

## Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| <b>Editorial</b> von Werner Rohmert                                     | 1  |
| <b>Bundesbank</b> beobachtet steigende Risiken am Immobilienmarkt       | 3  |
| <b>Wintertagung</b> des <i>imm</i> presseclub e.V. in Berlin            | 5  |
| <b>Adler Group</b> Aktionäre honorieren Portfolioverkauf                | 8  |
| <b>JLL</b> : DIFI erreicht höchsten Stand seit 2016                     | 9  |
| <b>EY</b> : Unsicherheit bei EU-Taxonomie                               | 12 |
| <b>Savills</b> : Ende des „Perfect Storms“ für den Wohnungsmarkt        | 13 |
| <b>Wohneigentumswunsch</b> ungebrochen hoch                             | 17 |
| <b>Tagesgeldvergleich.net</b> : Deutsche verlieren an Kaufkraft         | 18 |
| <b>JLL</b> : „Quick Commerce“ mietet mehr als klassische Handelssparten | 19 |
| <b>SC14</b> : Deutsche Städte wenig innovativ                           | 19 |
| <b>Carestone</b> : Künftige Senioren generationen wollen urban leben    | 20 |
| <b>FPRE</b> : Inflation und Niedrigzinsen treiben Wohnimmobilienpreise  | 21 |
| <b>Shape tomorrow</b> : Neue Bürowelten (Escher)                        | 23 |
| <b>BVT</b> : Dynamisches Wachstum in Atlanta                            | 24 |
| <b>Buchvorstellung</b> : ESG-Kompendium                                 | 28 |
| <b>Allianz</b> : Berlin punktet als global vernetzteste Stadt           | 29 |
| <b>Innovatives Mixes-Use Quartier</b> für die HafenCity (Richter)       | 32 |
| <b>Der 5-Minuten-Hospitality-Experte</b> (Völcker)                      | 33 |
| <b>Comfort</b> : Deutlicher Rückgang bei Frankfurter Retail-Mieten      | 34 |
| <b>Impressum</b>  | 34 |

### Fremdbeiträge

|   |    |
|---|----|
| <b>Die Expo in Dubai</b> (Ulrike Trampe)  | 14 |
| <b>Wohnungsknappheit</b> ja, aber nicht<br><b>Wohnungsnot</b> (Prof. Dr. Günter Vornholz) | 26 |
| <b>Die Büroimmobilie</b> der Zukunft (Niklas Klein/<br>Prof. Dr. Raphael Spieker)         | 30 |

### Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

|  |    |
|--|----|
| <b>Große Pläne</b> der Ampel-Koalition und viele offene Fragen | 27 |
|--|----|

### Der Immobilienbrief Köln

|  |    |
|--|----|
| <b>Kölner Büromarkt</b> stabil auf hohem Niveau (Dr. Karina Junghanns) | 35 |
|--|----|

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

Aurelis Real Estate, Deka Immobilien Investment, Deutsche Bank Group, DIC Asset AG, Empira AG, Fahrländer Partner AG, Garbe Unternehmensgruppe, GEG German Estate Group AG, Project Gruppe, Preos Global Office Real Estate & Technology AG, RAG Montan Immobilien, Real I.S. AG, vdp Research GmbH sowie die HypZert.

### Autoren der heutigen Ausgabe:

**Marion Götz**a, „Der Immobilienbrief“; **Dr. Karina Junghanns**, „Der Immobilienbrief Köln“; **Niklas Klein**, EBZ Business School; **Sabine Richter**; **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **Prof. Dr. Raphael Spieker**, EBZ Business School; **Ulrike Trampe**, DW Die Wohnungswirtschaft; **Prof. Dr. Günter Vornholz**, EBZ Business School; **Constanze Wrede**, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“.

frage nach Neubauimmobilien. Da die Neubaurate an den deutschen Büromärkten in den letzten 10 Jahren lt. Savills nur bei 1% p.a. lag und ein deutlicher Anstieg des Neubauvolumens angesichts der unsicheren Lage und der ausgereizten Kapazitäten in der Bauwirtschaft eher unwahrscheinlich ist, werde sich diese steigende Nachfrage wohl nicht bedienen lassen. Das werde im Neubausegment höchstwahrscheinlich zu steigenden Preisen und Mieten führen, so **Marcus Lemli**, CEO Germany und Head of Investment Europe.

Die Inflation erreiche derzeit Werte, die zuletzt vor mehreren Jahrzehnten zu beobachten waren. Eine Entspannung im kommenden Jahr sei wahrscheinlich, aber nicht garantiert, meint Lemli. **Es wäre folglich ratsam, sich auf das „worst-case“-Szenario einer länger anhaltenden, höheren Inflation vorzubereiten**, denn auf Ebene der Anlageklasse verfügten Immobilien nicht über einen eingebauten Inflationsschutz, so Lemli. Dies versucht im Übrigen auch „Der Immobilienbrief“ seit 20 Jahren herüberzubringen. Lemli schlägt deshalb Investoren vor, ihre Erträge beispielsweise durch indexierte Mietverträge oder ihre Kosten etwa mittels Triple-Net-Verträgen, bei denen der Mieter auch die Gebäudeinstandhaltungskosten trägt, abzusichern. □

## Die EXPO in Dubai

**Ulrike Trampe,**  
Editor-at-Large DW Die Wohnungswirtschaft

**Mit welcher Erwartungshaltung geht man als Besucher auf eine Weltausstellung? Was nimmt man mit? Und was eint eine Expo Real in München mit dieser EXPO in Dubai? Neben dem ersten Wort in der Ausstellungsbezeichnung gibt es erst einmal nicht so sehr viele Gemeinsamkeiten. Auf einer Expo Real trifft man ausschließlich auf Fachpublikum, was alleine schon den Eintrittspreisen geschuldet ist. Es werden vorher Termine vereinbart, Konferenzräume gebucht, ein Hallenlaufplan entwickelt und die 2-3 Tage zeitoptimal durchgeplant. Man hat im Kopf, mit welchen Ergebnissen, man wieder in sein Büro zurückkehren will. Und welches Bundesland oder Region sich besonders gut präsentiert hat. Und auf der EXPO? Zwischen Ergebnis offen und Überforderung - alleine schon ob der Dimension - jede Menge Neugierde, was einen erwartet. Schlendern, entdecken und herausfinden, wie und vor allem was die über 192 Länder präsentierten. Im Folgenden nun eine nicht repräsentative Auswahl persönlich besuchter Pavillons. ▶**

## Ihr digitaler Use Case ist definiert? Wir liefern die Daten und Modelle.

### Standortdaten

Vollautomatisierte Standortanalyse mit wohnwirtschaftlich oder gewerblich ausgerichteten Lagedossiers und maschinellen Makro- und Mikrolagetexten.

### Ratings & Scorings

Analytisch-statistische Lageeinschätzung mit Makro- und Mikrolageratings für alle relevanten Assetklassen.

### Hedonische Bewertungsmodelle für Wohnimmobilien

ImmoWertV-konforme Gutachten, ergänzend Bewertung nach dem Sach- und Ertragswertverfahren.

### DCF-Bewertungsmodell für Renditeimmobilien

Ideal für das Asset Management und die Longlist-Prüfung. Mit Zinssatzmodell und Sensitivitätsanalysen für unterschiedliche Szenarien.

### Bewertungsmodell für Projektentwicklungen

Zur Bewertung komplexer Grundstücke und Projekte. Zeitachse, Erträge, Erstellungskosten und DCF-Einstellungen liefern Residual- und Projektwerte.

### Hedonische Mietpreismodelle

Automatisierte Mietpreisermittlung für Wohn-, Büro-, und Handelsflächen.

### API-Integration

Unsere Daten und Modelle lassen sich grundsätzlich über technische Schnittstellen in Ihre Software-Tools und Prozesse integrieren.

Sprechen Sie mit uns über Ihre Digitalisierungsvorhaben. Wir bieten Modelle und Daten für fast alle gängigen immobilienökonomischen Fragestellungen. Gerne beraten wir Sie bei speziellen Use Cases.

**FP  
RE**

Fahrländer Partner  
Raumentwicklung  
Barckhausstraße 1  
60325 Frankfurt am Main

+49 69 2475 689 250  
+49 170 227 2669  
info@fahrlaenderpartner.de  
www.fahrlaenderpartner.de

## Deals

**Neckartenzlingen:** Die **Sirius Real Estate Ltd.** hat für 34,5 Mio. Euro inkl. Erwerbsnebenkosten einen Business Park erworben.

Der Gewerbepark in der Metropolregion Stuttgart besteht aus mehreren zwischen 1955 und 1991 errichteten Gebäuden, die Sirius von zwei verschiedenen Verkäufern, der **Hirschmann Electronics GmbH** und der **Logwin Holding Immo**

**Aschaffenburg GmbH**, erworben hat. Auf einer Bruttomietfläche von mehr als 54.500 qm bietet der Standort Produktions- (36%), Lager- (30%) und Büroflächen (27%) sowie sonstige Nutzungen (7%). Auf dem Gelände befinden sich rund 890 Parkplätze. Derzeit ist der Business Park zu 80% an zwei Mieter aus der Elektronik- und Kommunikationsbranche vermietet.

Das Objekt wurde von der **BW Bank** vermittelt. Sirius wurde von der **Arcadis Germany GmbH** sowie **Ambiente Deutschland GmbH** beraten.

**Frankfurt: WÖHR + BAUER** erwirbt die Immobilie „forty6 west“ in der Franklinstraße 46-48 von einem institutionellen Investor und kündigt eine Repositionierung unter dem Namen Nexum an. Für die gestalterische Repositionierung konnte das Architekturbüro **KSP Engel** gewonnen werden, das auch den ursprünglichen Entwurf des Gebäudes verantwortet hatte. Das Gebäude umfasst eine Mietfläche von rund 14.500 qm und verfügt über 169 Tiefgaragenstellplätze. Aktuell ist das Gebäude in großen Teilen noch an **Deloitte** und die **Commerzbank** vermietet.

### Um mit dem Gastgeber zu starten - die Vereinigte Arabische Emirate:

Imposante Architektur von Santiago Calatrava im Herzen der Weltausstellung, die prunkvoll in Weiß klotzt und nicht kleckert, was aber auch zu Dubai passt. Im Innern



wird Wüstensand als Projektionsfläche genutzt, um die Wandlung vom Wüstenstaat zur mondänen Metropole am Persischen Golf mit vielen historischen Fotos zu erzählen. Am Ende dieser Tour durch eine imaginäre Wüste landet man in einem imposanten Kinosaal, der sich während einer Animation zur Geschichte des Landes auf die oberste Ebene hebt – allerdings habe ich diesen Kunstgriff nicht verstanden. Was bleibt als Eindruck? Das

Konzept ist nicht ganz aufgegangen, denn der Garten um das Gebäude herum wird von den Besuchern aufgrund der Temperaturen nicht besichtigt. Dieser sollte die langen Wartezeiten überbrücken, bis man ins Gebäude darf.

### Schweiz - kurz, knackig, lustig:

Unter Sonnenschirmen, die sich in der Fassade spiegeln, wandelt man auf den Eingang zu, den - natürlich - eine große Rolex schmückt. Im Dunkeln wandert man dann durch Nebel in Anlehnung an Serpentina eine Gebirgslandschaft hoch und erfährt so die majestätische Gebirgslandschaft der Kantone.



### Thailand - ganz schlimm:

Von Raum zu Raum geleitet (Abkürzung nicht möglich), muss man sich wieder zum Ausgang durchstehen und semi-lustige Animationen von zwei Kinderfiguren ertragen. Zu bunt, zu wenig inhaltlicher Faden, mäßige Umsetzung und alles viel zu laut. Bitte nur mit Ohrstöpseln rein, wenn überhaupt...

### Kanada - leider eine Enttäuschung:

Wie ein kulturell so buntes Land sich so mäßig präsentieren kann, ist nur mit einer vertanen Chance zu beschreiben. Denn dass sie es können, wissen wir alle noch von den olympischen Spielen 2010 in Vancouver. Es gibt keine Besucherführung, kein Fokus auf ein Thema und die einzelnen Infoschnipsel muss man sich selber zusammensetzen.

### Marokko - eine Frechheit:

Erst wird man gezwungen, gemeinsam mit ca. 50 Personen einen schlecht gemachten Werbefilm über das „großartige Land“ in einem kleinen Vorraum stehend abzuwarten, bis man dann in einen mächtig überdimensionalen Fahrstuhl mit allen in der Gruppe (ja, auch in Corona Zeiten) rein muss. Oben angekommen darf man dann in einer Schlaufe um ein offenes Treppenhaus Ebene für Ebene wieder runder schreiten, mal hier mal da in einen kleinen Seitenraum reinschauen kann, der neben extrem runtergekühlt bis unspannend eher eine Verärgerung als eine Verzückung gegenüber dem Land zurücklässt.

### Oman – eine Visitenkarte:

Der sympathische, informative und mit den beeindruckenden Kulturschätzen werbende Auftritt wirkt wie eine wirklich gut gemachte Einladung, das Land zu besuchen.

### USA – eine Geduldssprobe:

Außer einer imposant neben dem Pavillon ausgestellten Space X Rakete, viel

Peinlichkeit in Sachen Patriotismus. Auf einem Fließband (ich musste dabei an Charlie Chaplin denken) wird man durch das gezogen, was das Land als bemerkenswert empfindet. Auch hier gab es keine Möglichkeit, den Besuch zu beschleunigen. Warum sich Kamala Harris für die Begrüßungsworte dafür hergegeben hat, erschließt sich mir nicht, da das Ganze ja auch noch zu Zeiten von Trump konzipiert wurde.

**Belgien – eine Charm Offensive:**

Unser belgischer Nachbar spielt perfekt den vollen Charme hervorragender Comics und deren Zeichner aus. Ob Asterix und Obelix, Tim und Struppi, Lucky Luk - bis man selbst als Comics auf einer überdimensionalen Leinwand landet. Macht Spaß und zeichnet ein großes Lächeln ins Gesicht!



**Deutschland: Hirn und Herz**

Es geht mit Namensschildern los, die den Vornamen und die Sprache für die Erläuterungen an den Exponaten speichert. Dabei liegt der Fokus der Ausstellung auf Bildung, Forschung und Innovationen. Spielerische Elemente dominieren den Weg durch das Gebäude, wie der Sprung in ein Bällebad, wobei jeder Ball für eine Innovation steht, die auf Monitoren abgefragt werden können. Die Erläuterung einer Lasertechnik, die von Drohnen aus Unkraut und Schädlinge erkennt und vernichtet, wird im anschließenden Computerspiel zu einer lustigen Schädlingsjagd. Schwer beeindruckend ist das Tischtennisplatte große Brettspiel, das den Besuchern vor Augen führt, dass wir nur gemeinsam die großen Aufgaben der Menschheit lösen können. Dabei



[www.strabag-real-estate.com](http://www.strabag-real-estate.com)

**VISIONEN FOLGEN,  
REALITÄTEN SCHAFFEN**

**STRABAG**  
REAL ESTATE



Viele haben große Visionen, wir schaffen Realitäten. Seit über 50 Jahren. Nachhaltig, innovativ, zukunftsgerichtet. Wie? Mit CO<sub>2</sub>-reduziertem Beton, Holzhybrid-Bauweise, Heizen mit Eis und nicht zuletzt durch Dämmung mit Schafwolle. Digitale Werkzeuge wie Generative Design machen unsere Planung noch effizienter. **DAS ERGEBNIS SIND IMMOBILIEN FÜR MENSCHEN.**

## Deals

**Enzersdorf:** Die **DLH Österreich** hat an die **Deka Immobilien** mit Wirkung vom 1. Dezember 2021 die nächste Teilfläche BETA auf dem „Industrial Campus Vienna East“ in Enzersdorf an der Fische verkauft. Dadurch erwirbt die Deka die kürzlich fertiggestellte Hallenreihe mit sieben hochwertigen Hallenabschnitten und insgesamt ca. 40.000 qm vermietbarer Fläche, die mit dem Gütesiegel „Gold“ der DGNB für nachhaltiges Bauen zertifiziert wurde. Sechs dieser Hallen sind bereits langfristig an Mieter wie **Frigologo, 0815, Logستا** und **Arvato** vergeben.

**Wien:** **Union Investment** hat ein Bürogebäude in der Dresdner Straße 82 verkauft. Die 2003 fertiggestellte Immobilie hat eine Mietfläche von rund 4.580 qm sowie 29 Stellplätze. Sie zählte seit 2014 zum Bestand des Offenen Immobilien-Publikumsfonds **immofonds 1**. Das Gebäude ist aktuell zu 100% an fünf Parteien vermietet, Hauptmieter ist die **Wiener Baubehörde**. Käufer ist die **Quadoro Investment GmbH**, die das Gebäude für das Portfolio des offenen Publikumsfonds **Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private** (Sustainable Europe) erwirbt. **CBRE** war vermittelnd für Union Investment tätig.

**Eisenach:** Die **FCR Immobilien AG** hat ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von rd. 26.000 qm erworben. Das Objekt verfügt außerdem noch über 1.200 PKW-Stellplätze und ist voll vermietet.

stehen wild fremde Besucher aus aller Herren Länder, Kulturen, Religionen nebeneinander und mussten gemeinsam einen Ball so balancieren, dass er nicht zu Boden rollt. Was für eine Symbolkraft!

Und dann kam der ganz große Gänsehaut Moment: In einem Kinosaal, ausgestattet mit Schaukeln, wurde der Appell des gemeinsamen Handels noch einmal personalisiert - indem alle Vornamen der Schaukelnden vernetzt dargestellt wurden. Redet miteinander und vernetzt euch. Wer braucht da noch Hollywood?

Interessante Gespräche mit internationalen Besuchern haben Gott sei Dank den Eindruck bestätigt, dass dieser Pavillon, der mit Abstand Besuchens werteste ist. Und hier entschädigt das lange Anstehen wirklich für das Erlebnis, das Deutschland den Besuchern bietet.

### Was bleibt im Resümee stehen?

Beeindruckende Architektur, die häufig nur als äußere Hülle überzeugte. Es ist eine Leistungsshow, die Werbung für ein Land oder wie bei der Expo Real, eine Region machen will. Einen Ausreißer gibt es allerdings auch in Dubai, denn der Alleingang von „The Länd“ - dem Pavillon von Baden-Württemberg, hinterlässt zumindest bei mir große Fragezeichen. Von außen wird nicht klar, dass es sich um ein deutsches Bundesland handelt. Geht man hinein, entstehen neue Fragezeichen. O-Ton einer Hostess: „Rechts die Exponate der Sponsoren, links die der Innovationen.“ Aha - und wo ist da der Unterschied? □

## WOHNEIGENTUMSWUNSCH UNGEBROCHEN HOCH

### Aber immer weniger können es sich leisten

**Auch in der heutigen Zeit sehr hoher und wohl weiter steigender Kauf-, Bau- und Nebenkosten, wollen viele Menschen, vielleicht auch mangels Alternativen am Kapitalanlagemarkt, Eigentum erwerben. Laut Vermögensbarometer 2021 des Deutschen Sparkassen- und Giroverbands (DSGV) planen rund ein Drittel der 20- bis 50-Jährigen einen Immobilienerwerb. Das sind 4 Prozentpunkte mehr als noch im Jahr 2019. Allerdings können sich eine Immobilie nur noch halb so viele der Interessenten leisten wie 2010. (CW)**

Am höchsten ist der Anteil der Erwerbswünsche bei den Jüngeren. Unter den 20- bis 29-Jährigen wünscht sich sogar die Hälfte eine eigene Immobilie. Ob aus dem Wunsch aber Realität wird, hängt stark vom Eigenkapital ab, von dem jede Menge beim Erwerb mitzubringen sei, so LBS-Experte **Thomas Thiet**. Lt. aktueller Berechnung von **BlockBuilders.de** basierend auf Angaben des **Statistischen Bundesamtes** und **LBS Marktberichten** können sich rein rechnerisch noch 4,8% der Bundesbürger zwischen 30 und 44 Jahren Wohneigentum leisten. 2010 waren es noch 8,7%.

Dabei bleibt Kaufen im Vergleich zu Mieten aber immer noch attraktiver. Aktuelle Berechnungen des **IW Köln** zeigen, dass in fast allen deutschen Landkreisen der Erwerb und die Selbstnutzung eines Eigenheims trotz der aktuell vielerorts hohen Kaufpreise langfristig günstiger ist als mieten. Das gilt 2021 erstmals auch für Metropolen wie Berlin, Frankfurt am Main oder München, da die Zinsen für eine Immobilienfinanzierung noch nie so günstig waren wie jetzt.

Zudem kann Wohneigentum eine Investition in die eigene Zukunft sein, so Thiet. „Besonders im Alter ist die monatlich gesparte Miete ein großer Vorteil.“ Das