Optimismus beruht lt. **Rasheed Hassan**, Head of Global Cross-Border Investment, auf der jüngsten Zinsentwicklung und der positiven Tendenz bei den Mieten. Es sei ein zunehmendes Kaufinteresse festzustellen. Das prognostizierte Mietwachstum werde in vielen Sektoren von globalen strukturellen, demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen getragen. Das Savills Immobilien-Investmentmodell, das sowohl wirtschaftliche als auch finanzielle Faktoren berücksichtige, spiegele diese optimistische Einschätzung wider. **Savills geht davon aus, dass das weltweite Transaktionsvolumen bis 2026 wieder das Niveau vor der Covid-19-Pandemie erreichen wird**, wobei die Erholung in den einzelnen Ländern unterschiedlich schnell verlaufen wird.“ ■

UMBAU IM BESTAND NUR SELTEN GÜNSTIGER ALS NEUBAU

Nachhaltigkeitsaspekte beflügeln heute stärker als früher

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

„Der Immobilienbrief“ ist jetzt seit 30 Jahren je nach Zyklus auftretenden Umnutzungsüberlegungen überflüssiger Büros in Wohnen oder Hotel oder Sanierung von Büros versus Abriss und Neubau oder aktuell der Umnutzung von Kaufhäusern ausgeliefert. „Der Immobilienbrief“/PLATOW war zumindest bei Umbau von abgehalftertem Büro in Wohnen skeptisch. Bei meist hohem Kosten bei einem Endergebnis, das immer noch an altes Büro erinnert, lohnte sich eine Umwandlung in Wohnen oft nur bei unikativen Lagen oder wenn nach Abriss nur deutlich geringere Flächen genehmigungsfähig wären – sofern Statik, Aufteilungsmöglichkeiten und Geschosshöhen das überhaupt zulassen. Zugleich muss der Büroigentümer zu einer weitgehenden Abschreibung bereit sein. Aber auch der Umbau in gleicher Nutzungsart Büro sei aber nur selten günstiger als Neubau. (WR+)

Neben Denkmal- oder Imageaspekten beflügeln aber aktuell Nachhaltigkeitsdiskussionen um „graue Energie“ das Bauen im Bestand. **Aber sogar der Umbau in gleicher Nutzungsart Büro sei aber nur selten günstiger als Neubau**, bestätigten die Teilnehmer der Konferenz „Bauen im Bestand“. Hier bestand Einigkeit der Diskussionsteilnehmer **Marc Mockwitz, Cloudbrixx, Joachim Schmidt-Mertens, Becken Development, Jens Fieber, HIH Projektentwicklung** und **Majd Zughaihi, UNDKRAUSS**.

Der erhöhte Planungs- und Arbeitszeitaufwand mache den Umbau oder die Revitalisierung eines Bestandsgebäudes ähnlich kostspielig wie die Errichtung eines gleichwertigen Neubaus. Auf den Rohbau einschließlich Tiefbau entfallen je nach Quelle lediglich 25% der Kosten, so Schmidt-Mertens. Andere Quellen sprechen von 40% Rohbaukosten. Mockwitz sieht bei Sanierung bzw. Umbau teilweise sogar höhere Kosten als bei der Neubaulternative. Nachhaltigkeitsanforderungen seien im Bestand oft nur mit einem höheren Aufwand zu implementieren. Zeitliche Unsicherheiten seien weiterer möglicher Kostentreiber. **Klaus Franken, Catella Projektentwicklung** mit diesbezüglicher Milliardenenerfahrung, sieht im „Der Immobilienbrief“-Backgroundgespräch die erhöhte Planungs- und Kostenunsicherheit.

Dennoch wachse der Trend zu Bestandsumbauten, so die Diskussionsteilnehmer. Gerade innerstädtische Grundstücke seien bereits mit städtebaulich markanten

Gebäuden bebaut. Neben dem Erhalt der im Rohbau gebundenen grauen Energie spielen heute Aspekte des Klimaschutz-Images und der Mieterbeliebtheit eine Rolle. Hinsichtlich der Bedeutung der im Altbau gebundenen „grauen Energie“ hat z. B. der Bundesbank bei der Sanierung des Bundesbank-Gebäudes in Frankfurt Modellrechnungen ange stellt. Im Ergebnis kann kein Neubau die Vernichtung der grauen Energie durch Abriss unter energetischen und CO2 Gesichtspunkten rechtfertigen.

Die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen gewinne für Mieter und Investoren an Relevanz. Gewerbetrieber würden sich daher eher für ein gut revitalisiertes Bestandsgebäude entscheiden als für einen gleichwertigen Neubau, sagte Schmidt-Mertens. Bedarf für Revitalisierungen und Umnutzungen entstehe z. B. bei der HIH in der Regel, wenn Büroimmobilien nur schwer nachvermietet werden können, so Jens Fieber. HIH Projektentwicklung prüfe aktuell rund 30 Projekte bzw. 6% des von HIH gemanagten Gebäudebestands bezüglich Handlungsbedarf und -optionen. Zu den jüngst fertiggestellten Projekten von UNDKRAUSS gehört das 8.300 qm umfassende Kunsthaus Tacheles in der Oranienburger Straße in Berlin. Das ehemalige Kaufhaus und

alternative Kulturzentrum wurde revitalisiert und mit hohen Denkmalschutzanforderungen zur Berliner Dependence des Stockholmer **Fotografiemuseums Fotografiska** umgebaut. Jedes Graffiti, jeder Aufkleber sollte erhalten werden. Das Ergebnis sei ein echt tolles Projekt, resümiert Zughai. ■

INNENSTADTNAHE QUARTIERE – HOTSPOTS FÜR ZUKUNFSSICHERE IMMOBILIENINVESTMENTS

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



Luca Gudewill, Real I.S. AG

Um im heutigen Immobilienmarkt erfolgreich zu sein, ist es essenziell, Standorte mit großem Entwicklungspotenzial frühzeitig zu erkennen. Besonders in Stadtgebieten, die sich in einer dynamischen Transformation befinden, entstehen attraktive Invest-



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
IMMOBILIENWERTUNG UND BERATUNG

HIB
Herbe Immobilienbewertung

AppCon

mentchancen. Beispiele sind die Areale HafenCity in Hamburg und das Werksviertel in München. Beide sind ehemalige Industrieflächen und werden zu modernen, multifunktionalen Stadtvierteln umgewandelt, die Wohn-, Büro-, Einzelhandels- und Freizeitflächen vereinen. Ein Schlüsselaspekt dieser Entwicklungen ist die Einbindung von ESG-Kriterien, die erheblich zur Attraktivität dieser Projekte für Investoren und Nutzer beitragen. Denn in Zeiten zunehmender Bedeutung von Nachhaltigkeitsfaktoren erleben innerstädtische Quartiersentwicklungen einen regelrechten Boom. Diese Quartiere bieten die Möglichkeit, Wege innerhalb des Viertels zu reduzieren und gleichzeitig eine umfassend nachhaltige Planung umzusetzen. Die Zertifizierung von Gebäuden nach ESG-Standards gewährleistet dabei nicht nur ökologische, sondern auch ökonomische Vorteile für Investoren und Mieter.

Leuchtturmprojekte HafenCity in Hamburg und Werksviertel in München

Die HafenCity, Europas größtes innerstädtisches Entwicklungsprojekt, vergrößert die Hamburger Innenstadt um beeindruckende 405. Auf einem Areal von 157 Hektar werden bis 2030 rund 15.000 neue Wohnungen und etwa 45.000 Arbeitsplätze entstehen. Dieses über Jahrzehnte geplante

Vorhaben besteht aus zehn Teilquartieren und wird die städtische Struktur Hamburgs nachhaltig verändern.

Das Werksviertel in München, ein kleineres, aber ebenfalls ambitioniertes Projekt, umfasst 40 Hektar und wird ebenfalls bis 2030 vollendet sein. Es wird Wohnraum für etwa 3.000 Menschen und Arbeitsplätze für 7.000 Beschäftigte bieten. Beide Standorte profitieren nicht nur von ihrer Nähe zum Stadtzentrum, sondern ziehen aufgrund ihrer Vielfalt und Infrastruktur sowohl Bewohner als auch Unternehmen an. Doch wie performen die Büroteilmärkte in diesen Arealen, und warum sind Investitionen in solche Stadtquartiere besonders attraktiv?

Quartiersperformance – ein Blick auf die Büroteilmärkte

Die HafenCity und das Werksviertel verzeichnen den größten Zuwachs an Büroflächen in ihrer jeweiligen Stadt. Ein Großteil der neu entstehenden Gebäude ist nach ESG-Kriterien zertifiziert, was sie besonders energieeffizient und damit sowohl ökologisch als auch ökonomisch attraktiv macht. Solche Gebäude sind auf dem Markt besonders gefragt, da sie geringere Betriebskosten und eine hohe Wertbeständigkeit mit sich bringen. ▶

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



Deals

Frankfurt: Die **Luigs Real Estate Prime GmbH** hat das Büro- und Geschäftshaus Zeil 29-31 von einem privaten Immobilieneigentümer erworben. **Avison Young** war gemeinsam mit **Weraimo Capital** beratend für den Verkäufer tätig.

Hamburg: **PATRIZIA** hat das rd. 25.000 qm Mietfläche umfassende „Oval Office“ am Überseering 10 an die **Gold Tree Group** veräußert. Hinzu kommen 307 hauseigene PKW-Stellplätze und E-Ladesäulen. **PATRIZIA** wurde von **BNPPRE**, **CBRE** und **Hogan Lovells** beraten, **Gold Tree** von **Noerr**, **Bohnzirlwagen** sowie **Forvis Mazars**.

Hamburg: Die **HIH Invest Real Estate GmbH** hat das Büro- und Geschäftshaus Michelkontor in der Neustadt an **PAMERA Real Estate Partners GmbH** veräußert. Die Immobilie wurde 2014 für den Immobilienfonds **Norddeutscher Versorgungswerke** erworben. Das Objekt umfasst 4.630 qm vermietbare Fläche. Zusätzlich stehen 36 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Das Büro- und Geschäftshaus ist vollvermietet. **Grossmann & Berger** war begleitend tätig.

Elchesheim-Illingen: Die **GRR GARBE Retail Real Estate GmbH** hat die Immobilie eines Lebensmittelvollsortimenter für den **GRR German Retail Fund No. 4** erworben. Verkäuferin ist die **Edeka Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH**. Die Immobilie verfügt über 1.857 qm Mietfläche und bietet 86 Stellplätze. Die **Edeka Südwest Stiftung** hält einen langfristigen Mietvertrag.

Das Wachstum der Büromieten verdeutlicht die Nachfrage und unterstreicht diese Attraktivität. In der HafenCity stiegen die Mietpreise innerhalb der zurückliegenden fünf Jahre um etwa 30%. Die Spitzenmieten erreichten 2023 34,50 Euro pro Quadratmeter, was den höchsten Anstieg im gesamten Hamburger Büromarkt darstellt. Im Münchener Werksviertel lag das Mietwachstum im gleichen Zeitraum bei 28%, wodurch die Spitzenmiete auf 38,00 Euro pro Quadratmeter anstieg – das zweithöchste Wachstum in München. Untersuchungen belegen zudem, dass ESG-zertifizierte Gebäude in München bis zu 2,5% und in Hamburg bis zu 24,5% höhere Mieten erzielen können. Diese Entwicklung zeigt, dass Mieter bereit sind, für nachhaltige Immobilien mehr zu zahlen.

Auch auf dem Investmentmarkt wird die hohe Nachfrage nach ESG-zertifizierten Büroflächen deutlich. Im Münchener Büromarkt rangiert das Werksviertel, das zum Cityrand Süd gehört, beim Investitionsvolumen an zweiter Stelle, gleich nach der Innenstadt. In Hamburg erzielt die HafenCity, wo dieses Entwicklungsgebiet nach der Innenstadt die meisten Investitionen anzieht, ein ähnliches Ergebnis. Investoren schätzen vor allem die langfristige Wertbeständigkeit dieser Projekte, die gerade für Investoren mit langem Anlagehorizont wichtig ist.

Fazit: Langfristige Investitionen in attraktive Stadtquartiere

Urbane Quartiersentwicklungen wie die HafenCity und das Werksviertel zählen derzeit zu den gefragtesten Standorten für Investoren, die auf nachhaltige und zukunftsorientierte Projekte setzen. Mit ihren hohen Belegungsraten, steigenden Mietpreisen und einem starken Investitionsinteresse stehen sie im Fokus des Marktes. Die konsequente Anwendung von ESG-Kriterien sichert ihnen eine gesteigerte Nachfrage bei Mietern und Investoren sowie eine langfristige Wertstabilität. ■

RÜCKGANG DER TOP-INVESTMENT-TRANSAKTIONEN IN DEUTSCHLAND

Eine Bestandsaufnahme

Tina Reuter, Deutschlandchefin Cushman & Wakefield (C&W)

In den ersten drei Quartalen 2024 wurden auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt 40 Transaktionen ab 100 Mio. Euro pro Transaktion verzeichnet, entsprechend einem Volumen von insgesamt 10,8 Mrd. Euro. Das sind deutlich mehr als im Vorjahreszeitraum (31 Transaktionen/8,1 Mrd.), jedoch bleiben die Investments hinter den Höchstwerten von vor der Zinswende 2022 zurück. Zum Vergleich: Im Jahr 2021 wurden 109 solcher Großverkäufe abgeschlossen, 2020 noch 157.



Tina Reuter, Cushman & Wakefield

Dabei zeigt ein Blick auf die einzelnen Assetklassen, dass Büroimmobilien den stärksten Rückgang verzeichneten. Während das Transaktionsvolumen mit Abschlüssen über 100 Mio. im Jahr 2022 noch bei 12 Mrd. Euro lag, wurden in den ersten neun Monaten 2024 lediglich 1,0 Mrd. Euro in diesem Segment umgesetzt. Besonders die Unsicherheiten über den künftigen Büroflächenbedarf nach der Corona-Pandemie und die Zinswende 2022 sowie die daraus resultierenden steigenden Finanzierungskosten haben zu dieser massiven Reduktion geführt.

Logistik- und Industrieimmobilien, Einzelhandel & Hotels weitgehend stabil

In der Assetklasse Logistik und Industrie sind nur geringe Rückgänge zu verzeich-

nen. Das gilt sowohl für die Anzahl der Transaktionen als auch für das gehandelte Volumen, das in etwa dem der Vorjahre mit Ausnahme des Jahres 2022 entspricht. Ähnlich verhält es sich mit dem Hotelsektor und den Einzelhandelsimmobilien.

Wohnimmobilien

Im Wohnsegment gab es ebenfalls einen Rückgang, allerdings stabilisieren sich die Transaktionen und knüpfen in etwa an die Ergebnisse aus den beiden Vorjahren an (Q1-3/2024: 11 Abschlüsse, Volumen: 3,4 Mrd. Euro). Allerdings sind sowohl die Anzahl der Abschlüsse als auch ihr Volumen im Bereich über 100 Mio. Euro deutlich geringer als 2020 (25/6 Mrd.) und 2021(29/16 Mrd.).

Verkäufer unter Druck, neue Käuferstrukturen

Auf der Verkäuferseite traten bis Ende September vermehrt insolvente Entwickler, beziehungsweise deren Insolvenzverwalter, und Unternehmen mit Liquiditätsgapen auf. Gleichzeitig wurden einige der Ankäufe von städtischen Nutzern getätigt, die Objekte für die Eigennutzung erwerben, wie beispielsweise die Stadt Köln mit der Akquisition des Nordareals des Messegeländes in der Domstadt sowie der Erwerb des Büroprojektes Rossio.



Internationales Interesse hoch

Auffällig ist der hohe Anteil internationaler Käufer bei den Großtransaktionen. 53% der Großtransaktionen wurden von ausländischen Investoren abgeschlossen, was deutlich über dem Marktanteil von 35% für internationale Käufer insgesamt liegt.

Ein weiterer Trend, der sich abzeichnete, ist der Anstieg von Off-Market-Abschlüssen. Während strukturierte Verkaufsprozesse in den zurückliegenden Jahren, insbesondere in Zeiten des Booms am Investmentmarkt, dominierten, wurden bis Ende September 2024 viele der Großtransaktionen ohne Makler und strukturierte Prozesse abgeschlossen. Dies spiegelt die veränderte Dynamik auf dem

SEIEN SIE TEIL UNSERER ESG-KONFORMEN WACHSTUMSSTORY.



Mit 5 Mio. m² Mietfläche, einer Projektentwicklungspipeline von 1,9 Mio. m² und einem betreuten Immobilien- und Fondvermögen von 9,5 Mrd. Euro sind wir Ihr erster Ansprechpartner für Logistikimmobilien in Deutschland und Europa. Wir laden Sie ein, Teil unserer Erfolgsstory zu werden.

garbe-industrial.de

GARBE

Industrial Real Estate

Investmentmarkt wider, bei dem Käufer und Verkäufer zunehmend flexiblere und direkte Verhandlungswege wählen.

Wir gehen bei **C&W** davon aus, dass sich die Marktbedingungen weiter stabilisieren werden, obwohl nach



wie vor Risiken und Unsicherheiten bestehen. Der deutsche Markt bleibt vor allem für internationale Investoren attraktiv, die von den sinkenden Preisen profitieren können. Wir erwarten für das Jahr 2024 ein gewerbliches Transaktionsvolumen für den Gesamtmarkt von etwa 25 Mrd. Euro, was einem Anstieg von 16% gegenüber dem Vorjahr entspräche. ■

MULTIFAMILY LEGT IN USA ZU UND WIRD STÄRKSTE ASSETKLASSE

Bei Gewerbe verlangsamt US-Immobilienabsturz Fallgeschwindigkeit

Multifamily Houses werden in USA stärkste Assetklasse und legen gegen den Trend sogar zu. Gleichzeitig wird die Fallgeschwindigkeit der gewerblichen US-Immobilienmärkte lt. CBRE „US Capital Markets & Lending Figures“ geringer. Der Investmentumsatz fiel mit 90 Mrd. US-Dollar im Q3 2024 nur noch um 5% gegenüber dem Q2 und nur noch um 2% gegenüber Q3 2023. In den vergangenen vier Quartalen wurden mit 351 Mrd. US-Dollar 4% weniger als in den vorherigen 4 Vergleichs quartalen umgesetzt.

Multifamily Houses wurden mit 34 Mrd. US-Dollar bzw. +5% im Vorjahresvergleich im Q3 die stärkste Assetklasse. Industrial & Logistics kam als zweitstärkste Assetklasse auf 23 Mrd. US-Dollar (-2%). Büro legte auf niedrigem Niveau mit +8% auf 13 Mrd. US-Dollar zu. Dagen gingen Retail-Investments um 28% auf 12 Mrd. US-Dollar zurück. Portfolioverkäufe stiegen um 33% im Jahresvergleich auf 20 Mrd. US-Dollar. Einzelverkäufe bewegten sich mit -15 und 70 Mrd. US-Dollar seitwärts. New York behauptete sich mit 28,7 Mrd. US-Dollar in den letzten 4 Quartalen als stärkster Markt vor Los Angeles (28,6 Mrd.) und Dallas Fort Worth (18 Mrd.). Während private Investoren Netto-

Käufer waren, zeigten sich REITs und Cross-Border-Investoren als Netto-Verkäufer. Das Investment-Volumen institutioneller Investoren stieg im Jahresvergleich um 26% auf 21 Mrd. US-Dollar. ■

BVT-FONDS PROFITIEREN VOM MULTIFAMILY MARKT

BVT USA-Fonds veräußern Projektentwicklung im Großraum Boston und kaufen Apartment-Projektentwicklung in Florida

Ein Spezial-AIF der Münchener BVT Gruppe, die seit 1976 mit guter Leistungsbilanz in USA aktiv ist, hat die Projektentwicklung „Allée on the Charles“ in Newton, Großraum Boston mit 204 Class-A-Apartments verkauft. Trotz pandemiebedingter Auswirkungen ist der Verkaufserlös für die Anleger attraktiv. CBRE wertet die Transaktion als TOP 1 unter den Boston-Exits des Jahres. + + + Vor kurzem hatte die BVT bereits die Projektentwicklung Avention Holly Hill mit 288 Class-A-Apartments in Davenport, Florida, südwestlich von Orlando mit einem Gesamtinvestitionsvolumen 67,5 Mio. USD erworben. + + + Mit dem aktuellen Verkauf summieren sich die US-Verkäufe der BVT auf rund eine dreiviertel Milliarde USD seit 2021. (red)

Die **BVT Unternehmensgruppe** („BVT“), München, die seit 1976 in USA aktiv ist und langjährig erfahrener Spezialist für Investitionen in Wohnimmobilien-Projektentwicklungen im US-Multifamily Markt ist, hat 204 Class-A Apartments mit einer Gesamtwohnfläche von 17.890 qm in der Projektentwicklung „Allée on the Charles“ in Newton, ca. 8 Meilen westlich der Bostoner Innenstadt, verkauft. Die Anlage wurde als eine von fünf Beteiligungen im **BVT Residential USA 12 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG** realisiert. Das voll vermietete Objekt wurde im November 2024 für 114 Mio. USD an einen US-amerikanischen Asset Manager veräußert. Trotz der nahezu zeitpunktgenauen Herausforderungen der Corona-Pandemie mit erratischen Preisentwicklungen, Lieferkettenbruch und Lockdown mit Bauunterbrechungen erzielte das Fondsmanagement aus diesem Projekt eine Projektrendite von über 9% p. a. des durchschnittlich gebundenen Eigenkapitals. Bau und Vermietungsbeginn unterlagen voll den pandemiebedingten Auswirkungen.

Martin Stoß, GF der **BVT Holding** und Leiter des Geschäftsbereichs Immobilien USA, **gibt einen kurzen Überblick über die Pandemie-Effekte im Bau:** Corona führte zu Mehrkosten von rund 6,5 Mio. US-Dollar. Die entstanden insbesondere durch höhere Zinskosten sowie durch pandemiebedingt eingeschränkte Bautätigkeit und Lieferkettenprobleme. Die verzögerte Baufertigstellung führte wiederum zu einem späteren Vermietungsbeginn mit später einset-

Deals

München: **McDermott Will & Emery** hat **Union Investment**

beim Verkauf des Objekts „FÜNF HÖFE“ beraten. Die FÜNF HÖFE umfassen rd. 26.700 qm Büro- und Praxisflächen, etwa 14.000 qm Einzelhandelsflächen und ca. 2.500 qm Gastronomie. Auch die Kunsthalle München und mehrere Wohneinheiten gehören dazu. Union Investment hatte das Objekt im Jahr 2003 für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Unilmmo: Europa** erworben und wird die FÜNF HÖFE auch weiter als Asset Manager betreuen.

Hamburg: Die **Assmann Beraten + Planen GmbH** hat knapp 3.200 qm im Ensemble Columbia Twins an der Großen Elbstraße 273-275 angemietet. Eigentümer ist **LaSalle Investment**. **JLL** hat den Abschluss vermittelt.

Landsberg: **LIP Invest** erwirbt ein kürzlich fertiggestelltes Logistikzentrum für einen seiner Logistik-Fonds in der Carlsfelder Straße von **Panattoni**. Die Projektentwicklung ist langfristig an **Dachser** vermietet. LIP wurde von **LPA, Ebner Stolz** und **ES Enviro Sustain** unterstützt. **Cushman & Wakefield** war für die technische Due Diligence und das fortlaufende Baucontrolling zuständig. Auf einer Grundstücksfläche von 37.600 qm befindet sich eine aus drei Gebäudeteilen bestehende Logistikimmobilie mit einer Gesamtmietfläche von rund 20.000 qm. Die Liegenschaft verfügt über 78 Pkw-, vier Lkw- sowie 20 Fahrradstellplätze inklusive E-Lademöglichkeiten.

zenden Mieteinnahmen. Die geplante Haltedauer der Investition verlängerte sich dadurch um rund 8,5 Monate auf über 50 Monate. Darüber hinaus übte das anhaltend sehr hohe Zinsniveau einen deutlichen Druck auf die Verkaufsfaktoren (Cap Rates) und somit erzielbaren Immobilienpreise aus. **Der nun erzielte Verkaufspreis für das Projekt von 114 Mio. US-Dollar bzw. 556.000 US-Dollar pro Wohnung ist der höchste erzielte Verkaufspreis pro Wohnung innerhalb der vergangenen 12 Monate bei rund 30 vergleichbaren Verkäufen in Boston** (Quelle: **CBRE**). Trotz der oben genannten, ausgesprochen lästigen Rahmenbedingungen konnte somit ein sehr gutes Ergebnis für die Anleger mit einer Projektrendite von rund 9,1% p. a. des durchschnittlich gebundenen Eigenkapitals (vor Steuern bzw. vor Quellensteuereinbehalt) erzielt werden.



Martin Stoß, GF BVT Holding

Mit dem Verkauf von "Allée on the Charles" wurde nach den erfolgreichen Verkäufen der Projekte "Lake Liganore" und "Narcoossee Cove" im Jahr 2021 nun das dritte Objekt des Spezial-AIF BVT Residential USA 12 veräußert. „Der Markt springt wieder an, das Interesse ist da“, resümiert Martin Stoß. Im Rahmen der BVT Residential USA Serie wurden seit 2004 bislang 19 Beteiligungsgesellschaften mit Projektentwicklungen von bislang zusammen 33 Class-A-Apartmentanlagen mit insgesamt über 10.000 Wohnungen realisiert. Die Exits der Serie summieren sich allein in den zurückliegenden drei Jahren auf fast eine dreiviertel Milliarde US-Dollar.

Der aktuelle, in der Platzierung befindliche Publikums-AIF BVT Residential USA 19 hat vor wenigen Wochen die erste Apartment-Projektentwicklung in Florida erworben. Die Projektentwicklung Avention Holly Hill umfasst 288 Class-A-Apartments in Davenport, Florida, rund 30 Meilen südwestlich von Orlando. Der Baubeginn erfolgte im Oktober 2024. Die Fertigstellung ist für 2026 geplant. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf 67,5 Mio. USD. Das platzierte **Eigenkapitalanteil des Fonds beträgt rund 24,3 Mio. USD.** Die Investition erfolgt über eine 80%-Mehrheitsbeteiligung an einer Projektentwicklungsgesellschaft (Joint-Venture).

Die dreistöckige Apartmentanlage wird auch die für die Class-A-Kategorie üblichen Premium-Gemeinschaftseinrichtungen umfassen. Hierzu zählen ein attraktiv gestalteter Swimmingpool mit großzügigen Außenanlagen, ein Clubhouse, voll ausgestattete **Smart Offices** für das mobile Arbeiten sowie ein geräumiger Fitnessbereich mit neuester Gerätegeneration. Die Metropolregion Orlando verzeichnete per 2023 rund 2,82 Mio. Einwohner und mit 2% Bevölkerungswachstum die zweithöchste Zuwachsrate aller großen US-Märkte. Nach den derzeit genehmigten und bis Ende 2025 voraussichtlich an den Markt kommenden Apartments ist zum Fertigstellungszeitpunkt von Avention Holly Hill mit einem deutlichen Unterangebot an Apartments zu rechnen, so Stoß. ■

CAPITA SPRING IN SINGAPUR GEWINNT INTERNATIONALEN HOCHHAUS PREIS 2024/25

Das mixed-use Hochhaus CapitaSpring in Singapur der Architekturbüros **BIG – Bjarke Ingels Group** und **Carlo Ratti Associati** gewinnt im Wettbewerb um das weltweit innovativste Hochhaus den Internationalen Hochhaus Preis (IHP) 2024/25. Verliehen wurde der Preis in der Frankfurter Paulskirche an den Architekten **Brian Yang** von **Bjarke Ingels Group** und den Bauherrn **CapitaLand** Verleihung durch den Frankfurter OB **Mike Josef**, Dr. **Matthias Danne** (Stv. **VV DekaBank**) und **Peter Cachola Schmal** (Direktor des Deutschen Architekturmuseums). (red) ►

Die Jury diskutierte die Frage, was das Hochhaus der Zukunft ausmachen soll, welche Rolle es in der urbanen Gesellschaft nach der Pandemie. Die Jurymitglieder vertraten



übereinstimmend die Auffassung, dass Begrünung, Verdichtung und maximale Nutzung des Vorhandenen wichtigste Herausforderungen sind. Unter Berücksichtigung dieser Kriterien wählte die Jury CapitaSpring in Singapur einstimmig zum Gewinner des Internationalen Hochhaus Preises 2024/25. CapitaSpring sei „das derzeit überzeugendste Hochhaus weltweit“, so die Jury.

Das Gebäude bringe die Interessen der Stadt und der privaten Bauherrschaft in einer idealen architektonischen Lösung in Einklang. CapitaSpring ist 280 Meter hoch und

symbolisiere die starke Verknüpfung zwischen dem Öffentlichen und dem Privaten, zwischen der Bürowelt oben und dem zweigeschossigen hawker centre, einem Food Court, unten, wo sich alle zum Mittagessen treffen. Dazwischen befindet sich eine luftige, natürlich durchlüftete Grünzone, die sich vom 17. bis zum 20. Stock direkt unter dem Bereich der serviced apartments erstreckt und ebenso wie die auf dem Dach befindlichen sky gardens öffentlich zugänglich ist. Auch wenn einige der offenen Fassaden speziell auf das tropische Klima vor Ort zugeschnitten sind, lasse sich die Grundidee einer offenen Stadt in der Stadt überall auf der Welt umsetzen.

Matthias Danne, Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes der **DekaBank**, betonte: „CapitaSpring beeindruckt durch die erfolgreiche Umsetzung einer Vision: Das Hochhaus realisiert den nahtlosen Übergang zwischen Natur und Stadt im dicht bebauten Central Business District von Singapur. Das elegante, nachhaltige Multi-Use-Gebäude schafft hochwertigen öffentlichen Raum und vereint nahezu alle Funktionen eines kompletten Stadtviertels. CapitaSpring ist zugleich Vorreiter bei der Realisierung einer modernen Arbeitswelt. Das Gebäude erlaubt das Arbeiten in einer Gartenlandschaft bei gleichzeitigem Zugang zu fortschrittlichsten digitalen Technologien und setzt damit Maßstäbe für das Büro der Zukunft.“ (Der Internationale Hochhaus Preis wurde 2003 gemeinsam von der Stadt Frankfurt am Main, dem Deutschen Architekturmuseum (DAM) und der DekaBank initiiert. Das Deutsche Architekturmuseum zeigt in der Ausstellung Best High-Rises 2024/25 vom 14. November 2024 bis 12. Januar 2025 im Museum Angewandte Kunst in Frankfurt alle nominierten Projekte.) ■

TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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

EMPIRA

REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

WOHNUNGS-BLASENGEFAHR SINKT Außerhalb TOP 7 steigen Mieten schneller als Preise

Lt. Wohnungsforschungsinstitut empirica schrumpft die Brisanz der von empirica in den letzten Jahren monierten Blasegefahr. Grund sei, dass außerhalb der Top 7 die Mieten schneller stiegen als die Kaufpreise. Damit



würden die potentiellen Preisrückschläge kleiner. Die regionale Verbreitung der Blasegefahr stagniere dagegen, so dass die Zahl bedrohter Kreise weiterhin hoch sei. Die Teilindizes Baukredite und Preis-Einkommen legen leicht zu, während der Teilindex Fertigstellungen etwas zurückgeht. (red+)

Der Gesamtindex geht deutschlandweit leicht zurück. In Wachstumsregionen sinkt er im selben Umfang, während der Rückgang in Schrumpfungsregionen und Schwarmstädten leicht überdurchschnittlich ausfällt. Das Rückschlagpotential,



das die relative Preiskluft zwischen Kaufpreisen für Wohneigentum und Mieten beschreibt, ist seit Q1 2022 mit damals über 30% nach einem 11-jährigen Anstieg auf jetzt ca. 20% bundesweit gesunken. Im Ergebnis indiziert der **empirica**-Blasenindex jetzt für 334 Kreise ein mäßiges bis hohes Blasenrisiko. Das Maximum lag in Q4/22 bei 355 Kreisen. Bei den Großstädten weise mittlerweile nur noch Essen ein „mäßiges“ Risiko auf. Ein „hohes“ Risiko läge in Dortmund und München. In allen anderen Städten sei das Risiko „eher hoch“. In 346 Kreisen seien die Kaufpreise den Einkommen enteilt. Im Q4/22 waren es 365 Kreise. In 129 Kreisen würden immer noch zu viele Wohnungen gebaut. ■

NEUE TRENDS VERÄNDERN WELTWEIT DIE SZENE DER LUXUSIMMOBILIEN

CBRE untersucht neue Trends im Luxussegment bei Wohnen und Gewerbe

Seit der globalen Finanzkrise sei der Luxusmarkt durch die steigende Zahl vermögender Privatpersonen (High Net Worth Individuals – „HNWI“) und Corona-Nachholbedarf stark expandiert. Der bevorstehende Generationswechsel werde auch die demografische Entwicklung der Konsumenten verändern, resümiert ein aktueller Bericht des globalen Immobiliendienstleister CBRE.

Der Bericht untersucht, wie sich die Entwicklung des Luxusmarktes auf Immobilien in den Bereichen Einzelhandel, Hotels und Wohnen auswirkt. Der Schwerpunkt habe auf den europäischen Schlüsselmärkten London, Paris, Mailand und Amsterdam gelegen.

Nach der Pandemie sei der Luxuseinzelhandel aufgrund des Nachholbedarfs stark angestiegen. Die Entwicklung der großen Luxusmarken übertrafe die des Massenmarkts deutlich. Trotz Verlangsamung in 2024 bleibe das langfristige Wachstum vielversprechend. Luxuseinzelhandelsmarken hätten sich besser entwickelt als der Massenmarkt. Das gelte sowohl in Bezug auf Umsatz- und Aktienkurswachstum als auch auf Immobilienebene in Bezug auf Miet- und Kapitalwertwachstum. Die wichtigsten Einkaufsstraßen veränderten sich. In den wichtigsten Luxus-Einkaufsstraßen in Europa sei der Anteil der Bekleidungs- und Schuhgeschäfte zurückgegangen. Es hätten mehr Einzelhändler für Haushaltswaren sowie Gesundheits- und Kosmetikartikel eröffnet. Aufstrebende Luxuseinzelhändler suchten inzwischen nach Flächen außerhalb der traditionellen Luxuseinzugsgebiete. Der Markt für Luxushotels expandiere gleichfalls. Die traditionelle Opulenz bleibe ein Markenzeichen des Luxus. Der demografische Wandel und der Wunsch anspruchsvoller Gäste nach einzigartigen Reiseerlebnissen sorgten für eine steigende Nachfrage. Intensive und authentische Erlebnisse würden zu den wichtigsten Unterscheidungsmerkmalen. Luxuriöses Wohnen entwickle sich Richtung Nachhaltigkeit. Nachhaltige Immobilien in weniger dicht besiedelten Gebieten würden bei HNWI und wohlhabenden Millennials immer beliebter. Das träfe insbesondere auf europäischen Städten wie London, Paris und Amsterdam zu. London sei nach wie vor die beliebteste Stadt bei HNWI, gefolgt von Paris. Amsterdam, Lissabon, Dublin und Kantone der Schweiz holten aber in der Millionärsbesiedelung auf. ■

Deals

Bitterfeld-Wolfen: Das Joint Venture aus **Garbe Industrial Real Estate GmbH** und **Bremer Projektentwicklung GmbH** vermieten in ihrem Technologiepark Mitteldeutschland rd. 23.700 qm Gesamtfläche an die **Mobis Parts Europe N.V.** Insgesamt besteht das Logistikzentrum aus 3 Einheiten mit ca. 113.000 qm Gesamtfläche. **JLL** vermittelte.

Berlin: **Ardian** erwirbt ein Bürogebäude in der Nähe des denkmalgeschützten Lützowplatzes. Das Gebäude bietet rund 9.500 qm Mietfläche auf neun Etagen. Rund 80% davon sind derzeit vermietet. **Ardian** beabsichtigt, einen zweistelligen Millionenbetrag in die vollständige Modernisierung zu investieren. **Ardian** wurde beraten von **A-rup, BNPPRE, Clifford Chance, KVL** und **Taxess**.

München: Die **Heimkinoraume. K.** hat rd. 1.000 qm Bürofläche in der Otto-Hahn-Str. 11 in Hohenbrunn angemietet. Vermieter ist die **Cilon GmbH**.

Pullach: Die **3D Neongolf der Exus GmbH** erweitert ihre Fläche von 1.000 auf 1.800 qm in der Schwanthaler Str. 115. Vermieter ist die **Bayerische Hausbau Real Estate. NAI Apollo** war als Vermittler aktiv.

Düsseldorf: Die **avanti GmbH** mietet rd. 3.200 qm Mietfläche im Büro-/Geschäftshaus "Immermannstraße 15" von der **Blackbear Real Estate GmbH**. Mietbeginn ist Ende 2024. **Aengevelt** war vermittelnd tätig.

LOHNT SICH DAS NOCH?

Beim Eigenheim als Altersvorsorge gibt es was zu beachten

Zuerst erschienen in Schwäbische Zeitung vom 9.11.2024
Das Interview mit Prof. Dr. Thomas Beyerle führte Birgit van Laak
Thomas Beyerle ist Aufsichtsrat der Research Medien AG/ „Der Immobilienbrief“



Prof. Dr. Thomas Beyerle

Das Eigenheim war in den vergangenen Jahrzehnten eine beliebte Form der Altersvorsorge. Baupreise und -zinsen sind seit 2022 gestiegen. Lohnt sich das Eigenheim als Altersvorsorge noch? Das sagt Thomas Beyerle, Immobilienwirtschaftsprofessor der Hochschule Biberach. Thomas Beyerle lehrt an der Fakultät für Betriebswirtschaftslehre (Bau) an der Hochschule Biberach. Er sagt: Als Form der Altersvorsorge wird das Eigenheim an Bedeutung einbüßen. Das liegt vor allem an einem Punkt. Für wen das Haus als Vorsorge aber ein Thema bleiben wird und welche Frage bei der Entscheidung für das Eigenheim zentral ist, erklärt er im Interview.

Herr Prof. Beyerle, nehmen wir ein junges Paar mit Eigenkapital. Es möchte investieren, um fürs Alter vorzusorgen. Womit erzielt es mehr Rendite: mit Aktien oder der Investition ins Eigenheim?

Mit Aktien kann das Paar im Schnitt eine Rendite von fünf Prozent über einen zehnjährigen Zeitraum erzielen. Da es sein Geld über einen langen Zeitraum anlegt, kann es Schwächen am Aktienmarkt aussitzen. Entscheidet sich das Paar für die selbstgenutzte Immobilie, wird die Rendite niedriger ausfallen. Dann sind lediglich 2,5 bis drei Prozent zu erwarten. Aber das Eigenheim besitzt andere Vorteile.

Wo liegen diese Vorteile?

Man hat keinen Vermieter, mit dem man sich möglicherweise auseinandersetzen muss. Eine Kündigung im Alter muss man ebenso wenig befürchten wie Mieterhöhungen. Und man kann ungefähr absehen, was in zehn, beziehungsweise 20 Jahren an weiteren Instandhaltungskosten auf einen zukommt. Wer ein Haus baut oder kauft, macht sein Leben planbar und er legt sich örtlich fest. Man sieht: Bei der Investition ins Eigenheim steht nicht die Renditefrage im Mittelpunkt, sondern die Entscheidung für ein Lebensmodell, ein Lebensgefühl und eine stabile Wertentwicklung – der Gewinn auf der emotionalen Seite schlägt sich eben nicht in rein wirtschaftlichen Zahlen nieder.

Die Nerven für den Aktienmarkt hat nicht jeder ...

Ein Haus zu bauen oder zu kaufen, stellt eine defensive Investitionsform dar. Für Menschen, die risikoscheu sind und sich planbare Strukturen wünschen, ist diese Strategie sinnvoll.

Aber ist man am Ende mit Aktien wirklich besser dran? Eine Studie der Landesbausparkasse LBS aus dem Jahr 2021 stellte fest, dass Wohneigentümer im Jahrzehnt vor dem Renteneintritt fünfmal so viel Vermögen - in Form der Immobilie und weiterer Anlagen - besaßen wie Mieter. Ein unschlagbares Argument für das Wohneigentum?

Der Wohneigentümer zahlt hohe Kredite ab und lebt deshalb sparsamer. Er fährt zum Beispiel nicht dreimal im Jahr in den Urlaub. Der Eigenheimbesitzer scheint da auf die lange Sicht disziplinierter zu sein. Der Zwang zum Sparen macht den Unterschied. Aber: Der Hauseigentümer muss inzwischen damit rechnen, dass im Alter hohe Sanierungskosten anfallen. Bauherren gehen beim Einzug in ihr neues Haus gerne davon

aus, dass jetzt Ruhe herrscht. Ein Trugschluss. Auf sie kommen Folgekosten zu und die sind mittlerweile höher als noch vor zehn Jahren. Man denke an die Auflagen beim Austausch des Heizsystems.

Im Alter steigen die Kosten?

Nach hinten raus wird es beim Eigenheim teuer in der Unterhaltung. Statt in eine Reise investiert man im Alter in die Sanierung des Hauses. Da sind wir wieder beim Thema Lebensmodell.

Ist der Mieter besser dran?

Wer mietet, hat monatlich mehr Geld zur Verfügung. Aber die Mieten werden weiter steigen, da die Baupreise aktuell hoch sind und viel zu wenig gebaut wird. Ich denke, das spricht mit Blick in die Zukunft schon für eine dann entschuldete Immobilie.

Wer heute baut, muss wegen der Baupreise und -zinsen mehr Geld auf den Tisch legen. Wie sieht es beim Werterhalt aus?

Wer heute baut und abbezahlt, hat mehr Einbußen beim Wert. Die Objekte altern heute schneller – vor allem wegen der sich weiter verschärfenden energetischen Anforderungen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass ein zu erwartendes Erbe eines, sagen wir 40 Jahre alten Gebäudes, quasi eine Kernsanierung nach sich zieht. Wertsteigernd ist dabei oftmals nur das Grundstück. Deshalb hadere ich mit dem Begriff Betongold.

Aktien kann man häppchenweise verkaufen. Beim Haus geht das nicht. Stehen im Alter hohe Ausgaben an, kommt man an sein Vermögen nicht ran, man will ja nicht verkaufen ...

Man ist im Haus, um in einem Bild zu sprechen, „gefangen“. Die Entscheidung für das Eigenheim hat positive, aber eben auch negative Seiten.

Muss man die Immobilie als Altersvorsorge vielleicht anders denken? Als eine Anlageform, bei der man wieder verkauft, um dann neu zu kaufen?

Früher lautete die Idee, zu bauen und das Haus bis zum Tod zu behalten. Das ändert sich gerade. Künftig wird immer öfter verkauft werden, auch weil die Kinder aus dem Haus sind. Ob es sich das Eigenheim dann noch lohnt? Wie gesagt: Die Investition ins Haus hat vor allem mit Emotionen zu tun, mit dem guten Gefühl: Es ist meins. Das ist in den USA übrigens noch viel ausgeprägter als bei uns. Interessanterweise verkaufen Eigentümer dort viel öfter ihr Haus, um an einem anderen Ort neues Wohneigentum zu erwerben, zum Beispiel in den wärmeren Südstaaten. ■

STATIONÄRE EINZELHÄNDLER WOLLEN IN EUROPA WIEDER EXPANDIEREN

Stationäre Flächen seien effizienter

Laut Umfrage von CBRE setzen europäische Einzelhändler weiterhin auf das stationäre Geschäft. 72% der befragten führenden 60 Einzelhandelskonzerne mit weltweit über mehr als 130.000 Geschäften haben Expansionspläne. 72% der Einzelhändler wollen gleichzeitig die Größe ihrer Läden erhöhen. Das sei ein neuer Trend gegenüber der Umfrage aus dem Jahr 2022, in der nur 26% der Befragten nach größeren Flächen Ausschau hielten. Ein weiterer Trend sei bei Luxuseinzelhändlern „Own-to-Occupy“ bzw. Gebäudeeigentum statt Miete. Im Massenmarkt bleibe aber die Anmietung von Läden die vorherrschende Strategie. 84% der befragten Unternehmen gaben an, dass sie keine Pläne haben, ihren Ladenbesitz zu erweitern. Insgesamt sind physische Läden für 97% der Befragten ein zentraler Bestandteil der Gesamtstrategie.

Der stationäre Handel sei, so CBRE, bei Kundenbindung, beim Verkauf, bei Produktivitätssteigerungen, bei Einführung neuer Produkte oder beim Gewinnen neuer Kunden effektiver als der Online-Handel. Für 45% sind Fachmarktzentren präferierte Standortoption. Hohe Frequenz, Verfügbarkeit kostenloser Parkplätze und Vorhandensein einer kritischen Masse von Einzelhändlern seien die Gründe. Die Anwendung von KI stehe bisher noch am Anfang. Aus technologischer Sicht befänden sich die Einzelhändler erst im Sondierungs- und noch nicht im Umsetzungsmodus. 61% der Befragten gaben an, dass sie sich mit künstlicher Intelligenz (KI) befassen, aber nur 25% hätten bereits KI-Lösungen implementiert. ESG-Überlegungen gewinnen jedoch zunehmend an Bedeutung. Laut CBRE-Studie erwarten 60%, dass Green-Leases-Komponenten in den nächsten drei Jahren Teil der Mietvertragsverhandlungen sein werden. Vor zwei Jahren waren lediglich 45% dieser Meinung. ■

immobilien intern

Die geldwerten **markt intern-**
Informationen rund um die Immobilie

Der vertrauliche Informations- und Aktionsbrief ■ aktuell ■ kritisch ■ unabhängig ■ anzeigefrei ■ international

Bellage zu st 46/24 | Düsseldorf, 14. November 2024 | 34. Jahrgang | ISSN 1431-1275

AUS UNSERER MEDIENKOOPERATION MIT „IMMOBILIEN INTERN“

- Bagatellisierung von Baumängeln bei Altbauwohnungen
- Immobilienkredit: Provision ist im Zweifel laufzeitabhängig
- Aus der Praxis: Den Mieter bei Verkauf rechtzeitig informieren!
- Unwirksamkeit einer Mieterhöhung aufgrund geringer Schriftgröße
- Sonderkündigungsrecht nach 30 Jahren Mietdauer?
- Doch zuerst, liebe Leserinnen und Leser, geht es um ein altes Prestigeobjekt der SPD:

Die Mietpreisbremse geht in die nächste Verlängerung

Erinnern Sie sich noch? „Solange nicht genug bezahlbare Wohnungen gebaut werden, verhindert die Wohnraumknappheit vor allem in Ballungsgebieten, dass sich angemessene Mieten am Wohnungsmarkt bilden können. Daher werden wir die geltenden Mieterschutzregelungen evaluieren und verlängern die Mietpreisbremse bis zum Jahre 2029.“ Drei Jahre lang hat sich **Ex-Bundesjustizminister Dr. Marco Buschmann, FDP**, gegen das Herzensanliegen des **SPD-Regierungspartners** gesperrt. Kurz vor dem Platzen der Koalition hat der zurückgetretene Minister den Ball ins Feld der Länder gespielt und einen **Referentenentwurf** zur Verlängerung der Mietpreisbremse vorgelegt, der Mieterlobbyisten auf die Palme bringt.

Der Grund dafür liegt auf der Hand: ■ **Befristung:** Eine Landesverordnung zur Mietpreisbremse muss spätestens Ende 2028 außer Kraft gesetzt werden. ■ **Begründungspflicht:** Bei -einer erneuten Landesverordnung müssen in der Begründung „konkrete Maßnahmen zur Behebung des Wohnungsmangels“ dargelegt werden. Danach kann die Mietpreisbremse nur dann wiederholt erlassen werden, wenn die jeweilige Landesregierung darlegt, dass zwar adäquate Maßnahmen zum Wohnungsbau ergriffen wurden, jedoch noch nicht wirken. Die Landesregierung muss auch darlegen, warum die Maßnahmen noch nicht greifen. ■ **Zugeständnis an Mieter:** Die maximale Laufzeit von fünf Jahren für Länderverordnungen wurde gestrichen (**Hinweis:** Eine Maßnahme, die für nächste Bundesregierung nicht in Stein gemeißelt ist). Kein Wunder, dass Mieterbund-Chefin **Dr. Melanie Weber-Moritz** in einer Pressemeldung des DMB tobt: „Der Justizminister sollte die Sorgen der Mieter-

rinnen und Mieter endlich ernst nehmen und neben einer funktionierenden Mietpreisbremse auch den Weg frei machen für die Umsetzung der weiteren vereinbarten Reformen“.

'immo'-Fazit: Ob das Gesetzesvorhaben noch vor dem Abgang des Kanzlers den Bundestag passieren wird, ist höchst ungewiss. Mangels Mehrheit im Bundestag und dem angekündigten Veto der Union glauben wir, dass das Vorhaben vom neuen Justizminister **Dr. Volker Wissing** nicht vorangetrieben wird.. Zunächst aber dürfen sich die Wirtschaftsverbände mit dem Entwurf befassen und bis zum 6.12.2024 eine Stellungnahme abgeben. RA Franco - Höfling, Justiziar des **Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.**, bringt es bereits auf den Punkt: „Während einer Wohnungsbaukrise die Mietpreisbremse zu verlängern oder gar zu verschärfen, ist wie ein Brandbeschleuniger für die Verhinderung von Wohnungsbau. Eine der Ursachen für die Auswirkung ist, dass massive staatliche Eingriffe in den Markt die Marktteilnehmer verunsichern. Die Marktteilnehmer wissen schlichtweg nicht, was zukünftig noch alles an Regulierung auf Sie zukommt.“ Dem ist u. E. nichts hinzuzufügen. ■

AUS UNSERER MEDIENKOOPERATION MIT „DFPA“

"Schroders Immobilienwerte Deutschland" hat Anteilsrücknahme eingestellt

Zuerst erschienen in DFPA
v. 14.11.2024 10:43

Der offene Immobilienfonds „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ hat den Vertrieb und die Rücknahme der Anteile eingestellt.

Begründet wird dies mit der veränderten Marktlage, die dazu geführt habe, dass sich der Fonds nicht mehr mit auskömmlichen Renditeerwartungen für Privatanleger weiterführen lasse. ►



Schoder Real Estate hatte den offenen Immobilienfonds zusammen mit der Gothaer Versicherung im Mai 2021 aufgelegt und sich dabei auch für Privatanleger geöffnet. Über verschiedene Anteilklassen konnten sich institutionelle und private Anleger an dem Fonds beteiligen.

Der „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ investierte ausschließlich in Immobilienobjekte in Deutschland. Die schwierige Situation am Immobilienmarkt machte sich aber auch bei dem Fonds bemerkbar und die erhofften Renditen konnten nicht erwirtschaftet werden. Die Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft hat daher mit Mitteilung vom 3. September 2024 die Schließung der verschiedenen Anteilklassen P, Gothaer, S und I bekannt gegeben. Unter Berücksichtigung der sechsmonatigen Ankündigungsfrist erfolgt die Schließung mit Wirkung zum 5. März 2025. Der Fonds soll aber nicht liquidiert, sondern umstrukturiert werden.

Anleger können aber schon jetzt keine Anteile mehr erwerben beziehungsweise zurückgeben. Wie die Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft weiter mitteilte, soll der Anteilswert am Schlußtag an die Anleger ausbezahlt werden. Der Anteilswert richtete sich nach dem am Schlußtag ermittelten Verkehrswert der Fondsimmobilen.

Wie die Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst ausführte, habe die drastisch veränderte Marktlage mit deutlich gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten für Immobilien dazu geführt, dass sich der Fonds nicht mehr mit auskömmlichen Renditeaussichten weiterführen lasse. „Da sich die Situation am Immobilienmarkt in den kommenden Wochen voraussichtlich nicht grundlegend ändern wird, müssen die Anleger im kommenden März mit finanziellen Verlusten rechnen, wenn der Anteilswert ausgezahlt wird“, sagt Rechtsanwalt Marcel Seifert, Brüllmann Rechtsanwälte.

Allerdings könnten insbesondere private Anleger gegebenenfalls auch Schadenersatzansprüche geltend machen. Denn erfahrungsgemäß wurden Beteiligungen an Immobilienfonds häufig als sichere Kapitalanlage mit geringen Risiko dargestellt. Auch der „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ wurde mit der geringen Risikoklasse 2 bewertet. „Wie sich nicht erst jetzt zeigt, sind Immobilienfonds keineswegs so sicher wie oft dargestellt, sondern einer Reihe von Risiken ausgesetzt. Über diese Risiken müssen die privaten Anleger im Rahmen einer ordnungsgemäßen Anlageberatung aufgeklärt werden. Ist das nicht geschehen, können den Anlegern Schadenersatzansprüche entstanden sein“, so Rechtsanwalt Seifert. (DFPA/mb1) (Die Anwalt.de Services AG beschäftigt rund 100 Mitarbeiter an den Standorten Nürnberg und Berlin) ■

NIEDRIGERE ZINSEN VERHELFFEN REITS ZU RÜCKENWIND

PGIM Real Estate Kommentar

Rick Romano, CFA Managing Director, Head of Global Real Estate Securities, PGIM Real Estate

Die US-Notenbank hat sich anderen Zentralbanken angeschlossen und einen geldpolitischen Lockerungszyklus eingeleitet. Real Estate Investment Trusts (REITs) könnten von einem stabilen makroökonomischen Umfeld und steigenden Bewertungen profitieren. Rick Romano erläutert die wichtigsten Gründe, jetzt in REITs



Rick Romano, PGIM Real Estate

zu investieren, wo attraktive langfristige globale Chancen zu finden sind und welchen Mehrwert ein aktives Management bietet.

Europa holt auf – Großbritannien hinkt hinterher

Ein starker Aufschwung im September rundete ein ausgezeichnetes drittes Quartal für europäische REITs ab. In der ersten Jahreshälfte waren sie aufgrund des politischen Gegenwinds hinter den USA noch zurückgeblieben. Dabei erzielten alle europäischen Länder positive Renditen - angeführt von Deutschland, Frankreich und Schweden -, die durch den Übergang zu niedrigeren Zinssätzen angetrieben wurden. Während Großbritannien zweistellige Renditen erzielte, trugen das höhere absolute Zinsniveau, ein langsames Tempo der Kürzungen und die politische Unsicherheit der neuen Regierung dazu bei, dass die Performance im Vergleich zum übrigen Europa weiterhin zurückblieb. Einige Chancen bieten allerdings britische Studentenwohnungen.

Der Markt rechnet mit weiteren Zinssenkungen der Zentralbanken in der Region vor Ende 2024 und ermutigenden Inflationsdaten. Die Verschiebung des Zinszyklus führt zu einer Bodenbildung bei den Immobilienmarktwerten nach einer Periode anhaltender und deutlicher Rückgänge. Wir glauben, dass dies ein Zeichen für eine allmähliche Rückkehr der Marktliquidität ist. Insgesamt sollte sich die Anpassung an die höheren Zinsen und die Umstrukturierung der Bilanzen fortsetzen, da der durchschnittliche Anteil an Fremdkapital in Europa höher ist als in den USA. Wir beginnen, weniger defensive Positionen einzunehmen und das Engagement in Bereichen mit hoher Überzeugungskraft zu erhöhen, von denen wir erwarten, dass sie in Zukunft profitieren werden. ►

Asien profitiert von Fed-Senkungen

Der asiatische REIT-Markt verzeichnete im dritten Quartal ebenfalls hohe Renditen, angeführt von Hongkong und Australien, während Japan aufgrund von Währungsschwankungen zurückblieb. Real verzeichneten die japanischen REITs immer noch positive Renditen. J-REITs sind mit steigendem Gegenwind bei den Zinsen konfrontiert, da die Bank of Japan im Gegensatz zu den anderen Zentralbanken der Welt eine quantitative Straffung vornimmt.

In Hongkong sind wir defensiv positioniert und bevorzugen den bedarfsorientierten Einzelhandels- und Wohnsektor. In Australien sehen wir Datenzentren, Logistik, Einzelhandel und Small Caps weiterhin positiv. Japanische Hotel-REITs notieren immer noch unter dem Niveau vor der Pandemie und haben möglicherweise Potenzial für eine Erholung nach oben. In Rechenzentren bleibt der Bedarf an Mietflächen für generative künstliche Intelligenz (KI) hoch. Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage angesichts des eingeschränkten Angebots mit begrenzter Standortverfügbarkeit, schwierigen Baugenehmigungen und hohem Energiebedarf anhalten wird. Wir beobachten auch, dass private Kapitalgeber an Rechenzentren interessiert sind. ■

NEUE BAUORDNUNG HAMBURG

Hamburgs Senat vereinfacht Wohnungsbau. Viele Wohngebäude bald genehmigungsfrei

Sabine Richter

Der Hamburger Senat hat am 5. November der Neufassung der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) zugestimmt. Sie soll 2026 in Kraft treten. Einfamilienhäuser, aber auch kleinere Mehrfamilienhäuser im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans müssen nur noch „angezeigt“ werden, eine Baugenehmigung ist nicht mehr erforderlich. Auch Umbauten im Bestand sollen einfacher umzusetzen sein.

Mit dem Bau darf bereits einen Monat nach Einreichung der Bauvorlagen begonnen werden. Für Nutzungs- und bauliche Änderungen, etwa die Umwandlung von Büros zu Wohnungen, wird der Bestandsschutz ausgeweitet, Wände und Decken müssen nicht mehr auf Neubaustandard ertüchtigt werden. Auch das Abweichen von Bauvorschriften sollen die Behörden leichter genehmigen können.

Für Nichtwohngebäude soll die Stellplatzpflicht durch einen „Mobilitätsnachweis“ abgelöst, und jedes Grundstück im Hinblick auf den Mobilitätsbedarf seiner Nutzer individuell betrachtet werden. Wohngebäude sind von der Pflicht, einen Mobilitätsnachweis zu führen ausgenommen, wie zuvor auch schon von der Stellplatzpflicht.

Hamburg setzt damit einige Änderungen der geplanten BauGB-Novelle von Bauministerin **Klara Geywitz** (SPD) um, die noch dieses Jahr im Bundestag beschlossen werden soll. Gleichzeitig entwickelt Hamburg seine Landesbauordnung anhand der Musterbauordnung weiter.

Was das konkret in der Praxis bedeutet, erläutert **Andreas Breitner**, Direktor des Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen:

Herr Breitner, wie weit lassen sich Baukosten mit dem „Hamburg-Standard“ senken? Die Stadtentwicklungssektorin Karen Pein spricht von um ein Drittel sinkenden Baukosten auf 3000 Euro pro Quadratmeter.

Andreas Breitner: „Jetzt schon konkrete Zahlen zur Kosteneinsparung zu nennen, ist nicht seriös. Mit derartigen Versprechen werden Erwartungen geweckt, die möglicherweise nicht eingehalten werden können. Es gibt ja auch wichtige, von der Politik nicht beeinflussbare Variablen wie die Entwicklung der Zinsen und der Baukosten. Wir werden erst anhand der ersten im neuen ‚Hamburg-Standard‘ realisierten Vorhaben wissen, in welchem Umfang Kosten gespart werden können und welche Auswirkungen das auf die Mieten haben wird.“

Hamburg treibt schon seit Jahren die Entwicklung des Gebäudetyps E voran. Ist die neue Bauordnung hier nun ein entscheidender Schritt?

Andreas Breitner: „Die neue HBauO enthält gewisse Erleichterungen für neuartige Wohn- und Bauformen. Wie hilfreich diese bei der Umsetzung des erwarteten „Hamburg Standards“ sein wird – der die Hamburger Auslegung des sogenannten „Gebäudetyp E“ ist – muss sich in der Praxis zeigen. Eine Reduzierung von nicht notwendigen Standards dürfte jedenfalls helfen, die ausufernden Baukosten in den Griff zu bekommen. Zum „Gebäudetyp E“ ist klarzustellen, dass darunter in der aktuellen Fachdiskussion keine experimentelle Bauweise außerhalb geltender Regeln und Richtlinien gemeint ist, sondern die Orientierung am unteren Bereich der möglichen Ausführungen innerhalb der geltenden Regelwerke. Der Buchstabe E steht insoweit für einfach und erleichtert – nicht für experimentell.“

Geht Ihnen der Bürokratieabbau weit genug?

Andreas Breitner: „Grundsätzlich sehen wir in der neuen Bauordnung gute Ansätze, kostentreibende Anforderungen zu reduzieren und Verfahren zu beschleunigen. Allerdings gibt es auch „Verschärfungen“, die zusätzliche Kosten verursachen werden. Künftig muss bei Neubauten mit einem Aufzug ein Drittel der Wohneinheiten barrierefrei sein. Bislang reicht es aus, die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei zu gestalten, in der Regel das Erdgeschoss. Auch im Be-

Deals

Bonn: **Ten Brinke** hat einen weiteren Bauabschnitt im Projekt Liebig-Campus veräußert. Käufer sind die **Dr. Hans Riegel-Holding** und weitere mit ihr verbundene Stiftungen der **Dr. Hans Riegel-Gesellschaften**. Für den nun veräußerten Bauabschnitt mit einer Nutzfläche von 35.000 qm wird eine Zertifizierung mit DGNB-Gold und KfW-40-Energiestandard angestrebt. Ten Brinke hat das Projektgrundstück an der Fraunhoferstraße im Stadtteil Dransdorf gemeinsam mit der **BLI Group** entwickelt. Die Fertigstellung ist im ersten Halbjahr 2027 geplant. Als alleiniger Mieter dieses Bauabschnitts steht **DLR Projektträger** (Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt) bereits fest. Der Mietvertrag wurde für eine Festlaufzeit von 15 Jahren abgeschlossen. Die Mietfläche gliedert sich auf in rund 26.000 qm Büros und Konferenzzentrum, 2.300 qm Kantine sowie rund 6.300 qm Nebenflächen.

Stuttgart: **Union Investment** hat das Hotel **Le Méridien** in der Willy-Brandt-Straße 30 an ein Joint-Venture der **HWS Immobilien- und Vermögensverwaltung GmbH** und der **MHP Hotel AG** verkauft. Nach dem Auslaufen des Pachtvertrags wollen MHP und HWS das Haus neu aufstellen. Das Hotel zählt zum Portfolio des institutionellen Immobilien-Publikumsfonds **Uninstitutional European Real Estate**.

Das 5-Sterne Hotel verfügt über 293 Zimmer, einen großzügigen SPA-Bereich, zwei Bars, ein Restaurant sowie Tagungsräume. Union Investment wurde bei der Transaktion von **Hogan Lovells** und **EY Real Estate** beraten.

reich der Genehmigungsverfahren fehlt zur gewünschten Beschleunigung noch eine Vollständigkeitsfiktion für die eingereichten Antragsunterlagen, damit die in der HBauO festgelegten Genehmigungsfristen so früh wie möglich beginnen können. Noch führt die durch oft stückweise Nachforderungen verursachte Verzögerung der Verfahren zu erheblichen Kostensteigerungen.

Wohngebäude können auch dann eine Genehmigung erhalten, wenn sie nicht alle Bauvorschriften erfüllen. Kann nun jeder bauen, wie er will? Gibt es bald „einstürzende Neubauten?“

Andreas Breitner: „Auch die neue Bauordnung wird – wie bisher – eine verlässliche Grundlage für sichere und gute Gebäude sein, und ihren Zweck der Gefahrenabwehr zuverlässig erfüllen. Bei der Prüfung von Bauanträgen soll künftig allerdings der auch heute schon vorhandene Ermessensspielraum für die Genehmigung von Abweichungen im positiven Sinn zur Ermöglichung von innovativen Konzepten genutzt werden.“

Dürften aufgrund des ausgeweiteten Bestandsschutzes in erheblichem Umfang Büros zu Wohnungen umfunktioniert werden?

Andreas Breitner: „Einen direkten Zusammenhang zwischen der Ausweitung des Bestandsschutzes und Umwandlung von Büros zu Wohnungen im großen Maßstab sehe ich nicht. Es wäre allerdings sinnvoll, wenn Hamburg die Umwandlung nicht mehr genutzter Büroflächen in Wohnraum mehr als bislang fördern würde, da sie in aller Regel sehr aufwändig ist. Dann würde Wohnraum in zentralen Lagen entstehen, derartige Bauvorhaben wären zeitgemäß und nachhaltig, weil alte Immobilien einer neuen Nutzung zugeführt werden könnten und auch die Innenstädte von mehr Leben profitieren würden. Allerdings dürfen die Kosten und die technischen Herausforderungen nicht unterschätzt werden. Als Beispiel dafür verweise ich auf das Projekt ‚Gröninger Hof‘. Dort sollte ein Parkhaus in einen Wohnkomplex umgebaut werden. Am Ende stellte sich heraus, dass das nicht möglich ist und vom alten Parkhaus nur noch die Fundamente weitergenutzt werden können.“

Der seit langem bestehende Wegfall der Stellplatzpflicht trägt erheblich zur Kostensenkung bei Wohngebäuden bei. Dennoch dürfen Bezirke weiter Stellplätze fordern. Künftig kann man sich bei Gewerbebauten „freikaufen“ gegen einen Mobilitätsnachweis der den ÖPNV einbezieht. Ist das der richtige Weg?

Andreas Breitner: „Günstige Wohnungen und Tiefgaragen – beides geht nicht zusammen. Allerdings bleibt die individuelle Mobilität wichtig. Die neue Verpflichtung, für Nichtwohngebäude einen Mobilitätsnachweis zu führen, löst die bisherige Stellplatzpflicht ab und erweitert die Optionen, standortbezogen sinnvolle Konzepte umzusetzen. Sie verlagert aus unserer Sicht aber auch die öffentliche Aufgabe der Herstellung eines ausreichenden Mobilitätsangebots in die Hände privater Bauherren. Das Recht der Verwaltung, die Schaffung von Stellplätzen einzuschränken, lehnen wir ab. Die Schaffung von Stellplätzen muss bei allen Bauvorhaben im Verantwortungsbereich der Bauherren bleiben.“ ■

CHANCEN-/RISIKORASTER GEWERBLICHER IMMOBILIEN-FINANZIERUNGEN

11. Real Estate Finance Day 2024

„Die Zinsen für Finanzierungen von AAA-Pfandbriefen werden in den kommenden zwei Jahren voraussichtlich stabil bleiben. Generell wird sich das Zinsniveau

scheinlichkeit von 80 Prozent in einem Korridor von zwei bis vier Prozent bewegen“, erklärte Prof. Dr. Lutz Johanning von der renommierten WHU – Otto Beisheim School of Management, den rund 300 Teilnehmern vor Ort und den Nutzern des Live-Streams in seiner Opening Keynote auf dem 11. Real Estate Finance Day 2024 von Targa Communications. (red)

Vorsichtigen Optimismus für die Entwicklung des deutschen Immobilieninvestmentmarktes und die Finanzierung von Transaktionen verbreitete das Auftakt-Panel des Tages mit **Curth-C. Flatow, FAP Group, Sascha Klaus, Berlin Hyp, Prof. Dr. Nico Rottke, RQI Immobilien, Jens Tolckmitt, vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken, und Thomas Wiegand, Cerberus**, moderiert von **Dr. Kati Beckmann, Greenberg Traurig**, zum Thema „Den gordischen Knoten bei Transaktionen zerschlagen – Wie Kreditnehmer und Finanzierer zusammenfinden können“. Dabei wurde deutlich, dass nicht nur die inländischen Banken wieder offen für Neugeschäft sind, sondern auch vermehrt internationale Investoren wieder bereit sind, in den deutschen Markt zu investieren.

Besonders Wohn- und Logistikimmobilien werden positiv eingeschätzt, während der Büromarkt zurückhaltend betrachtet wird – zum einen aufgrund der großen Spreizung des Marktes und zum anderen wegen der wirtschaftlichen Entwicklung, die den Bürosektor nicht unterstützt. Die Bankenvertreter verdeutlichten zudem, dass in puncto Regulatorik Änderungen erfolgen müssen, um die Finanzierungsmöglichkeiten künftig zu verbessern. Außerdem werden NPLs für wahrscheinlich gehalten, eine große Welle allerdings nicht.



Der Real Estate Finance Day hat sich seit seinem Auftakt im Jahr 2014 als hochrangiges Informations- und Netzwerkforum für Experten und Entscheidungsträger der Immobilien- und Finanzbranche etabliert. Der 12. Real Estate Finance Day ist für den 13. November 2025 in Frankfurt geplant. ■

SERIE: VÖL(C)KER HÖRT DIE SIGNALE Born 1947 - still going strong.

Titel - No. 2: #Vorwärts.Zurück.In.Die.Zukunft.

Hören Sie ihn, den Schlachtruf
2025: Where is the Beef?!

Ob vergangen geglaubte Werte auferstehen werden? Ich denke ja. Zukunft entsteht aus jung und alt, durch Fortschritte und Vorbilder. Vorbilder und fitter denn je sind z. B. „Alte weiße Männer und Frauen“. 77 ist das neue 60.



Winfried D. E. Völcker,
Hotelier & Gastronom

Donald Trump ist 78. Ein Erfinder und Industrieller, der die Welt veränderte war Henry Ford, starb 87-jährig, 1947 in Michigan. – Seine Parole: „Und trotzdem Vorwärts!“

Carl Mottek, „President Hilton Hotels Corporation of America“ und Vorbild für modernes Hotelmanagement, lehrte mich über ein halbes Jahrzehnt das Hotelgeschäft. Ein Macher, ein Visionär. Auf seinem Schreibtisch stand ein Schild: „President Hilton Hotels Corporation of America“. Darunter DBMP-BMS. „Don't Bring Me Problems, Bring Me Solutions“.

FAZ Herausgeber **Jürgen Kaube** blickt dieser Tage auf die Gründung der **Frankfurter Allgemeinen Zeitung** in 1949 zurück: „Zukunft mit Tradition“ heißt es in der Ausgabe zum 75sten. Varietas delectat. Abwechslung erfreut. Zeitgleich beschreibt **Ueli Prager** seine innovative Schweizer **Mövenpick-Gastronomie** so: „Abwechslung macht das Leben süß“.

Die Evolution sorgt für steten Fortschritt. Denkt man, es passiert nichts, don't worry, be happy, und schon passiert was ganz Großes: Das Entfachen des Feuers. Ohne diese geniale Entdeckung gäbe es uns so nicht. Wir würden mit halb so großem Gehirn noch Früchte- und Körner essen - wie vor Millionen von Jahren. Feuerstellen versetzten Menschen in die Lage ihre Beute durch kochen, braten und grillen haltbar, schmackhaft und nahrhaft zu machen. Eiweißhaltiges Fleisch gab den Menschen Kraft und förderte die Entwicklung des Gehirns - und die Kulinarik.

Germanen blieben Fleischesser. Franzosen wurden Feinesser...

Jean Anthèlme Brillat-Savarin, berühmter französischer Gastrosoph, Anwalt, Richter und Politiker schrieb in

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.*

der „Physiologie des Geschmacks“: „Sage mir was Du ißt und ich sage Dir was Du bist.“ Und weiter: „Die Essgewohnheiten eines Volkes bestimmen über dessen Zukunft. Schwein gehabt...“

Die Brillat-Savarin Plakette gehört zu den bedeutendsten Ehrungen im deutschen Gastgewerbe. Gestern kündigte die FBMA (Food & Beverage Manager Association) **Thomas Schreiner** als 68. Träger der Brillat-Savarin-Plakette an. Schreiner ist ein führender Kopf der Spitzengastronomie und Champagnerwelt. Die Verleihung der Plakette findet im **Museum Reinhard Ernst** in Wiesbaden statt. Die Gala wird von **Günter Gollner** kulinarisch gestaltet. Dem Feuer sei Dank! –

Deutschland kann mehr und will mehr. Ein Feuerwerk des Neuerungsgeistes veranstaltete DIE DEUTSCHE WIRTSCHAFT (DDW) in Berlin. (Danke für die Einladung!) 400 Gäste aus ganz Deutschland folgten dem Ruf von DDW Herausgeber und Chefredakteur **Michael Oelmann** nach Berlin. Im China Club des Adlon Hotels wurde **Dirk Roßmann** für sein Lebenswerk ausgezeichnet. Laudator war **Dr. Dr. Rainer Zitelmann**. Mit dem Ehrenpreis „Innovator des Jahres“ wurde **Ralf Moeller** ausgezeichnet. Der gefeierte Hollywood-Schauspieler erhielt die Auszeichnung für sein lebenslanges gesellschaftliches Engagement und seine aktuelle Initiative „Motivation Handwerk“. Prominente Vorgänger waren **Dr. Wladimir Klitschko**, **Judith Williams** und **Oliver Kahn**. Laudator war – passender weise - der Präsident des Zentralverbandes des Deutschen Handwerks und Präsident des Deutschen Handwerkskammertages, **Jörg Dittrich**.

Georg Kofler forderte in einem brillanten Schlagabtausch mit **Sarna Röser** auf die Frage, braucht Deutschland einen **Elon Musk**: Wir brauchen u. a. eine drastische Beschneidung des kontraproduktiven Staatsapparates der Ministerial- und Abteilungsleiter-Bürokratie. Unternehmer müssen noch mutiger in die Öffentlichkeit gehen und mehr Unternehmergeist zünden, um einen langfristigen Mentalitätswandel in Deutschland zu erzeugen

Darf ich zum Schluss auch mal was sagen: „Fake it `til You make it“, mehr Schein als Sein, ist bei den „politischen Ampelmännchen“ gerade voll daneben gegangen. Aber egal. Jetzt bewegt sich was. Vorwärts, zurück in die Zukunft. Zukunft hat man nicht, man muß ihr entgegen gehen. „Back to the Roots of Quality & Excellence Made in Germany“, darauf kommt es jetzt an. Mittelmäßigkeit ist der Tod.

Wir können Qualität. Wir lösen jedes Problem - mit und ohne Abitur.

Deutschland, Europa und seine Bürger. Wir alle zusammen.

DZI Spenden-Siegel

SOS KINDERDORF

Tausche Gänsehaut gegen Winterjacke

www.sos-kinderdorf.de/patenschaft



Bochum

Die **FERCHAU GmbH** mietet 615 qm Bürofläche im O-WERK Suttner-Nobel-Allee 3-5. Vermieter ist die **Landmarken AG**, die mit der Umnutzung der ehemaligen Hauptverwaltung der **Opelwerke** den Anfang gemacht haben für das neue Quartier MARK 51°7.

CUBION Immobilien hat vermittelt.

Nach der Übernahme von 14 Immobilien der **Vonovia** im Wert von 630 Mio. Euro in einen Fonds der **HIH Invest** im September haben beide Unternehmen weitere 10 Wohnprojekte und -neubauten für 516 Mio. Euro in einen weiteren Fonds überführt.

Dortmund

Woolworth hat das Ladenlokal Rheinische Straße 84 mit rd. 960 qm Fläche für eine neue Filiale angemietet. Vormieter war **Netto**, die innerhalb der Rheinischen Straße umziehen. **Brockhoff** vermittelte im Auftrag des Eigentümers, einer Immobiliengesellschaft aus Luxemburg.

Die **Commerzbank** hat ihren seit 2015 bestehenden Mietvertrag über 8.000 qm im Westfalentower langfristig verlängert. Eigentümerin am Westfalendamm 87 ist **PATRIZIA Immobilien**, die von **BNP Paribas Real Estate** beraten wurde.

Die **Deutsche Bahn** baut auf dem Gelände Westfaliastraße 194 ein neues Bahnwerk für die ICE-Reihe. Der Baubeginn soll noch in diesem Jahr erfolgen, früher als geplant.

CUBION vermittelte 240 qm Bürofläche Freie-Vogel-Straße 391-393 an eine Unternehmensberatung. Vermieter ist der **ADAC Westfalen e.V.**

BÜROIMMOBILIENMARKT IM WARTESTAND

Der Flächenumsatz in Dortmund schwächelt seit dem starken ersten Quartal. Wohin die Reise geht, ist noch unklar.

BNP Paribas Real Estate errechnete aus den Abschlüssen der vergangenen drei Quartale in Dortmund einen Flächenumsatz von rd. 71.000 qm. Dabei gingen 34.000 qm bereits auf das erste Quartal zurück vor allem resultierend aus Mietverträgen der öffentlichen Hand. Das zweite Quartal trug nur noch 17.000 qm bei und im dritten Quartal waren es 20.000 qm. Der größte Abschluss betraf die 2.600 qm für ein Industrieunternehmen gefolgt von 2.500 qm für eine Stiftung. Bemerkenswert, dass die sonst so nachfragestarken Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologien bislang nur 8% (Zehnjahresdurchschnitt 22%) zum Flächenumsatz beigetragen haben.

Die verhaltene Vermietungssituation machte sich inzwischen bereits bei der Vorvermietungsquote für Projekte bemerkbar, die im Schnitt von sonst 89 auf 83% zurückgegangen sei. So bleibe es ungewiss, wie die derzeit noch kaum veränderte Leerstandsquote von 4,5% sich verändert, wenn die bisher unvermieteten Reste der 127.000 qm Flächen im Bau auf den Markt kommen. Vor diesem Hintergrund blieben seit Jahresbeginn die Spitzenmieten bei rd. 17,00 Euro/qm wie auch die Durchschnittsmieten bei 12,50 Euro/qm konstant. Dennoch spreche das mangelnde Angebot an modernen Flächen in Citylagen mittelfristig für steigende Mieten, resümiert **Amadeo Augenbroe**, BNP Paribas Real Estate Essen.

Der Essener Immobilienberater **Eckhard Brockhoff** stellt in seinem Kommentar über die Büromarktsituation in den Ruhrstädten fest, dass Unternehmen ihre Flächenbedarfe präziser prüfen als früher. Das ist durch Homeoffice und veränderte Präsenzarbeit bedingt, auch wenn der Trend wohl etwas nachlasse. Es bleiben Flächenansprüche mit mehr Flexibilität und mehr Gemeinschaftsflächen im Büro sowie Forderungen nach Nachhaltigkeit als Schlüssel für die Zukunft des Büromarktes. D.h. die Nachfrage nach Flächen in Neubauqualität steige und zugleich wachse auch in den Ruhrstädten das Risiko, dass Immobilien, die den Anforderungen an Nachhaltigkeit und moderne Raumkonzepte nicht gerecht werden, langfristig an Attraktivität verlieren. Als Alternative zum Neubau sei gerade im Ruhrgebiet, wo viele Gebäude in den 1980er Jahren oder früher errichtet wurden, der Bedarf an Modernisierung besonders hoch. Da werde die Investitionsbereitschaft der Eigentümer zum entscheidenden Schlüsselfaktor. Für Maklerunternehmen wie Brockhoff habe sich die Aufgabe von der reinen Immobilienvermarktung hin zu einer ganzheitlichen Beratung bei der Neupositionierung von Gebäuden gewandelt. Inzwischen könne man mit zahlreichen Beispielen nachweisen, dass energieeffizient sanierte Objekte mit modernen Raumkonzepten auch zügig vollvermietet werden können. ■

PROJEKT DES MONATS: NACHVERDICHTUNG MIT AUGENMASS IN MÜLHEIM AN DER RUHR

Wohnungsbestände modernisieren und zusätzlichen Wohnraum schaffen - eine win-win-Situation für alle. Wie's geht hat Covivio in Mülheim an der Ruhr bewiesen. ►



Just do it – weder technische Innovation noch Modellvorhaben mit neuartigen Verfahren: In der kleinen Wohnsiedlung „Auf dem Bruch“ in Mülheim- Dümpten an der Stadtgrenze zu Essen hat die Eigentümerin **Covivio** Maßnahmen gebündelt, die gemeinsam einen Mehrwert für alle schaffen, für die Wohnungsgesellschaft Covivio und deren Anteilseigner, für die Mieter und Mieterinnen in ihren angestammten Wohnungen und jene, die in die neuen Wohnungen einziehen können. Sowie nicht zuletzt für die beiden Städte Mülheim und Essen. Die Neuregelung der Wegeführung und fünf neue Spielplätze erhöhen die Aufenthaltsqualität und Fahrradgaragen unterstützen den Umstieg vom Auto auf umweltfreundlichere Mobilität.

In der Siedlung „Auf dem Bruch“ bilden 30 Häuser mit 152 Wohnungen den Bestand einer typischen Nachkriegsbebauung mit einfachen Zweigeschossern unter Satteldächern. Einige der getroffenen Maßnahmen wie neue Anstriche an Fassaden und in Treppenhäusern, neue Haustüren mit Videosprechanlage und feuerfeste Kellertüren rangieren unter der üblichen Instandhaltung, anderes wie der Austausch der alten Balkone gegen größere neue, Vordächer vor den Hauseingängen und größere Wasch- und Trockenräume verbessert die Wohnqualität. Den verfügbaren Wohnraum erweitern Dachaufstockungen auf allen 30 Häusern um zusätzliche 4.200 qm Wohnraum in 60 Wohneinheiten zwischen 52 und 100 qm Größe. Sie wurden zeit- und kostensparend in vorgefertigter Tafelbauweise ausgeführt. Je Haus konnte die Bauzeit auf ca. drei Monate begrenzt werden.



In den Bereich der energetischen Erneuerung gehören die Dämmung von Dächern und Fassaden, neue hybride Gasheizungen in Kombination mit Luft-Wärme-Pumpenanlagen, Leerrohre für den Anschluss von E-Ladesäulen sowie Photovoltaik. Ihre perfekte Positionierung finden die PV-Elemente auf den mehrheitlich nach Südwesten ausgerichteten neuen, flach geneigten Pultdä-

chern über den aufgesetzten Dachgeschossen. Die Gesamtleistung wird mit 581 kWp angegeben und der erzeugte Strom der Einfachheit halber in das öffentliche Netz eingespeist. Vergleichbare Maßnahmen mit durch Aufstockung gewonnenen 11neuen Wohnungen wurden zeitgleich in einem ähnlichen Bestand in Essen-Gerschede durchgeführt, während in Berlin-Wedding zwei hinreichend große Innenhöfe für Neubauten genutzt werden konnten. Sie ergänzen dort den Wohnungsbestand der Covivio um weitere 87 Einheiten.

Covivio bestätigt mit dieser Strategie die Ergebnisse einer aktuellen Studie von **BerlinHyp** und **bulwiengesa** betreffend die Eignung von Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre für Nachverdichtungen. Damals seien jährlich etwa 350.000 Wohnungen in meist ähnlicher, einfacher Bauweise errichtet worden. Durch gezielte Nachverdichtungsmaßnahmen könnten bundesweit bis zu 625.000 neue Wohneinheiten innerhalb dieser Bestände geschaffen werden. Die Vorteile, die auch andere Wohnungsunternehmen erkannt haben und ausnutzen, liegen auf der Hand. **Kevin Labus**, Head of Transaction- & Asset Management von Covivio in Deutschland, erklärt: „Durch Dachaufstockungen und Neubauten im Innenhof unserer Bestandsobjekte versiegeln wir keine weiteren Flächen. Somit schaffen wir dringend benötigten Wohnraum in attraktiven Lagen und entwickeln gleichzeitig unseren Bestand nachhaltig weiter, was auch unseren Bestandsmieter:innen zugutekommt. Sie profitieren außerdem von neu geschaffenen oder modernisierten Außenanlagen und der Erweiterung der lokalen Infrastruktur.“ Energetische Sanierung erhöhe zudem den Wohnkomfort und senke die Energiekosten. ■

BILANZEN ZUM ENDE Q3 2024

Vonovia SE

Nach zwei Jahren der Bilanzstabilisierung will **Vonovia** wieder wachsen und Investieren. Bei einem Bestand an eigenen Wohnungen von 541.619 (- 1,2% gegenüber Vj.) zu kaum veränderten Verkehrswerten erwirtschaftete das Unternehmen in den ersten drei Quartalen 2024 ein EBITDA von 1.986,7 Mrd. Euro (+1,4%). Zum Jahresende werde ein EBITDa von 22,55 – 22,65 Mrd. Euro erwartet. Der Zuwachs ergab sich u.a. aus der Optimierung von Altbeständen, während das Segment Entwicklung von Neuprojekten gänzlich herunter gefahren worden war. Dennoch wurden aus laufenden Projekten noch 2.400 Wohnungen fertig gestellt, davon 875 für den eigenen Bestand. Ab 2025 soll wieder mehr gebaut werden. Im kommenden Jahr sind – nach gut 500 Mio. bisher in 2024 - 1,2 Mrd.



Duisburg

Im Quartier „Neue Gartenstadt“ an der 6-Seen-Platte in Wedau beginnt die **Nyoo Real Estate GmbH**, Tochter von **Instone**, dem Vertrieb der Einzelhäuser im Projekt „nyoo berry“ an Selbstnutzer wie Kapitalanleger. nyoo realisiert auf rd. 7.900 qm Grundstück 14 Townhouses und 87 Eigentumswohnungen im Energiestandard EH40. Die Baugenehmigung liegt vor. Geplante Fertigstellung 2027. Das gesamte Projekt ist als „KlimaQuartier.NRW“ ausgezeichnet und ist Sonder-AfA-fähig.

Der Senior-Living-Betreiber **Lively** will 2025 in einem Ersatzneubau mit 44 Wohneinheiten Zieglerstraße 68 seinen dritten Standort eröffnen.

Essen

Die **GCM Gebäude- und Centermanagement GmbH** aus Düsseldorf wurde mit dem Property Management für das Logistikobjekt Zehnthof 77 / Schönheidstraße 50 beauftragt. Der 2015 erbaute Gebäudekomplex mit Lager- und Büroanteilen auf 17.700 qm Nutzfläche ist vollständig durch einen langfristigen Mieter belegt.

Ein Family Office hat ein voll vermietetes Wohn- und Gewerbeensemble auf der Limbecker Straße in Essen erworben. **Zinshaus 21** hat die Transaktion begleitet.

Ikea nimmt nach längerer Unterbrechung die Pläne für einen Neubau wieder auf als Ersatz für die Niederlassung Altendorfer Straße. Geplant sind ca. 25.000 qm Verkaufsfläche auf rd. 93.000 qm Grundstück an der Bottroper Straße. Unklar ist die Nachnutzung des bisherigen Standortes.

Euro für Investitionen in energetische Sanierung, den Neubau sowie den Ausbau von Photovoltaik und Wärmepumpen eingeplant steigend auf 2 Mrd. Euro in den Folgejahren bis 2028. Dann sollen die Geschäftsbereiche Development, Value-add, Recurring Sales (Einzelvermarktung) sowie Dienstleistungen für Dritte 20 – 25% des operativen Gewinns beisteuern. Nach eigener Aussage betrage der Anteil energetisch schlechter Gebäude der Effizienzklassen G und H im eigenen Portfolio nur noch 2,9%, weshalb man künftig plane, unsanierte Bestände zu kaufen und zu optimieren oder auch das eigene Know How Dritten anzubieten. Dafür werde der Handwerkerpool erweitert. Das Neubauprogramm umfasse derzeit rd. 3.000 Wohneinheiten vor allem in Berlin und Wien, darüber hinaus sei ein Potential für rd. 70.000 Wohnungen u.a. durch Aufstockung und Nachverdichtung identifiziert. Dabei sollen die Baukosten durch Vereinfachung gemäß dem neuen Gebäudetyp E, serielle Produktion und den Verzicht auf Tiefgaragen spürbar gesenkt werden.

Bis 2028 sei ein Wachstum des EBIDTA von 30% anvisiert.

Im laufenden Jahr stiegen die Mieten um 3,8% und betragen im deutschen Portfolio durchschnittlich 7,81 Euro/qm bei einer Leerstandsquote von 2,1 %. Die Anzahl der Beschäftigten stieg Stand Ende September um 0,6% auf 12.010.

BILANZEN ZUM ENDE Q3 2024

Hamborner REIT

In den ersten 9 Monaten 2024 konnten die Erlöse aus Mieten und Pachten um 2,8% auf 69,8 Mio. Euro gesteigert werden resultierend u.a. aus den Zukäufen des Vorjahres sowie Indexmieten. Gleichzeitig reduzierte sich der FFO um 1,0% auf 41,8 Mio. Euro bzw. je Aktie auf 0,51 Euro, letzteres bedingt durch erhöhte Aufwendungen für Instandsetzungen und Personal. Der Immobilienbestand blieb konstant bei 67 Objekten zu einem im Jahresvergleich nur um 0,4% abgewerteten Verkehrswert. Dabei spielt ein Sondereffekt eine Rolle, ausgelöst durch den kürzlich geschlossenen Verkaufsvertrag über die Immobilie An der Alster 6 in Hamburg für 8 Mio. Euro und damit 27% über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert. Diese Wertanpassung wurde in der Bilanz zum 30.09. berücksichtigt, der Besitzübergang aber erfolge voraussichtlich erst Ende des Jahres. Weitere An- oder Verkäufe seien nicht geplant.

Der NAV wird zum Stichtag mit 1.465,4 Mio. Euro angegeben, 0,4% über dem Vorjahreswert bzw. je Aktie 9,91 Euro (-1,1%). Die durchschnittlichen Mietvertragslaufzeiten liegen im Sektor Einzelhandel bei 7,2, im Sektor Büro bei 4,4 Jahren, die Leerstandsquote stieg von 2,7 auf 3,1%.

Für das Gesamtjahr hebt die Gesellschaft ihre Prognose leicht an und erwartet Erlöse aus Mieten und Pachten zwischen 92,0 und 93,0 Mio. Euro sowie ein operatives Ergebnis zwischen 50,0 und 51,0 Mio. Euro.

LEG

Der Wohnungskonzern rechnet in diesem Jahr mit einem Ertragswachstum von 10% und einem weiteren Plus von 7,5% im nächsten Jahr. In den ersten drei Quartalen 2024 lag der firmenintern errechnete AFFO bei 152,0 Mio. Euro, 14,1% unter dem Vorjahreswert, der, so wird betont, damals durch Einmaleffekte aus



dem Forward-Verkauf von grünem Strom (19,9 Mio. Euro) und geringeren Investitionen geprägt war. Der EPRA-NTA pro Aktie lag zum 30. September bei 124,41 Euro etwas niedriger als am Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 (126,57 Euro pro Aktie). Bei der Ende des Jahres anstehenden nächsten Bewertung des Portfolios wird mit einem Effekt von 0 bis + 0,5% gerechnet. Synergiepotential erwartet das Unternehmen aus der schrittweisen Übernahme der Aktienmehrheit der von Adler gehaltenen Anteile an **Brack Capital Properties**, zumal etwa die Hälfte der betroffenen 9.100 Wohnungen sich in NRW befindet. Der Preis von 45 Euro pro Aktie stelle einen Abschlag von 48% auf den zuletzt berichteten Nettovermögenswert der BCP dar, sodass sich für 2025 ein leicht positiver Effekt auf den NTA je **LEG**-Aktie ergebe. Effekte auf den Verschuldungsgrad der LEG seien nicht zu erwarten zumal die 219 Mio. Euro für die zuletzt erworbenen 52,68% der Anteile cash-finanziert seien. Der LTV lag zum 30. September bei 48,5% (31. Dezember 2023: 48,4%), man halte aber an dem langfristigen Ziel von 45% fest. Barmittel von über 860 Mio. Euro sowie Verkaufserlöse ermöglichten „rein rechnerisch“ die Bedienung der Fälligkeiten bis Ende 2025. Bis dahin prognostiziert die LEG einen AFFO von 205 bis 225 Mio. Euro.

Im Jahresverlauf wurden bisher 3.400 Wohneinheiten für zusammen 330 Mio. Euro veräußert. Der Bestand umfasste zum Stichtag 165.299 Einheiten. Die Ist-Miete stieg im Gesamtbestand um 3,2% auf durchschnittlich 6,80 Euro/qm (im freifinanzierten Bestand um 3,8%), bei einer leicht gesunkenen Leerstandsrate von jetzt 2,4%. ■

WEITERE NACHRICHTEN

Gelsenkirchen: **VIVAWEST** hat im Rahmen der Modernisierungsoffensive die Ausstattung von 58 Wohnungen in Recklinghausen-Suderwich mit Luft-Wasser-Wärmepumpen und Photovoltaik-Anlagen abgeschlossen. Seit 2021 seien mehr als 5.800 Wohnungen energetisch modernisiert worden.

Haan: **Citylink** hat das Logistikgebäude Siemensstraße 7 mit knapp 10.000 qm Mietfläche erworben. Langfristiger Mieter ist der Bürobedarfshändler **Büroring**. Bei dem Ankauf haben **Greenberg Traurig**, **Realogis**, **TA Europe** und **TAUW** beraten.

Marl: Im innovativen Gewerbegebiet gate.ruhr beginnt **ECE** mit dem Bau des Verteilzentrums für den Buchhändler **Thalia** mit rd. 56.000 qm Fläche. Auf gate.ruhr sollen insgesamt rd. 100 Mio. Euro in Neuentwicklungen investiert werden.

Rheine: Die **Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH** hat für ihren offenen Spezial-AIF „**Real Blue Senior Living**“ ein

Seniorenwohnprojekt erworben. Das vollvermietete Gebäude mit ca. 4.000 qm Mietfläche kombiniert Seniorenwohnen mit ambulant betreuten Wohngemeinschaften und Nahversorgungsanteil. Eine DGNB Gold-Zertifizierung ist angestrebt. Verkäufer ist die **Rheine O 210 GmbH & Co. KG**, eine Projektgesellschaft der **asp Projektsteuerung GmbH** aus Haselünne. **Taylor Wessing** sowie **Drees & Sommer** waren beratend tätig. Langfristige Mieterin ist die **Bonitas Herford Krankenpflege GmbH & Co. KG**.

Unna: **Dachser** hat im Gewerbegebiet Ost Max Planck-Straße/Einsteinstraße auf ehemaliger Industriefläche mit dem Bau einer Logistikanlage mit rd. 25.000 qm begonnen, darunter einer Multi-User-Halle mit 10.800 qm Fläche für 22.000 Palettenstellplätze. GU ist **List Bau**, Inbetriebnahme Q4 2025. Gesamtinvest ca. 44 Mio. Euro.

Witten: Die **VidaCura GmbH** hat als Betreiberin die stationären Pflegeeinrichtungen der „Nordkirchen Gruppe“ in Witten-Stockum und St. Mauritius Nordkirchen übernommen mit zusammen 171 Pflegeplätzen und 15 Plätzen zur Kurzzeitpflege. **Savills** hat den Käufer beraten.

Ruhrgebiet: Eine Versicherungsgesellschaft, vertreten durch die **GWG-Gruppe**, hat das „Kinderwelten Portfolio“ aus drei Kindertagesstätten im Ruhrgebiet mit rd. 30.000 qm Gesamtmietfläche an einem regionalen Investor verkauft. Die Kitas sollen im Eigenbestand gehalten und weiter betrieben werden. **Savills** hat vermittelt. ■

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.