

# DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

# Brief

NR. 515 | 49. KW | 10.12.2021 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

## Sehr geehrte Damen und Herren,

es gibt Tage, da hat man keine Lust ein launiges Editorial zu schreiben. Eigentlich hatte ich Corona-Politik seit Beginn sicherlich kopfschüttelnd politisch abgeklärt ablaufen lassen. Nur Mitleid für Alte im Pflegeheim oder für alleine sterbende und im engsten Familienkreis beerdigte Freunde begleiteten Corona. Mit dem Tod meiner Mutter letzte Woche änderte sich meine Abgeklärtheit. Zwei der letzten Stunden meiner Mutter habe ich nach dem KH-Anruf um 12 als dreimal Geimpfter auf der Suche nach einem „ausgedruckten“ Test verbracht. In Rheda-Wiedenbrück war da Mittagsruhe oder „Drucker kaputt“. Die völlig leere Schnellteststation im Wuppertaler Krankenhaus hatte zeitgleich mit Einführung der Testpflicht und Aufstellung von Wachmannschaften Order bekommen, keine Besucher mehr zu testen. Mit einigen persönlichen Wünschen zum Wohlbefinden zuständiger Politiker und Organisatoren klappte der Abschied dennoch. Es war durch zufällig häufige Besuche der letzten gesunden Wochen sowieso alles gesagt und in den 13 Corona-Besuchstagen von „topfit“ bis „tot“ nach Sturz auch. Sicher hätten wir mehr auch über Gefühle oder Dankbarkeit sprechen können, aber wenn das Gehirn bis zur letzten Minute im Leben bleibt ... . Auch schützt die Hochbetagten-Mathematik nicht vor Verlusterfahrungen. Ein paar Jahre mehr hatte ich eigentlich erhofft. Ich greife immer noch regelmäßig zum „müsste mal wieder Mutter anrufen“-Telefon. **Wenn Sie noch die Möglichkeit haben, tun Sie es einfach.**

Seit gestern Nachmittag ist Evergrande Ramsch. Die Frage bleibt, ob das angestoßene Dominofeld isoliert bleibt. Chinas Regierung hält sich zurück. Die Lehman-Botschaft hat es nicht bis China geschafft. Hinzu kommt, dass Chinesen, ganz anders als wir, für Eltern und Ausbildung der Kinder sparen müssen und ihr Geld stark in Immobilien anlegen. Wenn plötzlich zu viel Luft aus der Blase gelassen wird, könnte es das neue, wichtige Mittelstandsgefüge treffen. Reiche bleiben reich. Arme bleiben arm. Hinsichtlich Evergrande selbst hatten die Märkte Zeit zur Einpreisung. Allerdings hatten die meisten Fachleute einen staatlich begleiteten Ablauf erwartet. Aus deutscher Sicht kann ich da nach aller Logik auch nur „locker bleiben“. Das war ich 2008 bei der albernsten Subprime-Krise in USA auch. Was interessiert es uns schließlich, wenn mit staatlichem Einfluss in 10.000 km Entfernung ein paar Wohnungen zu teuer, zu wenig oder zu viel gebaut werden. **Und außerdem „wissen“ wir ja alle, dass „Blasen aus Beton“ nicht platzen, sondern bei Überhitzung nur warme Luft ablassen** (- und dann implodieren?).

Apropos Blasen, Immobilienmarkt-Risiken ziehen sich als „Roter Faden“ durch den ganzen Finanzmarktstabilitätsbericht der Bundesbank (Seite 3). Bei Wohnen werde kräftig geblasen. Bei Gewerbe ginge es den Mietern oft dank staatlicher Hilfen gut. Außerdem ist der relevante Gewerbeimmobilienmarkt viel zu klein, um gefährlich zu sein. **Ich sag's Ihnen ja immer:** Ökonomische Prosperität kann man drucken. Außerdem warnt die Bundesbank sowieso schon seit Jahren. Ich auch. Die meisten alten Fahrensleute auch. Aber: „Geht nicht“ gibt's nicht. Nullzins macht's möglich. (Seite 13, Ende Perfect Storm) Unter „1%“ können Sie jeden mathematischen Blödsinn leveragen und heilen. Wir „Warner“ machen uns doch nur lächerlich – noch.

Bei der Rentenversicherung muss sich der Staat ja auch was Neues einfallen lassen. Der muss in Wertpapieren und Immobilien sparen und wird so kräftig weiterpusten. Im Moment spart die Rentenversicherung ja für Sie, liebe Zukunftsrentner. Das ist solide. Allerdings muss die Rentenversicherung allein dieses Jahr 221 Millionen Zinsen auf Ihr/ihr angelegtes Geld an die EZB für die Nachhaltigkeitsrücklage zahlen. Das ist echte Zukunftsvorsorge für künftige Rentner. Ein Tipp: Vor genau 50 Jahren, am 4.12.71 öffnete der erste McDonald in Deutschland. Und wenn Sie es sich da nicht mehr leisten können, ist nebenan die „Tafel“.

Die Weltpolitik ist dank Deutschland bunter geworden. Unser neuer rot gekleideter Außenkobold – oder war es nicht doch Kobalt? Aber das weiß sie ja selber nicht – jettet durch die Gegend und vergisst, in Frankreich das böse Atom zu erwähnen. Vermutlich führt sie ihr erster Fahrrad-Trip nach Moskau. Das lohnt sich. Weißrussland droht ja auch mit wirtschaftlichen Sanktionen gegen uns. Da sollten die Russen besser drauf aufpassen, wenn sie nach der Ukraine-Integration wieder Kraft geschöpft haben. Die Chinesen haben nach Evergrande sowieso andere Probleme als Menschenrechte. Da kann man ja auch nicht stören. Ach so, Kobalt ist das, was vielleicht auch Kinder aus der Erde holen, während ein Kobold doch eher sinnlos Sachen oder Ideen durch die Gegend trägt. Ich glaube, wir werden in der Tagesschau noch viel Freude bekommen.

Ansonsten war das doch ein schöner Regierungsübergang mit schönen Bildern von glücklichen Menschen. Die einen machten den Eindruck, froh zu sein, es hinter sich zu haben. Die anderen halten fröhlich ihre Mäntelchen in den neuen Ämterwind. Philosophen, die über „Die Natur der Literatur: Zur gattungstheoretischen Begründung literarischer Ästhetizität“ promovierten, sind sicherlich für den Einklang von Wirtschaft und Ökologie gut ausgebildet. Schulden sind doch nicht ganz so böse wie im Wahlkampf, lernen wir jetzt auch seit gestern. Gesundheit wird ohne Krawatte gemacht. Nur bei der Übergabe Krampf-Knarrenbauers an den militärischen Quantensprung Lambrecht gab es kein Übergabe-Glück. Dafür war Angela glücklich. „Für mich soll's rote Rosen regnen ...“.

**Last but not least** - Aus dem Sparkassenlager hören wir „gewöhnlich gut unterrichtet“, aber nicht bestätigt: „Leider muss ich Ihnen mitteilen, dass Verband und Verlag das **Erscheinen der Sparkassenzeitung zum Jahresende ganz einstellen**, nach 97 Jahren. ...“ (Absender bekannt). Über die **Situation der Medien** berichteten wir auch auf der Hochsicherheitsauflagen-Tagung des inoffiziellen Verbandes der Deutschen Immobilienjournalisten, die wir seit 18 Jahren ausrichten (Seite 5). Wir waren für Sie sogar in Dubai auf der Expo (Seite 14). Trotz Medientransformation und Verlust des Informationsmonopols der Medien **erscheinen wir aber weiter:** Am 22.12. mit Weihnachtsgrüßen. Im neuen Jahr in der 2. Januarwoche, **sobald aus-sagefähige Jahresberichte 2021 vorliegen**. Kurz darauf erscheint die **400. Ausgabe von „Der Fondsbrief“**. **Dafür könnten wir wieder Ihre Unterstützung gebrauchen**. Danke fürs Lesen.



Werner Rohmert

*Werner Rohmert*

## 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 vernetztteste 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 <b>Wohnungsnot</b> (Prof. Dr. Günter Vornholz)	26
<b>Die Büroimmobilie</b> der Zukunft (Niklas Klein/ 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“.

## IMMOBILIENMARKT-RISIKEN SIND „ROTER FADEN“ DES FINANZMARKTSTABILITÄTSBERICHTES

### Bundesbank beobachtet steigende Risiken am Immobilienmarkt

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

Die Deutsche Bundesbank warnt ebenso wie die Wohnungsspezialisten von empirica seit deutlich über 5 Jahren vor einer Blasenbildung an den Wohnungsmärkten. Geplatzt ist nichts. Das Gegenteil trat ein. Die jährlichen Preissteigerungsraten haben legten weiter zu. An eine vergleichbare Entwicklung mit einem mehrjährigen Preissteigerungsendspurt können wir uns nur kurz vor Platzen der Subprime-Blase in den USA erinnern. Durch die fehlende persönliche Haftung für Hauskredite waren die USA aber weit anfälliger, während in Deutschland auch in Schwächephasen wie in den 90er Jahren der Kreditnehmer seine Kredite auch bei drastischem Wertverfall von durchaus bis zu 30% und mehr in manchen Ruhrgebietsstädten weiter bediente.

Finanzmarktstabilitätsrisiken aus der Preisentwicklung von Immobilien, insbesondere Wohnimmobilien, ziehen sich aktuell wie ein roter Faden durch den neuen Finanzmarktstabilitätsbericht der Bundesbank. Zwar sieht die Bundesbank aufgrund der Stabilität der Mieter und ausbleibender Insolvenzrisiken bei Gewerbe geringere Risiken als bei Wohnen, es ist aber dabei auch zu berücksichtigen, dass für die Bundesbank die Finanzmarktstabilität bedeutsam ist. Die dafür relevanten Gewerbeimmobilienmärkte stellen im Vergleich zu Wohnen nur einen kleinen Markt dar. Mikroökonomisch schätzt „Der Immobilienbrief“ die Risiken bei Büro als durchaus relevant ein. ►



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

#aktiverimmobilienmanager

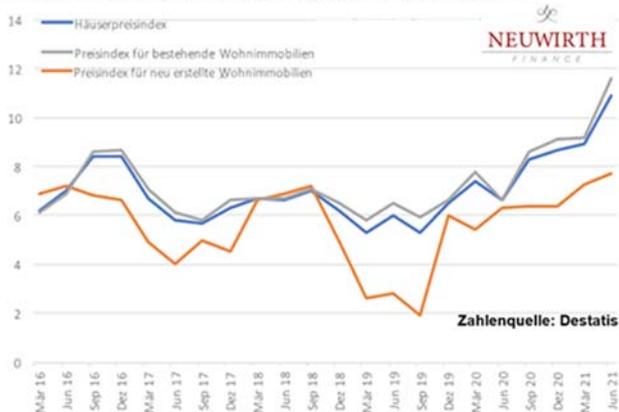
## Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

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](http://www.realisag.de) 

Der aktuelle Neuwirth Finance Zins-Kommentar des Zinsspezialisten **Kurt Neuwirth** hat den Bericht analysiert. Dort führe die Notenbank unter anderem die Ent-

Destatis-Häuserpreisindex jew. gegen Vorjahresquartal



wicklung am heimischen Immobilienmarkt als eine Verwundbarkeit für das deutsche Finanzsystem auf. Die Preise für neu erstellte und bestehende Wohnimmobilien haben lt. Neuwirth seit Ausbruch der Pandemie einen sichtbaren Schub erhalten (siehe Chart). Der von dem Bundesamt für Statistik erhobene Häuserpreisindex, der beide Immobilienarten abbildet, stieg im 2. Quartal 2021 um fast 11% gegenüber dem Vorjahresquartal und damit 4,4 Prozentpunkte mehr als in Q4 2019. Als Hauptursache für den Preisanstieg auf dem Wohnimmobilienmarkt macht die Bundesbank das knappe Wohnungsangebot sowie steigende Baupreise und nicht die preistreibende Wirkung der Zinssituation aus. Die Notenbank schätzt, dass die

Wohnimmobilienpreise zwischen 10% und 30% überbewertet sind. Das entspricht auch den empirischen Schätzungen.

Von dem Gewerbeimmobilienmarkt geht laut Bundesbank kein Risiko aus. Seit Ausbruch der Pandemie gebe es dank umfangreicher Politikmaßnahmen deutlich weniger Insolvenzen und Gewerbeabmeldungen als zuvor angenommen. Zwar sei die Verschuldung einiger Branchen stark gestiegen, jedoch befinde sich die deutsche Wirtschaft insgesamt in einem gesunden Zustand. In Bezug auf Onlinehandel und Homeoffice kommt die Bundesbank zu den üblichen Erkenntnissen negativer Preisbeeinflussung. **Für „Der Immobilienbrief“ ist aber nach wie vor entscheidend, dass ein großer Teil der Prosperität auch in der Pandemie lediglich aus gedrucktem und nicht aus verdientem Geld besteht. Das überdeckt etwaige Langfristeffekte.**

**Deutlich systemkritischer ist Wohneigentum,** das über die Hälfte des Vermögens der privaten Haushalte ausmacht. Drei Viertel der Verschuldung der Haushalte ist auf Wohnungsbaukredite zurückzuführen. Bislang ist lt. Bundesbank die Schuldtragfähigkeit der privaten Haushalte solide. Seit 2018 seien aber die Schulden im Verhältnis zum Einkommen kontinuierlich gestiegen. Noch seien die Kreditvergabestandards nicht gelockert. Da die Mehrheit der Kreditverträge in Deutschland mit langfristiger Zinsbindung abgeschlossen worden seien, gehe von einer Zinserhöhung keine akute Gefahr aus. Haushalte würden sogar

## TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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



REAL EXPERTS.  
REAL VALUES.

## Personalien

**München:** **Thomas H. Pohlmann** verstärkt seit 1. Dezember 2021 die Geschäftsführung der **Montano Real Estate**.

Gemeinsam mit den Gründern und geschäftsführenden Partnern **Ramin Rabeian** und **Sebastian Schöberl** wird er das Geschäft mit institutionellen Investoren ausbauen. Zuvor war Pohlmann Head of Institutional Sales & Investors Relations bei **BNP Paribas REIM**.

**Frankfurt:** **Alexander Tannenbaum** ist seit 1. November



2021 Managing Director von **Primonial REIM Germany** und damit verantwortlich für die

regulierten Aktivitäten der Gruppe in Deutschland. Er berichtet direkt an den Chief Executive Officer (CEO) **Peter Finkbeiner** und arbeitet vom Standort Frankfurt aus. Zuvor war Tannenbaum bei der **Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH** und bei der **Universal Investment GmbH** tätig.

**Bergisch Gladbach:** Der Aufsichtsrat der **HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG**



hat **Daniel Löhken** mit Wirkung zum 1. Januar 2022 in den Vorstand be-

rufen. Zusammen mit dem Vorstandsvorsitzenden **Thomas Kuhlmann** bildet er zukünftig den zweiköpfigen Vorstand der Gesellschaft.

kurzfristig von höheren Zinsen auf der Aktivseite profitieren. Es sei aber sehr wichtig, dass die Banken an den Vergabestandards festhalten, um keine Überschuldung der Kreditnehmer und damit eine Blasenbildung zu fördern. Im europäischen Vergleich sei der deutsche Immobilienmarkt noch immer relativ stabil. Wenn eine Zinshebung allerdings in die Nähe erster Zinsanpassungen rutscht, könnte aus „Der Immobilienbrief“-Sicht die Situation gerade bei hohen Kreditvergabestandards dennoch gefährlich werden. □

## WINTERTAGUNG 2021 DES IMPRESSECLUB. E.V. Immobilienjournalismus trotz mit 2G+ der Pandemie

Am letzten Donnerstag trafen sich nach eineinhalbjähriger, pandemiebedingter Zwangspause ca. 25 geimpfte und freiwillig negativ getestete Journalisten der Immobilienszene und die Immobilien-Ressortleiter einiger Publikumsmedien zur diesjährigen Wintertagung des **impresseclub e.V.**, der Arbeitsgemeinschaft



deutschsprachiger Immobilienjournalisten. Weitere der insgesamt rund 40 Teilnehmer waren geladene Gäste aus dem Kreis der Fördermitglieder sowie die geladenen Referenten und vier hoffnungsvolle Start-up Unternehmen, die sich und ihre Ideen dem interessierten Auditorium vorstellen konnten. Gründer und Herausgeber des "Der Immobilienbrief", **Werner**

**Rohmert**, der seit 2004 Vorsitzender des **impresseclub e.V.** ist, führte die Teilnehmer durch das Programm und die anschließende Mitgliederversammlung, in der er erneut als Vorsitzender bestätigt wurde. (CW)

„Können und sollten wir uns treffen oder verschieben wir unsere Tagung ob der sich wieder zuspitzenden Coronasituation lieber zum vierten Mal in Folge?“ lautete die Frage, die sich das Team von „Der Immobilienbrief“, das die **impresseclub e.V.**-



Tagungen seit 17 Jahren organisiert, seit Anfang November tag-täglich stellte. Schlussendlich wollten und konnten wir die Entscheidung nicht allein treffen und befragten die Mitglieder Ende November noch einmal. „Ich komme!“, „Ich bin schon geboostert und komme!“, „Es muss doch weitergehen!“, „Ich bin dabei!“, so oder so ähnlich lauteten die Rückmeldungen. Verständlicherweise sagten auch einige, insbesondere ältere Mitglieder und geladene Referenten aufgrund von Unternehmensreiseverboten oder auch wegen verschwundenem Impfschutz ab. Das haben wir verstanden und freuen uns umso mehr darauf, sie im Juni auf unsere Sommertagung wiederzusehen.

Die durch Referentenverschiebung gewonnenen Zeitfenster konnten **Susanne Eickermann-Riepe**, FRICS, Vorstandsvorsitzende des **Instituts für Corporate Governance (ICG)** und Vorsitzende beim Europäischen und Deutschen Board der

**Deal**

**Bergisch Gladbach:** Die **Hahn Gruppe** hat für den institutionellen Immobilienfonds **HAHN German Retail Fund II** zwei Handelsimmobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 60 Mio. Euro erworben.

Das Fachmarktzentrum in der Coburger Niorter Straße weist eine Mietfläche von rund 17.500 qm auf. Zu den Hauptmietern zählen **EDEKA, OBI, ALDI** und **Rossmann**. Rund 700 PKW-Stellplätze befinden sich auf dem rund 50.500 qm großen Areal. Verkäufer ist ein Immobilien-Sondervermögen der **IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungs-**

**gesellschaft mbH**. Der Übergang des Objekts hat Anfang Oktober 2021 stattgefunden. **Kucera Rechtsanwälte** war bei der Transaktion käuferseitig beratend tätig. Die Verkäuferseite wurde von **Ashurst** und **iMallinvest** beraten. Die technische Due Diligence wurde von **intargis** und die Immobilienwertermittlung von **JLL** durchgeführt.

Die zweite Akquisition, ein E-Center-SB-Warenhaus, liegt in Krefeld-Uerdingen. Der Hauptmieter **EDEKA** hat mehrere Konzessionäre im Objekt angesiedelt, darunter eine Bäckerei und eine Apotheke. Im Obergeschoss der Immobilie befinden sich ein Ärztezentrum mit fünf Arztpraxen sowie drei Büroflächen. Die Mietfläche beläuft sich auf insges. rd. 7.200 qm. Das ca. 6.200 qm große Grundstück weist zudem auf dem Parkdeck ca. 130 PKW-Stellplätze aus. Das E-Center wurde von einem von **Macquarie Asset Management** verwalteten Immobilienfonds mit Übergang zu Anfang November 2021 erworben.

RICS und **Guido Müller**, Leiter Bereich Bau bei der **Deutschen Bundesbank** für eine Verlängerung ihrer Vorträge und vor allem eine intensive und anregende Diskussion mit den Anwesenden nutzen.

Auch den start-upern **Franziska Engels** und **Katharina Schex** von der **LIZ Smart Office GmbH**, **David Austing** von der **HEAVN GmbH**, **Christopher von Gumpenberg**, Geschäftsführer **Kugu Home GmbH** und **Jörg Lorenz** von **Green with IT** konnte etwas mehr Zeit eingeräumt werden sich zu präsentieren und die an sie gestellte Fragen etwas ausführlicher zu beantworten.



Mit dem Vortrag „Die Vermessung des Social Impact“ eröffnete **Susanne Eickermann-Riepe** vom **Institut für Corporate Governance (ICG)** den Vortragsteil der Wintertagung. Die nachhaltige und resiliente Immobilienwelt werde viele neue Antworten brauchen, leitete Eickermann-Riepe ein. Das werde in vielerlei Hinsicht und auf nahezu allen Ebenen stattfinden und träfe auf eine Branche, die zu einem großen Teil der Beschäftigten nur den Aufschwung kenne. Im Kontext von „E“ werde insbesondere die Decarbonisierung das Handeln bestimmen. Die generelle Notwendigkeit von Gebäuden werde bereits heute geprüft. Irgendwann werde der Zeitpunkt kommen, an dem Akteure sich nicht mehr mit Hilfe günstiger Drittweltländer-CO2-Zertifikate „freikaufen“ werden können, sondern ihren Ablasshandel auf dem europäischen Markt zu deutlich höheren Preisen tätigen werden müssen. Spätestens dann müssten die Antworten gefunden worden sein.

Doch auch schon jetzt steuerten und lenkten ESG-konforme Überlegungen den Markt. Die Notwendigkeit neuer Gebäude werde heute schon hinterfragt, wie das **Beispiel „Tulip Tower“** zeige. Anfang November lehnte die britische Regierung den Bau der von Architekten Sir **Norman Foster** geplanten 305 Meter hohen "Tulpe" mit gläsernen Aussichtsplattform als Knospe, final ab. Es handele sich um ein „(..) höchst unhaltbares Konzept, riesige Mengen an Stahlbeton für die Fundamente und den Aufzugsschacht zu verwenden“. Außerdem könnten die Londoner Bürger nur begrenzten Nutzen aus dem Bau ziehen, liest man in dem 210 Seiten langen Ablehnungsbericht. Das lässt andere Zeiten für die Immobilienwirtschaft nicht nur erahnen.



Susanne Eickermann-Riepe

Und wie steht es um das Thema Nachhaltigkeit in Deutschland? Eickermann-Riepe resümierte, dass sich in Deutschland wirkungsorientierte Investitionen in einem eher frühen Entwicklungsstadium befänden. Das läge vor allem an der bislang unbesetzten Rolle von Finanzintermediären und Kapitalmärkten, die Angebote und Nachfragen effizient miteinander zu verknüpfen, um vorhandene Chancen zu nutzen. Und hier setzt das ICG an, das sich seit 2002 für „Good Governance“ einsetze und die Transparenz und Professionalität durch Auditierungen und Zertifizierungen unterstütze. Die Mitglieder des ICG teilen die Überzeugung, dass wirtschaftlicher Wert und Werte, Gesetzestreue und persönliche Integrität sowie wirtschaftliche, rechtliche und gesellschaftliche Verantwortung gemeinsam die Grundlage unternehmerischen Erfolges und einer guten Reputation der Branche bilden. Am Ende des Vortrages waren sich aller Teilnehmer einig, dass es nicht beim „warm glow“, dem reinen Gefühl, das

...

Richtige zu tun, bleiben darf, sondern der glow zu einem Impact, einer konkreten Folge führen muss.

Von der Theorie zur Praxis leitet **Guido Müller**, Leiter Bereich Bau bei der **Deutschen Bundesbank**, das Auditorium mit seiner Vorstellung des Bauprojektes „Bundesbank Campus“. Das Anfang der 70er Jahre fertig



Guido Müller

gestellte markante, 240 m breite, 13-geschossige Hochhaus werde nach 50 Jahren ununterbrochener Nutzung ertüchtigt. Das „Haupthaus“ sei ein Symbol deutscher Prosperität und deutscher Währung. Die Entscheidung für den Erhalt des Gebäudes sei sowohl eine politische Entscheidung als auch eine Nachhaltig-

keitsentscheidung, denn die gebundene graue Energie durch Vorteile eines Neubaus wieder einzusparen sei nicht

möglich. Zu den Kosten lasse sich noch nichts sagen, da Entscheidungen für eine belastbare Planung noch nicht gefällt seien. Mit der Sanierung des Haupthauses sei nach dem gerade erfolgten Umzug ins FBC begonnen worden. Hinsichtlich ESG, Energie-Autarkie und Digitalisierung würde das Machbare ausgelotet und das Sinnvolle umgesetzt. BIM, also ein digitaler Zwilling, werde auf jeden Fall angewendet. Die Anforderungen an das 200.000 qm Projekt ließen sich heute nicht mehr mit zuletzt fertig gestellten öffentlichen Großprojekten, deren Planungen vor 15 oder 20 Jahren erfolgt seien, vergleichen. „Der Immobilienbrief“ wird zu einem der prominentesten öffentlichen europäischen Bauprojekte in Kürze noch ein vertiefendes Interview führen.

Die Startup-Referenten werden wir bitten, sich ihnen in jeweils einem eigenen Artikel in den nächsten Ausgaben vorzustellen.

Auf der im Anschluss stattfindenden Mitgliederversammlung wurde **Brigitte Mallmann-Bansa**, Chefredakteurin der **Immobilien Zeitung**, neu in den Vorstand gewählt. □

DIC



**11 Mrd. EUR**  
Assets under Management

**20 Jahre**  
Erfahrung am deutschen  
Immobilienmarkt

**dynamic  
performance**

Mit unserem 360° Ansatz, der die gesamte Wertschöpfung der Immobilie abdeckt, behalten wir stets den Überblick ohne das Ziel aus den Augen zu verlieren. So stellen wir uns unseren Herausforderungen kreativ, schnell und zuverlässig mit höchster Qualität.

[www.dic-asset.de](http://www.dic-asset.de)

## Deals

**Offenbach:** Die **Quadoro Investment GmbH** erwirbt für den neu aufgelegten offenen Spezialfonds **Quadoro Social Infrastructure (QSI)** das 5.300 qm große Bürogebäude Hansator von **CINTHIA Real Estate GmbH**. Im Haus ansässig ist das Amt für Rechnungswesen und Steuern der Stadt Duisburg.

**Frankfurt:** Die **Commerz Real** hat den Frankfurt-Arm der **Industrial and Commercial Bank of China (ICBC)** als Mieter von etwa 2.700 qm in der Bockenheimer Landstraße 39 gewonnen. Seit 2019 befindet sich das Bürogebäude im Portfolio des offenen Immobilienfonds **Hausinvest** der Commerz Real. Insgesamt verfügt die Immobilie über 6.000 qm Mietfläche sowie 38 Stellplätze.

**Ulm:** **Union Investment** hat den Mietvertrag mit dem **Modehaus Reischmann** bis Ende Dezember 2032 verlängert. Das Gebäude, das sich über die Bahnhofstraße 4, 6 und die Wengengasse 9 erstreckt, zählt seit 2013 zum Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Unilmmo: Deutschland**. Reischmann mietet rd. 9.800 qm Einzelhandels- und Büroflächen in der siebengeschossigen Immobilie sowie 23 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage.

**Berlin:** Die **Gewerbesiedlungs-Gesellschaft Berlin** hat 1.245 qm Gewerbefläche im Amperium an die **Phorms Education SE** vermietet.

## ADLER GROUP AKTIONÄRE HONORIEREN PORTFOLIOVERKAUF

65,2 Mio. Mietscashflow ist LEG knapp 1,3 Mrd. Euro wert

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

Eine Woche nach Ankaufmeldung der LEG von über 15.000 Wohnungen der Adler Group honorieren die Aktionäre vor allem die Rettung von Adler und weniger den Ankauf selber. Die aufgrund der komplexen Finanzstruktur und durch Bewertungsvorwürfe von Fraser Perring unter die Räder gekommene Adler Group, deren Kurs im laufenden Jahr von fast 30 Euro auf unter 9 Euro abschmierte, zur Kaufmeldung wieder 10 Euro erreichte und sich im Laufe der Woche auf 12,70 Euro erholte, scheint erfolgreich den Rettungsanker geworfen zu haben. Der Markt heiligt die Bewertung. Die genauen Bilanzeffekte lagen zum Redaktionsschluss noch nicht vor. Dennoch dürfte der Deal einige Angst nehmen, wobei die Freudensprünge der Börse mit Blick auf den gesamten Jahresverlauf doch eher nur Hüpfen sind. Hier kurz die gemeldeten Fakten.

**LEG Immobilien SE** erwirbt 15 362 Wohn- und 185 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rund 960 000 qm von der **Adler Group** und sichert sich eine Kaufoption für weitere 12 000 Einheiten, die in der **Brack Capital Properties (BCP)** gehalten werden. Das verkaufte Adler-Portfolio hat regionale Schwerpunkte in Niedersachsen, Bremen und Schleswig-Holstein. Der Übergang ist für den 29. Dezember 2021 geplant. Die jährlichen Mieteinnahmen des knapp 1,3 Mrd. schweren Deals belaufen sich auf rund 65,2 Mio. Euro mit einer Durchschnittsmiete von 5,93 Euro pro qm. Das sei im LEG-Zielsegment „bezahlbares Wohnen“ verortet, meldet der Käufer. Zusätzlich wurden 31% an der BCP erworben sowie eine Kaufoption auf Mehrheitserwerb gesichert. Der FFO werde dadurch 2022 bei 475 bis 490 Mio. liegen, statt wie bislang geplant zwischen 450 und 460 Mio. Euro. Mit dieser Transaktion unterstreicht nach eigener Aussage die ursprünglich als Landesentwicklungsgesellschaft geborene LEG mit aktuell rund mit über 145 000 Mietwohnungen ihren Anspruch bezahlbares Wohnen in Deutschland zu ermöglichen – made in NRW.

Die Transaktion zeige die Möglichkeiten, auch in den aktuell engen Wohnungsmärkten attraktive Zukäufe zu tätigen, sagt LEG-CEO **Lars von Lackum**. Zukünftig würden rund 166 000 Wohnungen einer halben Million Menschen in Deutschland ein Zuhause bieten. Von der niederländischen Wohnimmobiliengesellschaft BCP, die ein hochattraktives Portfolio in Deutschland mit mehr als 12 000 Einheiten betreibt, kaufte die LEG für insgesamt 328 Mio. Euro 6,8% von Adler und weitere 24,1% von institutionellen Minderheitsaktionären. Eine Kaufoption von Adler S.A. für weitere 63% an BCP ist bis Ende September 2022 ausübbar.

Aus Portfoliogesichtspunkten zeige die Einordnung nach der Marktcluster-Methode, die die LEG auf ihr gesamtes Portfolio anwende, knapp 30% der angekauften Bestände in Wachstumsmärkten, 20% in stabilen Märkten und gut die Hälfte in „Märkten mit höheren Renditen“ bzw. mit „etwas gedämpfterer Nachfrage“, wie eher periphere Märkte heute anscheinend genannt werden. Die hätten sich in den vergangenen zwei Jahren besonders dynamisch entwickelt. Die Transaktion als 100%iger Share-Deal, also nicht steuervermeidend, sei so ausgelegt, dass alle involvierten Bundesländer von der Zahlung der Grunderwerbsteuer profitieren. □

**Deals**

**Düsseldorf:** **Becken** hat mit der **Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e.V.** einen Mietvertrag über 20 Jahre für die Büroprojektentwicklung CURVE abgeschlossen. Die Verbraucherzentrale hat rund 6.900 qm des insgesamt rund 10.800 qm Mietfläche umfassenden Büroensembles in der Helmholtzstraße 19 fest angemietet. Der Einzug wird voraussichtlich im 1. Quartal 2024 erfolgen. Die Neubauarbeiten haben mit der Erstellung der Baugrube bereits begonnen. Als Makler war **Savills** tätig.

**Verden:** **Panattoni** meldet die Vollvermietung des Panattoni Parks Bremen Süd kurz nach Fertigstellung an die **BLG Handelslogistik GmbH & Co. KG**. Der neue Nutzer bezieht eine Gesamtnutzfläche von ca. 67.000 qm, davon sind ca. 59.000 qm Hallen-, 3.700 qm Büro- und knapp 4.000 qm Mezzanin-Fläche. Auf den Außenflächen befinden sich 168 Pkw- sowie 28 Lkw-Stellplätze. **Logivest** war beratend für BLG tätig. Mit der Vermarktung der Flächen waren im Vorfeld **Robert C. Spies** sowie **BNPPRE** beauftragt.

**Berlin:** Die **MEAG** vermietet eine zweigeschossige Galeriefläche von über 1.500 qm im Upper Eastside Berlin Unter den Linden 14 an das erste **Cold War Museum Berlins**. Das 'Cold War Museum' wird ab Sommer 2022 als neues museales Highlight und touristische Attraktion erstmalig den 'Kalten Krieg' in seiner internationalen Komplexität umfassend einem breiten weltweiten Publikum zugänglich machen.

**DIFI ERREICHT HÖCHSTEN STAND SEIT ANFANG 2016**

**Erwartungen bei Hotel und Büro steigen, Logistik und Wohnen trüben sich ein**

Der Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) von JLL und dem ZEW – Leibniz-Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung, der vierteljährliche Stimmung Indikator für gewerbliche Immobilienfinanzierungen in Deutschland, kennt seit 6 Quartalen nur eine Richtung: Die nach oben. (CW)

Zwar fiel der Zuwachs des Indikators in Q4 mit 5,1 Punkten etwas schwächer aus als im Vorquartal (+8,9 Punkte), mit einem neuen Indexstand von 10,7 Punkten erreicht er aber trotzdem seinen höchsten Wert seit Anfang 2016. Im Vergleich zu Q4 2020, das allerdings noch mehr von coronabedingten Unsicherheiten geprägt war, schlägt ein sattes Plus von 34,2 Punkte zu Buche.



Gegenüber der letzten Befragung ergibt sich ein neues Bild: Während sich der Trend bei den Einschätzungen der Experten zur Finanzierungssituation in den vergangenen 6 Monaten gegenüber dem Vorquartal eher verfestigt hat, zeigen sich die Erwartungen an die Finanzierungssituation in den kommenden sechs Monaten verbessert. „Im Ergebnis bleibt der Situationsindikator trotz eines leichten Rückgangs (- 0,3 Punkte gegenüber Q3 2021) mit 4,0 Punkten im positiven Bereich. Der Erwartungsindikator steigt um 10,6 Punkte auf 17,4 Punkte. In den vergangenen sieben Jahren gab es keinen optimistischeren Wert“, erläutert **Timo Wagner**, Debt Advisory, **JLL Germany**.

Der Anstieg des DIFI in Q4 resultiert maßgeblich aus der positiveren Einschätzung für die Nutzungsarten Büro (+10,2 Punkte) und Hotel (+9,2 Punkte). In beiden Segmenten wurde sowohl die Situation als auch die Erwartungen optimistischer bewertet und eingeschätzt. Per Saldo bleibt der Hotel Situationsindikator mit -22,8 Punkten jedoch immer noch deutlich im negativen Bereich Hoffnung keimt aber auf: die Einschätzungen der Experten für die kommenden 6 Monate schlägt sich in einem Plus von 55,0 Punkten nieder. Das ist nicht nur der höchste Wert unter allen Nutzungsarten, sondern hievt Hotel erstmals wieder auf einen positiven Saldo.

In den positiven Bereich schaffte es Büro bereits in Q3. Aktuell liegt der Situationsindikator sogar bei + 17,4 Punkten. Beim Blick in die nahe Zukunft machen die Antworten der Teilnehmer (+13,6 Punkte) erstmals seit fünf Jahren wieder das Überschreiten der Null-Linie möglich. „Auch wenn aktuell Unternehmen ihre Beschäftigten wieder vermehrt ins Home Office schicken, so hat sich im Rückblick doch gezeigt, dass der Ab-



gesang auf das Büro überhaupt nicht gerechtfertigt war. Die Vermietungsaktivitäten haben wieder angezogen und lassen in der Folge auch die Finanzierer positiver auf diese Assetklasse schauen“, so **Helge Scheunemann**, Head of Research, JLL Germany.

Die Immobilienfinanzierungsmärkte für Everybody's Darlings **Logistik und Wohnen** werden in Q4 erneut etwas schlechter eingeschätzt als im Vorquartal. Sowohl die Situations- als auch die Erwartungsindikatoren der beiden Nutzungsarten geben nach. Während der Situationsindikator für Logistik mit 39,1 Punkten (deutliche -13,4 Punkte ggü. Q3 2021) noch im positiven Bereich bleibt, fällt der Erwartungsindikator um 22,1 Punkte und hält sich nur noch knapp über der Nulllinie. Der Ausblick für den Finanzierungsmarkt für Logistikimmobilien wurde zuletzt in Q4 ähnlich beurteilt wie aktuell. Die Lage am Finanzierungsmarkt für Logistikimmobilien werde mittlerweile allerdings Pandemie-bedingt insgesamt deutlich besser eingeschätzt als damals, so **Frank Brückbauer**, Department International Finance and Financial. Zwar

erwarteten die Experten mit Blick auf die erste Jahreshälfte 2022 keine weitere Verbesserung der Lage mehr, allerdings auch keine weitere Verschlechterung.

Die Situations- bzw. Erwartungsindikatoren für die Nutzungsart Wohnen verlieren in der aktuellen Befragung 0,3 bzw. 15,6 Punkte. Der Situationsindikator bleibt mit 18,2 Punkten weiterhin deutlich im positiven Bereich. Der Erwartungsindikator rutscht mit einem neuen Stand von -0,1 Punkten in den negativen Bereich.

Der **Einzelhandel** verharrt als einziger DIFI-Subindikator im negativen Bereich. Während die Situation am Finanzierungsmarkt mit Blick auf die letzten 6 Monate mit minus 13,4 Punkten aktuell schlechter eingeschätzt wird als noch bei der vorherigen Befragung, verbessert sich der Ausblick für die kommenden sechs Monate (+22,2 Punkte) auf einen neuen Stand von 18,3 Punkte. Der entsprechende DIFI-Subindikator steigt somit um 4,4 Punkte und erreicht seinen höchsten Stand seit Ende 2016. ►



## MIT EINER GEMEINSAMEN DNA ZUM ERFOLG! OTTO HEIL Immobilien und aremis

Trifft ein 114 Jahre altes Familienunternehmen mit viel Tradition auf ein modernes Dienstleistungsunternehmen für die Immobilienwirtschaft, entsteht eine Symbiose aus gewachsenen Strukturen und qualifizierten Mitarbeitern, die im Ernstfall schnell für ihre Kunden handeln. **OTTO HEIL Immobilien** und **aremis** konnten im Jahr 2017 diesen Zusammenschluss vollziehen. Mittlerweile sind beide Unternehmen so miteinander verschmolzen, dass sie ihre ganz eigene DNA entwickelt haben und auch leben. In der nicht enden wollenden Pandemie brauchen Sie genau solch einen starken Partner mit pragmatischen und lösungsorientierten Ansätzen.

Unser Rettungsanker für Sie heißt: **INTERIM MANAGEMENT** für das operative Tagesgeschäft.

Wir federn Personalengpässe ab bei:

- **Nebenkostenabrechnungen für Wohnen und Gewerbe**
- **Stammdatenmanagement in allen branchentypischen IT-Systemen**
- **Buchhaltung**
- **Property Management**

Lernen Sie uns persönlich kennen für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Ihr OTTO HEIL Immobilien Team:

**Janet Schroeder** Frankfurt: Janet.Schroeder@ottoheil.de | mobil: 0151 14 19 37 48

**Babette Gorzki** Dresden: Babette.Gorzki@ottoheil.de | mobil: 0151 14 19 37 41

website: www.ottoheil.immobilien | instagram: ottoheilimmobilien | facebook: Otto Heil Immobilien GmbH Co. KG

## Deals

**Wien:** Die **SIGNA Financial Services AG** und **Universal-Investment** haben über einen von Universal-Investment aufgelegten Österreich-Immobilien-Spezialfonds der **Bayerischen Versorgungskammer (BVK)** das Wohndevelopment „Kay“ erworben. Das voraussichtlich Ende 2022 fertiggestellte Neubauprojekt mit ca. 9.900 qm Gesamtmietfläche verfügt über eine große Einzelhandelsfläche und 128 moderne Wohneinheiten. Entwickler und Verkäufer des Objekts ist **Value One**. Die Tiefgarage bietet Raum für 55 Auto- und 239 Fahrradabstellplätze.

**Michendorf:** Die **aik Immobilien-Investmentgesellschaft** hat für einen ihrer Immobilien-Spezialfonds eine Wohnanlage mit 27 Reihenhäusern bei Potsdam von der **ZBI Gruppe** erworben. Das Wohnportfolio besteht aus 27 Reihenhäusern, das Investment umfasst rd. 3.460 qm Wohnfläche sowie 18 Tiefgaragenstellplätze und 21 Außenstellplätze.

**Kornal-Münchingen:** Die **HanseMerkur Grundvermögen AG** hat für den Spezialfonds **HMG Grundwerte Wohnen PLUS III** die Wohn- und Einzelhandelsprojektentwicklung „Kornal Living“ erworben. Verkäufer ist die **Bietigheimer Wohnbau GmbH**. Die Gesamtmietfläche von rd. 5.400 qm verteilt sich auf die Nutzungsarten Gewerbe und Wohnen. Es entstehen zudem 33 freifinanzierte Wohnungen sowie 64 Tiefgaragen- und 88 Außenstellplätze. **Lidl** hat 2.700 qm der Gewerbeflächen langfristig gemietet.

Hinsichtlich der Refinanzierung werden die Befragten skeptischer. So zeichnen die Situationsindikatoren aller fünf Refinanzierungsinstrumente zweistellige Rückgänge gegenüber Q3 2021, angeführt von Unbesicherten Schuldverschreibungen (-42,3 Punkte auf -23,2 Punkte) bis hin zu den Mortgage Backed Securities (-11,1 Punkte). Für Unbesicherte Schuldverschreibungen und Immobilienaktienmärkte ist der Ausblick auf die nächsten sechs Monate ebenfalls pessimistischer als im Vorquartal. Am niedrigsten trotz eines leichten Anstiegs fällt der Erwartungsindikator für Mortgage Backed Securities aus.

Bei der seit 2014 regelmäßig gestellten Sonderfrage nach der **Einschätzung markttypischer LTVs (Loan-to-Value) im Core- und Value-Add-Segment** zeigen sich in der aktuellen Umfrage sehr ähnliche Entwicklungen beider Risikoklassen. „Im Vergleich zur Befragung dieses Themenkomplexes in Q2 2021 fallen die durchschnittlichen LTVs von Bestandsimmobilien über fast alle abgefragten Nutzungsarten niedriger aus. Die einzige Ausnahme ist der durchschnittliche LTV für Büroimmobilien im Core-Segment, der unverändert bei 63% liegt“, so Scheunemann.

Im Core-Segment werden Rückgänge bei den durchschnittlichen LTVs zwischen 2 (Hotel) und 4 Prozentpunkten (Wohnen) registriert. Im Value-Add-Segment beträgt der Rückgang für Hotelimmobilien 3 Prozentpunkte, für die verbleibenden Nutzungsarten sind es jeweils vier 4 Prozentpunkte. Unverändert zeigen sich die niedrigsten durchschnittlichen LTVs bei der Nutzungsart Hotel (58 bzw. 55% für Core bzw. Value-Add) und die höchsten durchschnittlichen LTVs bei der Nutzungsart Wohnen (69 bzw. 65% für Core bzw. Value-Add).

Stärker differenziert ist das Bild bei den markttypischen Margen für die gewerbliche Finanzierung von Immobilien verschiedener Nutzungsarten. Im Core Segment haben die durchschnittlichen Margen für die Nutzungsarten Büro (+ 6,06 Bps), Logistik (+ 4,86 Bps) und Wohnen (+ 9,77 Bps) gegenüber der letzten Befragung leicht zugelegt. Für Einzelhandel (-17,48 Bps) und Hotel (-13,4 Bps) fielen sie deutlich niedriger aus. Die resultierenden, durchschnittlichen Margen im Core-Segment bewegen sich aktuell zwischen 94,4 Basispunkten (Wohnen) und 207,1 Basispunkten (Hotel). Im Value-Add-Segment ergeben sich niedrigere durchschnittliche Margen als noch in Q2 2021. Die Rückgänge reichen von 3,28 (Büro) bis 32,55 Basispunkten (Einzelhandel). Wie auch im Core-Segment sind die durchschnittlichen Margen bei den Nutzungsarten Wohnen (133,3 Bps) und Hotel (268,4 Bps) am niedrigsten bzw. am höchsten. □

## UNSICHERHEIT BEI EU-TAXONOMIE

### Unklarheit bereits kurzfristig problematisch

Constance Wrede, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“  
Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief",  
Immobilienfachjournalist "Der Platow Brief"

**Potenzielle „Stranded Assets“ werden abverkauft. Die Taxonomierisiken werden verschoben. Ob am Ende das Bankensystem die Nachhaltigkeitsrisiken trägt, bleibt offen. Die ab 2022 in Kraft tretende EU-Taxonomie sorgt für Unsicherheit in der Immobilienwirtschaft. Dies geht aus dem aktuellen „ESG-Snapshot“ von EY Real Estate hervor. Zwar befänden sich schon 55% der von EY befragten Unternehmen in der Umsetzung, jedoch hätten 40% der Umfrageteilnehmer beklagt, dass es dafür an klaren Vorgaben mangle. ▶**

Für mehr als 90% der von **EY Real Estate** für den aktuellen „ESG-Snapshot“ Befragten sei sogar unklar, welche Kriterien eine Immobilie erfüllen müsse, um als taxonomiekonform zu gelten. Offen sei z. B., wann eine Immobilie nach der neuen Regulatorik zu den „oberen 15% des nationalen oder regionalen Gebäudebestands“ zähle. Für 85% hat die EU-Taxonomie schon einen spürbaren Effekt auf Transaktionsentscheidungen. Die Hälfte der Befragten gab an, für ihre Fonds gemäß Artikel 8 und 9 der Offenlegungsverordnung nur noch Objekte zu kaufen, die bei einer ESG-Due-Diligence Taxonomiekonformität aufwiesen.

Ebenfalls knapp 50% sehen die Deal-Pipeline bereits negativ beeinflusst. Knapp ein Drittel der Umfrageteilnehmer gab an, Portfoliobereinigungen vorzunehmen. Potenzielle „Stranded Assets“, also Vermögenswerte, für die dauerhaft Wertverlusten bis hin zum Totalverlust zu befürchten sind, würden schnell abverkauft. Für „**Der Immobilienbrief**“ stellt sich die Frage, wer die dann erwirbt und wo der Nachhaltigkeitseffekt liegt, wenn diese Immobilien nicht abgerissen werden, sondern nur den Eigentümer wechseln und bei Unsicherheit der Definition gleichzeitig auf den Immobilienmarkt drücken. Das eröffnet Spekulationstüren, die am Ende durch Unternehmenspleiten

bei Fehleinschätzung wieder im Bankensystem sozialisiert werden. Im Finanzstabilitätsbericht der Bundesbank vom November (siehe Seite 3) ziehen sich Immobilienrisiken sowieso bereits wie ein roter Faden durch das gesamte Finanzmarkt-Risikopotpourri.

Bei fast 20% der befragten Unternehmen gingen bereits 2021 mehr als die Hälfte der Investitionen in nachhaltige Produkte bzw. das, was die Unternehmen dafür halten. Für 73% der Befragten war das in geringerem Maße der Fall, allerdings wolle man die Investmentstrategien ab 2022 entsprechend anpassen. 73% der Befragten nehmen bereits positive Effekte auf die Verkehrswerte der Immobilien wahr, wenn sie nachhaltige Kriterien erfüllen. Allerdings gaben auch alle Befragten an, dass vergleichbare Kriterien für nachhaltige Merkmale fehlen, um diese subjektive Beobachtung objektiv zu unterlegen.

Wir erleben eine paradoxe Situation, so **Florian Schwalm**, Partner bei EY Real Estate und Autor des Snapshots. Die mit der EU-Taxonomie beabsichtigte Lenkung der Kapitalallokation hin zu nachhaltigen Investitionsgütern wird am Immobilienmarkt nicht nur antizipiert, sondern überwiegend auch befürwortet. Nun aber trete die neue Regulatorik in Kraft und es bestünde erhebliche Un-



25  
—JAHRE—  
**HypZert**

## Seit 25 Jahren Vergleichbarkeit und Transparenz auf dem Immobilienmarkt

durch die Zertifizierung von Immobiliengutachtern nach den anspruchsvollen und international anerkannten Kriterien der ISO/IEC 17024.



**2049**  
Gutachter  
(weltweit)



**11**  
Fachgruppen



**56**  
Studien

## Deals

**Bischofsheim:** Der Online-Supermarkt **Knuspr** hat rund 8.400 qm Hallen-, Büro- und Sozialflächen An der Steinlach 1-3 gemietet. Vermieter des vollvermieteten Objektes ist **Logicor**. **Colliers** war bei der Anmietung beratend und vermittelnd für Knuspr tätig.

**Berlin:** Die **Deutsche Immobilien-Gruppe** hat 10 Neu- und Nachvermietungen über 7.200 qm in ihrem Shoppingcenter „FORUM Köpenick“ abschließen können. Drei der insgesamt elf Geschäfte ziehen im kommenden Jahr neu ein – darunter das „**Esila Eiscafé**“ sowie „**Intersport**“ und der Sneaker-Händler „**Pace**“. Vier Unternehmen, darunter **H&M**, **Jack Wolfskin** und **Kieser Training** verlängern vorzeitig ihre Mietverträge. Das FORUM ist damit fast vollständig vermietet.

**Düsseldorf:** Das Hotel „**CARLS**“, dessen Namen von der direkten Lage am Carlsplatz zeugt, ist verkauft. Käufer des 73-Zimmer-Gebäudes mit einer vermietbaren Fläche von circa 2.700 qm in der Benrather Straße 7a ist ein privater Investor aus dem Ruhrgebiet, Verkäufer ist eine in Hamburg ansässige Pensionskasse. Der Kaufpreis beläuft sich auf einen niedrigen zweistelligen Millionenbereich. **Colliers** war bei der Transaktion exklusiv beratend und vermittelnd für den Verkäufer tätig.

**Hamburg: Art-Invest Real Estate** vermietet 1.167 qm Fläche im Alten Wall 32 an den Einrichter **Ulrich Stein**. Auf drei Stockwerken wird der Einrichter vornehmlich Luxusmarken sowie seine eigene Kollektion anbieten.

sicherheit hinsichtlich der Umsetzung. Für das Anliegen einer nachhaltigeren Immobilienwirtschaft sei die Unklarheit bei der konkreten Anwendung ein BärenDienst und insbesondere im Hinblick etwa auf vorvertragliche Informationen und Jahresberichte sogar bereits kurzfristig ausgesprochen problematisch. □

## ENDE DES „PERFECT STORM“ FÜR DEN WOHNUNGSMARKT

### ESG und Inflation verstärken Neubaufokus

**Constanze Wrede, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“**  
**Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief",**  
**Immobilien spezialist "Der Platow Brief"**

**COVID-19 hat die Immobilienmärkte weiter fest im Griff. Die anfänglich extremen Begleiterscheinungen sind lt. Savills jedoch verschwunden. Dadurch rückten andere Themen in den Vordergrund. „Der Immobilienbrief“ bleibt aber dabei, dass die Pandemie den Immobilienmarkt noch nicht erreicht hat. Das wird der Immobilienwirtschaft neben anderen wichtigen bzw. kostspieligen Themen dieser Zeit auch in den kommenden Jahren noch viel Anlass zum (Um-)Denken geben. Inflation, ESG-Regulierung und Höhepunkt des Wohnungsbooms sind Savills-Schwerpunkte.**

Ausgangslage verstärkter Covid-Auswirkungen ist aus Sicht des „**Der Immobilienbrief**“-Teams die Immobilienmathematik, die uns bei vielen Preisgestaltungen sowohl bei Wohnportfolios als auch bei Gewerbe ein erfahrungsbezogenes „**kann langfristig nicht aufgehen**“ auf die Lippen zaubert. Diplomatisch formulieren wir das in der Berichterstattung mit Aussagen, dass der Erfolg der Investition davon abhängt, dass die Zinsen anhaltend unten blieben und evtl. auch über Prolongationen nach auslaufenden Zinsbindungsfristen hohe Leverage-Effekte ermöglichen, keine höherverzinslichen Anlagealternativen auf den Markt kommen, die Bewirtschaftungskosten langfristig nicht stärker als die Mieten steigen und Mieten und Multiplikatoren sich weiter nach oben wie bisher entwickeln. **Das sind aus unserer Sicht schon recht anspruchsvolle Prämissen. Seit 25 Jahren stellen wir die Frage, was passiert, wenn der Kapitalanlagebedarf den Nutzerbedarf übersteigt.** Riesige Überangebote nach Vereinigungseuphorie und Interneteuphorie gaben eine erste Antwort. Vielleicht nähern wir uns heute mit zunehmender Marktreife und neuem Zinsumfeld auch einer neuen Antwort an.

Zu den marktbestimmenden Faktoren dürften u.a. die ESG-Regulierung und ihre Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft, sowie die wahrscheinlich für längere Zeit anhaltende höhere Inflation gehören, erwartet auch **Matthias Pink**, Head of Research Germany bei **Savills** in seinem diesjährigen Ausblick. Für den deutschen Wohnungsmarkt sieht Savills ein Ende der Phase „nahezu perfekter fundamentaler Rahmenbedingungen für Investierende“. Obwohl die Rahmenbedingungen in den kommenden Jahren höchstwahrscheinlich nicht mehr so vorteilhaft ausfallen würden, blieben sie für Investierende jedoch insgesamt günstig. Wohnimmobilien würden damit auch weiterhin eine sichere Anlageklasse bleiben. Allerdings dürften sie nicht mehr die außerordentlich hohen Gesamrenditen durch Wertsteigerung wie in den letzten Jahren aufweisen, so Pink.

Viele institutionelle Investierende hätten bereits Strategien erarbeitet, wie sie ihre Portfolios ESG-konform machen können. Lt. Savills beinhalten diese Strategien mehrheitlich einen verstärkten Neubaufokus, da sich vor allem das Environmental in ESG mit Neubauten einfacher erfüllen lasse als mit älteren Immobilien. Mit Blick auf die regulatorischen Vorgaben erwartet Savills deshalb eine spürbar steigende Nach-

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 Geduldsprobe:

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

bestätigt auch das Forschungs- und Beratungsinstitut **empirica**. Danach haben Mieter anfangs zwar einen finanziellen Vorteil gegenüber Käufern. Während die Mieten aber jedes Jahr weiter steigen, wird die Finanzierungslast der Selbstnutzer von Jahr zu Jahr geringer. Sind Eigentümer erst einmal schuldenfrei, müssen sie nur noch jeden sechsten Euro fürs Wohnen ausgeben, Mieter fast jeden dritten. □

## DEUTSCHE VERLIEREN AN KAUFKRAFT

In den letzten zehn Jahren haben Sparer in Deutschland rund 86,46 Mrd. Euro an Zinserträgen auf ihre Spareinlagen erhalten. Der Haken: Abzüglich der Inflation wird daraus ein satter Kaufkraftverlust von ca. 240,13 Mrd. Euro im gleichen Zeitraum (Januar 2011 bis Dezember 2021). Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Hochrechnung von Tagesgeldvergleich.net auf Basis von Daten der Europäischen Zentralbank (EZB). (MG)

Bemerkenswert ist der anhaltende Anstieg der Spareinlagen bei Banken in Deutschland. Er kletterte im Oktober 2021 um 0,28% bzw. 7.257 Mrd. Euro im Vergleich zum Vormonat. Das Gesamtvolumen beträgt mittlerweile 2,607 Bio. Euro. In den letzten 12 Monaten betrug der Zuwachs insgesamt rund 4,7% bzw. 116,15 Mrd. Euro – damit bewegt sich der Wert wieder auf dem durchschnittlichen Jahresniveau des letzten Jahrzehnts.

Besonders hart trifft die Sparer momentan die steigende Inflation, die dafür sorgt, dass die durchschnittlichen Realzinsen tief im roten Bereich liegen. Im Oktober 2021 lag der Wert bei -4,55% und damit den zehnten Monat in Folge im negativen Bereich.

„Wer unsere Zeitreihe seit 1967 betrachtet, findet heraus, dass die Realzinsen auf dem Sparbuch in mehr als 57 Prozent aller Monate nicht über Null lagen, sondern eher darunter.“ so **Daniel Franke**, Finanzexperte von **Tagesgeldvergleich.net**. □



**Top-Sollzins**  
für morgen sichern

Mehr Wohnträume  
wahr machen.

Möglich mit unserem WohnBausparen, das die zurzeit  
niedrigen Bauzinsen für Ihren Hausbau garantiert.

#PositiverBeitrag

[deutsche-bank.de/wohnbausparen](https://deutsche-bank.de/wohnbausparen)

Es handelt sich um ein Produkt der BHW Bausparkasse AG, Lubahnstraße 2, 31789 Hameln.

Deutsche Bank

## Dies und das

**Hamburg:** Die traditionelle Weihnachtsspende der **IMMAC group** kam dieses Jahr einer gemeinnützigen Stiftung zugute, deren Stiftungszweck in Deutschland wohl einzigartig ist. Im Rahmen eines digitalen Treffens am 30. November 2021 überreichten **Mechthild Mösenfechtel** und **Thomas F. Roth**, Mitglieder des Vorstands IMMAC Holding AG, einen Spendenscheck an **Winfried Wiendl**, den Gründer der **Pflegedank-Stiftung**. Das Ziel der 2018 gegründeten Stiftung ist es, auf die verantwortungsvolle Arbeit der Pflegekräfte aufmerksam zu machen und ihnen die notwendige Anerkennung zukommen zu lassen. Ihr Credo lautet entsprechend: „Ein Stiftung, NUR für die Pflegekräfte“. Die Pflegedank-Stiftung nutzt die Weihnachtsspende der IMMAC group, um den Pflegekräften verschiedener Einrichtungen sogenannte Pflegedank-Gutscheine im Wert von je 44,00 Euro zukommen zu lassen.

**Essen:** Der Gewerbepark an der Dahlhauser Straße erhält unter der Federführung der **Aurelis Real Estate** ein neues Gesicht. Bis Mitte 2022 plant Aurelis rd. 19.500 qm Produktions- und Lagerfläche inklusive Büroanteil zu schaffen. Derzeit befinden sich im Gewerbepark rund 30 Mieter, darunter Kfz-Werkstätten, Ateliers freischaffender Künstler, Transportunternehmen, ein Möbeldändler sowie der Einzelhändler **Trinkgut**. Die Flächen sind zu rund 70% vermietet. Aurelis investiert rd. 4 Mio. Euro in das Projekt.

## „QUICK COMMERCE“ MIETET MEHR ALS KLASSISCHE HANDELSSPARTEN

**5% aller Neuvermietungen entfallen auf diese New Economy**

**Eines der wahrscheinlich ältesten Geschäftsmodelle der Welt, die Haustürlieferungen von Lebensmitteln, hyped sich derzeit als Quick Commerce der New Economy durch die Märkte. Davon wird der Immobilienmarkt inzwischen auch durch direkte Nachfrage und nicht nur durch Auswirkungen auf die klassische Nachfrage betroffen. (CW)**

Mit E-Bikes Lebensmittel ausliefern, spielte vor der Pandemie noch keine Rolle. Lt. **JLL** mieteten Quick Commerce Unternehmen aber in den ersten 9 Monaten 2021 in Deutschland mehr als 17 500 qm Ladenfläche an und erzielten damit 5% vom gesamten Vermietungsumsatz in Höhe von 335 000 qm. Das ist mehr als auf die Branchen Schmuck, Elektronik oder Telekommunikation entfiel. Noch deutlicher wird die Dynamik, wenn der Fokus allein auf das Segment Lebensmittel gerichtet wird. Hier gelingt es dem Quick Commerce aus dem Stand heraus, einen Anteil von mehr als einem Viertel am Vermietungsvolumen und sogar 42% bei der Anzahl aller Anmietungen zu generieren.

Neben den etablierten Firmen **Gorillas** und **Flink** drängen auch immer mehr Lieferdienste aus dem Ausland nach Deutschland, darunter **Getir**, **Knuspr**, **Wuplo** und zuletzt der US-Lieferdienst **Doordash**, der mit der Übernahme des finnischen Konkurrenten **Wolt** den deutschen Markt betreten hat. Weitere Anbieter und Konkurrenz erwächst neuerdings auch durch die etablierten Restaurant-Lieferdienste wie **Delivery Hero** oder dem Getränkelieferanten **Flaschenpost**, die ihre Dienste weiter ausweiten wollen.

Lag Anteil des Online-Lebensmittelhandels am deutschen Einzelhandelsumsatz 2019 bei knapp 1%, so verdoppelte er sich 2020 auf 2%. In Berlin, Düsseldorf und München soll der Anteil nach einer Untersuchung von **Ernst & Young** sogar 7 bis 8% liegen. 2% klingen zunächst nach wenig, aber in absoluten Zahlen bedeute dies ein Volumen von rund 3 Mrd. Euro, ordnet **Helge Scheunemann**, Head of Research JLL Germany, ein. Nicht nur die Pandemie, sondern auch die Digitalisierung des Alltags werde das Einkaufsverhalten der Konsumenten weiter verändern. □

## DEUTSCHE STÄDTE WENIG INNOVATIV

**Berlin als innovativste deutsche Stadt schafft es nicht in die Top-20**

**Zum vierten Mal veröffentlicht die kommerzielle Denkfabrik, Beratungs- und Venture-Firma Z/Yen aus London aktuell den SMART CENTRES INDEX (SCI4), der weltweit 131 Handelszentren hinsichtlich ihrer globalen Fähigkeit untersucht, Drehscheiben für die Entwicklung neuer Technologien zu sein. (CW)**

New York eroberte seinen ersten Platz im SCI4 zurück, bleibt aber einziges US-Zentrum in den Top 10. London belegte den zweiten Platz, gefolgt von Oxford, Cambridge, Hongkong und Singapur. Kopenhagen reiht sich auf Platz 8 in den Index ein und ersetzt Genf in den Top 10. Nicht ganz so innovativ sieht es leider in Deutschland aus. Berlin steigt im Vergleich zum Vorjahresranking zwar um 7 Plätze, kommt aber über Platz 22 nicht hinaus. Frankfurt folgt auf Platz 45 (-6 Rangplätze), Hamburg, neu aufgenommen im Ranking auf Platz 51 und München auf Platz 52 (-11). Als letzte deutsche Stadt findet sich Stuttgart auf Platz 66, knapp nach Kuala Lumpur aber noch vor Riyad. □

## KÜNFTIGE SENIORENGENERATIONEN WOLLEN URBAN LEBEN

### Senioren zeigen hohe Bereitschaft zur Wohnraumverkleinerung

Im Auftrag von Carestone befragte das Marktforschungsinstitut Ipsos aktuell deutschlandweit quantitativ und qualitativ 1.124 Senioren sowie 74 Branchenexpertinnen und -experten bezüglich Ihrer Vorstellung zu altersgerechtem Wohnen. (CW)

74% der Befragten wollen demnach im Alter im Zentrum, in regulären oder gehobenen Wohnvierteln leben, was sowohl neue Anforderungen an die Quartiers- und Stadtentwicklung wie auch an die Immobilien selbst stellen dürfte, so **Dr. Karl Reinitzhuber**, CEO von Carestone. Interessant sei dabei, dass Services rund um den Alltag, wie Unterstützung bei Online- und Mobilfunk-Themen, Behördengängen oder beispielsweise Carsharing, den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern viel wichtiger sind als Gesundheitsservices in der Wohnanlage.

59% der Befragten fordern auch eine aktive Teilhabe am sozialen Leben, wie Kultur. Der Wunsch nach größtmöglicher Unabhängigkeit geht aber weit über die

Freizeitaktivitäten hinaus. Künftige Seniorengenerationen wollen ihren Tagesablauf selbst bestimmen, weitestgehend eigenständig bleiben und das Leben in der Wohnanlage mitbestimmen. Sie streben ein Leben in individualisierten Gemeinschaften an und wollen so lange wie möglich urban, individuell und mit größtmöglicher Unabhängigkeit in der Mitte der Gesellschaft leben, allerdings mit erhöhter Bereitschaft zur Wohnraumverkleinerung. 20% der Befragten wünschen sich pflegeleichte Wohnungen zwischen 45 und 55 qm, 23% wollen künftig in 55 bis 65 qm zuhause sein.

Dem Wunsch der Befragten nach Wohnen in Innenstadtlage stehen aber hohe Kosten für Flächen und Altimmobilien gegenüber. Lt. Reinitzhuber besteht die Gefahr, dass die Älteren im Wettbewerb um begehrten Wohnraum in den Metropolen den Kürzeren ziehen. Deshalb müssen die Bedürfnisse der älteren Generationen bei der Stadtentwicklung deutlich stärker berücksichtigt werden. Alle Beteiligten sollten diesem Thema eine höhere Priorität geben.

Das Thema Nachhaltigkeit ist für die zukünftige Seniorengeneration alternativlos. Aspekte wie Solarpanel (68%), Heizen mit Erdwärme (55%) und Ladestationen für E-Autos (38%) belegen die große Bedeutung des Themas



**PROJECT**  
Investment

Werte für Generationen

PROJECT Immobilienentwicklung Tölzer Straße, München

# PROJECT.

## Und Ihre Rendite hat ein Zuhause.

Informieren Sie sich jetzt unverbindlich  
über Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft:

 [www.wo-die-rendite-wohnt.de](http://www.wo-die-rendite-wohnt.de)

 **0951.91 790 330**

PROJECT Investment Gruppe · Kirschäckerstraße 25 · 96052 Bamberg  
info@project-vermittlung.de · www.project-investment.de



- ✓ Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in nachgefragten Metropolregionen
- ✓ Hohe Stabilität durch Eigenkapitalstrategie\* und Streuung in mindestens zehn verschiedene Objekte
- ✓ Lückenlos positive Leistungsbilanz seit 1995

\*Nach dem Investitionsplan ist keine Fremdfinanzierung vorgesehen. Eine Kreditaufnahme ist nach den Anlagebedingungen zwar zulässig, aber beschränkt auf Förderdarlehen, um bei Bedarf günstige Förderbedingungen und damit einhergehende Investitionschancen nutzen zu können, sowie auf Kredite im Sinne von § 261 Absatz 1 Nr. 8 KAGB, die innerhalb der Fondsstruktur zwischen den beteiligten Gesellschaften vergeben werden.

## Catella legt Grundstein in der Seestadt

**Mönchengladbach:** Die größte, zertifizierte Klimaschutzsiedlung in NRW, die Quartiersentwicklung „Seestadt“, wird Realität. Gebaut werden die ersten 248 Miet- und Eigentumswohnungen in 12 Mehrfamilienhäusern mit ca. 16.000 qm Wohnfläche. Insgesamt umfasst die Seestadt 14 Hektar. Direkt am Hauptbahnhof wird sie ca. 2.000 Wohnungen und ca. 2.000 Arbeitsplätzen Raum bieten, die sich um den ca. 20.000 qm großen neu angelegten See anordnen. Die ersten Wohnungen werden bereits Ende 2022 bezugsfähig sein. Mit der mg+ errichtet Catella auf einer Fläche von über 14 Hektar eine sogenannte „15-Minuten-Stadt“, wo fußläufig alle Lebensbereiche von Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Sport, Einkaufen, Kultur, etc. miteinander verwoben werden. Kernstück des Projekts ist ein neu angelegter ca. 20.000 qm großer See, der zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt, als Retentionsbecken dient, einen Beitrag zum Artenschutz leistet. „Klimaschutz ist keine Restriktion, es rechnet sich – 30% geringere Nebenkosten für unsere Nutzer sind ein durchschlagendes Argument für die Seestadt“, erläutert Bauherr **Klaus Franken**, CEO der Catella Projekt Management. Die Seestadt wird ein Investitionsvolumen von über ¼ Mrd. Euro umfassen.



Nachhaltigkeit bei den befragten Senioren. Darüber hinaus erwartet die übergroße Mehrheit ein Leben in einem grünen Umfeld, beispielsweise mit Parkanlagen (87%) und Gärten (75%). Etwa 81% der Befragten wünschen sich eine unkomplizierte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Für rund 40% aller Befragten ist es darüber hinaus wichtig, dass nachhaltige Baustoffe zum Einsatz kommen. □

## INFLATION UND NIEDRIGZINSEN TREIBEN WOHNIMMOBILIENPREISE

### Büroimmobilien klettern langsam aus Pandemietief

**Laut Herbstumfrage von Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) rechnen Immobilienexperten mit weiter steigenden Miet- und Transaktionspreisen für Wohnimmobilien. Auf dem Markt für Büroimmobilien hellt sich das zuletzt düstere Bild merklich auf. (CW)**

An der aktuellen Herbstumfrage 2021, die Bestandteil der halbjährlich durchgeführten **FPRE**-Erhebung zur Preisentwicklung von Immobilien in Deutschland ist, beteiligten sich knapp 500 Expertinnen und Experten aus allen Bundesländern. Die Ergebnisse der zwischen Ende Oktober und Mitte November durchgeführten Umfrage werden zu Preiserwartungsindizes verdichtet, die eine Indikation für die künftige Entwicklung verschiedener Immobiliensegmente geben.

Bei **Wohneigentum** hat sich die Erwartung weiterhin hoher Preise aus dem Frühling 2021 verfestigt. Rund 61% der Befragten gehen von steigenden und weitere

#### Preiserwartungsindizes pro Metropolregion nach Teilmärkten

Bundesland	EWG (1)	EFH (2)	MWG (3)	BUE (4)	MFH (5)	BGH (6)
Berlin/Brandenburg	71.2 ↘	80.7 ↘	66.8 →	7.5 ↗	59.0 →	25.9 ↗
Frankfurt/Rhein-Main	81.1 ↘	54.5 ↘	36.3 →	-26.8 ↗	70.9 ↘	-4.5 ↘
Hamburg	85.3 ↗	98.7 ↗	50.1 ↗	5.9 ↗	88.4 ↘	19.6 ↗
Hannover-B.-G.-W.	54.0 ↘	52.5 ↘	69.7 ↗	-45.6 ↘	56.9 ↘	-34.9 ↘
Mitteldeutschland	96.2 ↗	132.9 ↗	66.4 ↗	-6.9 ↘	129.5 ↗	-5.7 ↗
München	58.4 ↘	96.5 ↗	51.1 ↗	-21.5 ↘	73.2 ↘	-3.1 ↘
Nordwest	61.9 ↗	76.7 →	55.5 ↗	-20.2 ↘	68.0 ↘	16.5 ↗
Nürnberg	104.6 ↘	106.6 ↗	32.2 ↘	-37.0 ↗	100.8 ↗	39.9 ↗
Rhein-Neckar	51.8 ↘	67.4 ↘	66.0 ↗	-27.6 ↗	52.3 ↘	-6.9 ↘
Rhein-Ruhr	73.6 ↘	88.5 ↗	59.0 ↗	-8.9 ↘	97.8 ↗	11.1 ↗
Stuttgart	71.6 →	96.6 ↗	36.1 ↘	-22.1 →	94.8 ↗	12.5 ↗
außerhalb Metropolreg.	83.5 →	92.6 ↗	40.5 →	-18.3 ↗	92.6 ↗	16.9 ↗
<b>Deutschland</b>	<b>75.5 ↘</b>	<b>89.6 ↗</b>	<b>57.3 ↗</b>	<b>-0.8 ↗</b>	<b>78.2 →</b>	<b>17.9 ↗</b>

(1) Preise von Eigentumswohnungen; (2) Preise von Einfamilienhäusern; (3) Mieten von Wohnungen; (4) Mieten von Büroflächen; (5) Preise von Mehrfamilienhäusern (6) Preise von Büro- und Geschäftshäusern. Anzahl Teilnehmer: 485. Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2021.

10% von sogar stark steigenden Preisen für Wohneigentum aus. Nur rund 2% erwarten sinkende Preise, im Herbst 2020 galt dies noch für ein Zehntel der Befragten. Diese Einschätzungen gelten sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Einfamilienhäuser. Für letztere erreicht der Preiserwartungsindex sogar einen neuen Höchststand seit Durchführung der FPRE-Umfrage.

Auch bei den **Wohnungsmieten** erwartet der Großteil der Befragten in den nächsten 12 Monaten Preissteigerungen. Der Preiserwartungsindex klettert von 19,0 Punkten im Herbst 2020 über fast 50,0 Punkte im Frühling 2021 auf nunmehr 57,3 Punkte. 55% der Experten erwarten steigende, 44% stabile Mieten. Von sinkenden oder stark sinkenden Mieten gehen nur noch verschwindend wenige Befragte aus.

Bei den Transaktionspreisen für **Mehrfamilienhäuser** haben sich die Erwartungen im Vergleich zum Frühjahr kaum verändert. Der bundesweite Preiserwartungsindex gab

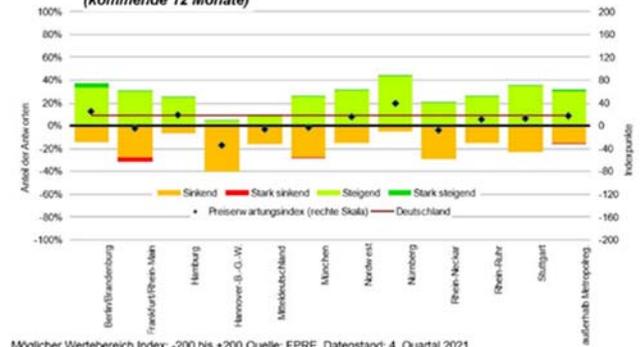
leicht von 79,1 auf jetzt 78,2 Punkte nach. Wie im Frühjahr 2021 erwarten knapp 70% der Experten steigende oder stark steigende sowie 29% stabile und 2% sinkende Transaktionspreise.

„Wohnimmobilien bleiben allen Preisanstiegen zum Trotz im Fokus der Anleger“, resümiert **Dr. Stefan Fahrländer**, CEO FPRE: Besonders in den Ballungsräumen sei noch kein Ende der steigenden Transaktions- und Mietpreise abzusehen. Bei steigenden Verbraucherpreisen und anhaltend niedrigen Zinsen hielten viele Anleger die Immobilie mehr denn je für das adäquate Mittel der Inflationsabwehr. Inwieweit diese Rechnung aufgehe, werden die Zukunft und insbesondere die zukünftige Zinspolitik zeigen. Jedenfalls müssen Investoren wohl auch in den kommenden 12 Monaten mit steigenden Preisen kalkulieren.

Deutlich optimistischer als noch im Frühjahr sehen die Befragten den Markt für **Büroflächen**. Der Preiserwartungsindex für Büromieten ist aktuell mit -0,8 Punkten deutlich höher als noch vor einem halben Jahr (-47,1 Punkte). Während im Frühling noch rund die Hälfte der Experten sinkende Mieten erwarteten, ist es nun

nur noch ein Fünftel. Über 60% der Teilnehmenden erwar-

**Preiserwartungsindex Büro- und Geschäftshäuser: Metropolregionen (kommende 12 Monate)**



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200 Quelle: FPRE, Datenstand: 4. Quartal 2021.

ten in den nächsten 12 Monaten stabile Mieten (Frühling: 45%), 18% erwarten steigende Mieten (Frühling: 5%).

Auch bei den **Transaktionspreisen für Büro- und Geschäftshäuser** sind die Teilnehmerinnen und Teilnehmer optimistischer als vor einem halben Jahr: Der entsprechende Preiserwartungsindex ist mit 17,9 Punkten zum ersten Mal seit dem Herbst 2019 im positiven Bereich. ►

# WIR LASSEN ZAHLEN SPRECHEN.

Wir entwickeln für Sie maßgeschneiderte Investmentlösungen für eine renditestarke Zukunft. Profitieren Sie vom einzigartigen Know-how der GARBE Industrial Real Estate. Unser Vorteil ist die kombinierte Expertise aus Logistik, Immobilien und Investmentmanagement.

Wir sind stolz auf unsere 30-jährige Branchenerfahrung mit rund 3,5 Milliarden Euro Assets under Management. Von renditestarkem Investment in Core+ Immobilien über maßgeschneiderte Fonds bis hin zu Joint Ventures. Sprechen Sie mit unseren Investment-Experten und profitieren Sie von einem der wachstumsstärksten Wirtschaftszweige der Welt.

[garbe-industrial.de/investment](https://garbe-industrial.de/investment)

830.000 M<sup>2</sup> VERMIETUNGSSTAND  
PROJEKTVOLUMEN € 4.4 MIO. M<sup>2</sup>  
3.5 MRD. € ASSETS UNDER MANAGEMENT  
98% VERMIETUNGSSTAND  
GESAMTFLÄCHE

**GARBE.**  
Industrial Real Estate

## Deals

**Stuttgart: Avison Young** vermittelte eine 5.300 qm große Logistik- und Bürofläche an die **Ritter Energie- und Umwelttechnik GmbH & Co. KG**. Das Objekt in der Nikolaus-Otto-Straße 6 in Leinfelden-Echterdingen befindet sich in Nähe des Flughafens Stuttgart und verfügt über eine „Gold“-Zertifizierung von der DGNB.

**Kornal-Münchingen: Swiss Life Asset Managers** und **BEOS** haben für den Fonds „**Swiss Life REF (CH) European Properties**“ eine Unternehmensimmobilie erworben. Die 15.100 qm Fläche sind langfristig vermietet. Verkäufer ist ein privater Eigentümer. Die 2019 errichtete Immobilie verfügt über insgesamt 15.100 qm Mietfläche und über 72 Tiefgaragenstellplätze mit E-Ladesäulen für Pkws sowie Fahrradstellplätze. Auf dem Gründach des Bürogebäudes ist eine Photovoltaikanlage installiert. Das gesamte Objekt ist langfristig an ein deutsches Tochterunternehmen eines internationalen Automobilzulieferers vermietet.

**Düsseldorf: The Adecco Group Germany** bleibt mit ihrer Hauptverwaltung dem Seestern treu: Das Unternehmen verlängerte den Mietvertrag über 2.900 qm Bürofläche in der Fritz-Vomfelde-Straße 26. Wie auch bereits bei der Anmietung im Jahr 2019 war **BNP Paribas Real Estate** für den Mieter exklusiv beratend tätig. Eigentümerin der Immobilie ist eine durch **Ashtrom Properties** verwaltete Objektgesellschaft.

„Büroimmobilien befreien sich zunehmend von den Pandemiefolgen. Die Rückkehr in den aus Anlegersicht ‚grünen Bereich‘ dauert aber deutlich länger als bei Wohnimmobilien“, so Fahrländer. Der Charakter der Grundversorgung fehle und die Einsparmöglichkeiten durch Home-Office und Remote Working hallten nach. Eine Rückkehr zur vorpandemischen Marktsituation sei noch nicht in Sicht. Die Immobilienbewertung müsse also weiter mit Volatilitäten rechnen und ihre Annahmen kontinuierlich an die Marktgegebenheiten anpassen. Aktuelle Marktdaten und analytisch-statistische Verfahren würden deshalb auch in der Bewertung weiter an Bedeutung gewinnen, resümiert Fahrländer. □

## SHAPE TOMORROW – NEUE BÜROWELTEN

Dr. Gudrun Escher

**Die Landmarken AG aus Aachen wagt mit dem neuartigen Bürokonzept „Spirit Office“ den Sprung in die Zukunft. Einen Einblick bietet die Ausstellung „Shape Tomorrow“ des New Yorker Architekten Matthias Hollwich im Aedes Architekturforum in Berlin.**

International gilt das **Aedes Architekturforum** in Berlin, gegründet 1980 von **Kirstin Feireiss** und **Helga Retzer** als erste unabhängige Architekturgalerie in Europa, als Mekka für die anspruchsvolle Architekturdiskussion, für das Wagnis, Neues aus aller Welt zu präsentieren und, wenn es sein muss, unbequeme Fragen zu stellen. Dass **Matthias Hollwich** dort ausstellt, ist nur konsequent, denn er gilt als ein aufstrebender Stern am internationalen Architektenhimmel. Besonders macht sein New Yorker Büro **HWKN** dadurch auf sich aufmerksam, dass er deutsche Gründlichkeit – er ist Deutscher und studierte an deutschen Hochschulen – mit der Unbekümmertheit New Yorker Zukunftsvisionen verbindet. „Durch die Einbeziehung emotionaler Formen und Funktionen geht es HWKN vor allem darum, den Fokus auf den menschlichen Maßstab zu legen und die soziale Interaktion in Zeiten des Wandels zu fördern“, heißt es auf der Einladungskarte zur Ausstellung. Oder kürzer: Upside down puts people first – statt die Skyline hoch oben zu feiern, dreht er den Spieß um und begibt sich auf das ebenerdige Niveau, dorthin wo die Menschen sich bewegen. So führen denn in der Ausstellung neun Säulen mit Verweisen auf Gebautes und Projektiertes einen Dialog mit den Besuchern, personifiziert als Playmobil-Männchen.

Zwei der Säulen betreffen Projekte des Immobilienentwicklers **Landmarken AG**, davon eines den O-WERK | CAMPUS auf dem früheren Opelgelände in Bochum. Dort wurde gerade Richtfest gefeiert und das gemeinsam mit HWKN entwickelte Bürokonzept „Spirit Office“ nimmt nun auch im Innenausbau Gestalt an. Die Idee dazu entstand bei einer Begegnung von Matthias Hollwich und **Jochen Hermanns** Geschäftsführer strategische Entwicklung der Landmarken AG am Rande der MIPIM in Cannes, als sie über Co-Working diskutierten. Seither haben Landmarken und Jochen Hermanns, der Erfahrungen mit revolutionierenden Bürowelten bei The Edge sammeln konnte, das „Spirit Office“ zu einer eigenen Marke im Unternehmensverbund entwickelt und mehrere Büroprojekte in Deutschland gemeinsam mit HWKN auf den Weg gebracht. Nach dem Motto „Arbeit geht auch anders“ wird dort das smarte Büro mit hochwertigen und nachhaltigen Materialien in „biophilen“ Design-Elementen kombiniert, die das „Miteinander“ befördern ohne die Individualität zu vernachlässigen. Ganz praktisch erlaubt das besondere Raumkonzept mit einem hohen Anteil an Gemeinschafts- und Co-Working-Flächen den Mietern ein großes Maß an Flexibilität temporär zu wachsen oder zu schrumpfen. ►

## Deals

**Nürnberg:** Die **SP Projektentwicklung Projekt XV GmbH**, ein Tochterunternehmen der **Schultheiß Projektentwicklung AG**, hat ein knapp 15.000 qm großes Wohnbaufeld im neuen Stadtquartier Lichtenreuth erworben. Verkäufer ist **Aurelis Real Estate**. Die Grundstücksfläche liegt im sogenannten Modul 1 „Hasenbuck Süd“, das 33,5 ha umfasst. Hier sollen Wohnungen im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Die Hochbaumaßnahmen beginnen voraussichtlich 2023. Mit der aktuellen Transaktion sind inzwischen neun der insgesamt 21 Wohnbaufelder im Modul 1 verkauft. Im Jahr 2022 sollen voraussichtlich vier weitere Baufelder auf den Markt kommen. Das Bebauungsverfahren für das Modul 2 läuft parallel dazu weiter. In diesem 18,8 ha großen Teilbereich ist eine gemischte urbane Nutzung aus Wohnen, Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen vorgesehen.

**Alsdorf:** Die **Aconlog Projektentwicklung GmbH** vermietet ihre Produktionsimmobilie in der Werner-Heisenberg-Straße 6-8 an **Continental**, die sich sowohl für die ca. 5.100 qm große Bestandsimmobilie als auch den 3 100 qm großen Neubau auf dem 13 000 qm umfassenden Grundstück entschieden haben. Der Umzug ist für Ende 2022 geplant.

**Nürnberg:** Die **Redevco Services Deutschland GmbH** vermietet langfristig 2.900 qm Fläche im UG des **C&A**-Hauses am Ludwigsplatz an **EDEKA**. Die Eröffnung ist für das 2. Halbjahr 2023 geplant.

„Der Schlüssel zum Erfolg liegt in der Authentizität. Häuser und Gebäude sind keine Produkte, sie sind Investitionen in langfristige Werte für die Menschen und ihre Nachbarschaft,“ der Meinung ist Matthias Hollwich und sieht sich damit durchaus auf gleicher Linie mit den Grundwerten der Landmarken AG. „Spirit Office ist eine Marke



Foto © Marco van Oel, courtesy of HWKN Architecture

für ein New Work Bürogebäude das ideal auf die Zeit nach Corona vorbereitet ist. Mit Spirit Office machen wir Unternehmen ein Angebot, wie sie Ihr Büro nutzen können um ihre Firmenkulturen zu unterstützen. Spirit Office hat das Zeug zu einer Honigfalle für Talente. Die Ausstellung bei Aedes von Matthias Hollwich mit ihren Mitmachangeboten ist eine Art Testfall dafür, wie Spirit Office bei den Menschen ankommt. Deshalb unsere Unterstützung“ ergänzt Jochen Hermanns.

Im kommenden Jahr wird Landmarken die Ausstellung in NRW touren lassen. Vielleicht gelingt es ja auf diesem Wege, über Denkansätze wie „Spirit Office“ die Kluft zwischen den Qualitätsansprüchen von Architektur als Kulturgut und dem Pragmatismus von Projektentwicklern und Investoren zu überbrücken. □

## DYNAMISCHES WACHSTUM IN ATLANTA

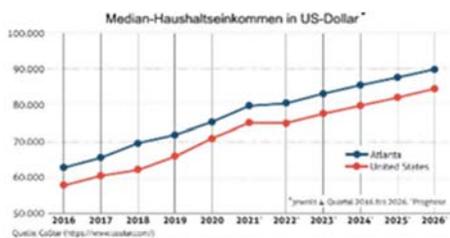
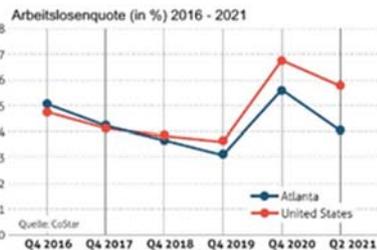
Die Hauptstadt Georgias und mit rund 6 Millionen Einwohnern die neuntgrößte Metropolregion der USA, gilt mit ihrer starken Industrie und dem ausgeprägten Unternehmergeist schon seit dem 19. Jahrhundert als untypisch für die Südstaaten. Das „Site Selection Magazine“ kürte Atlanta bereits zum 7. Mal in Folge zur US-Metropole mit dem besten Geschäftsklima. Kein Wunder, dass sich hier die Hauptniederlassungen von Unternehmen wie dem Nachrichten- und Mediengiganten CNN, der Fluglinie Delta Air Lines, der Baumarktkette Home Depot, dem Getränkekonzern Coca Cola und dem Paket-Zusteller UPS finden lassen. Nur in zwei weiteren Städten der USA gibt es mehr Fortune-500-Unternehmen. Und von diesen haben Microsoft, Google und VISA gerade angekündigt, in der Region Tausende weitere Jobs zu schaffen. Grund genug für „Der Immobilienbrief“, sich das „Chicago des Südens“ einmal genauer anzusehen. (CW)

1836 als Endhaltestelle zweier Eisenbahnlinien gegründet, entwickelte sich Atlanta dank seiner günstigen klimatischen Lage und dank seiner Zugehörigkeit zum prosperierenden Süden rasend schnell zu einem Handels-, Industrie- und Kongresszentrum von internationaler Bedeutung, wobei die Volkswirtschaft der Stadt sehr ausgewogen blieb. Weder der öffentliche Bereich noch der Transport, der Großhandel, das produ-

zierende Gewerbe oder ein anderer Sektor dominiert. Diese breite Diversifikation dient Atlanta quasi als Versicherung gegen einen wirtschaftlichen Rückgang. Und „back to the roots“ profitiert Atlantas gesamte Wirtschaft weiter von der dichten Verkehrsinfrastruktur, zu denen neben der eingangs beschriebenen Eisenbahn-Endhaltestelle heute auch der Hartsfield-Jackson International Airport, der Flughafen mit dem weltweit höchsten Passagieraufkommen, gehört.

**Hoher Bildungsgrad, junge Bevölkerung:** Atlanta verfügt über einen sehr hohen Bildungsstand. Fast jeder zweite Einwohner (47%) besitzt einen Universitätsabschluss, viele weitere arbeiten gerade daran. So sind derzeit an der größten Universität in Atlanta, der Georgia State University, ca. 26.000 Studenten immatrikuliert, 21.000 weitere studieren am Georgia Institute of Technology. Aufgrund der hohen Anzahl Studenten und der frisch Graduierten, die nach dem Studium gleich zum Arbeiten in der Hauptstadt Georgias bleiben, oder wegen der vielen attraktiven ansässigen Arbeitgeber nach Atlanta kommen, ist das Durchschnittsalter der Einwohner sehr jung. Mit seinem Median-Alter von 33,3 Jahren gehört Atlanta neben Boston zu den jüngsten Metropolen der USA.

**Geringe Arbeitslosenquote, hohes Haushaltseinkommen, hohes Bevölkerungswachstum:** Die Corona-Pandemie hat kurzfristig auch in Atlanta die Arbeitslosenquote deutlich steigen lassen. Im Zuge des starken Post-Pandemie-Aufschwungs fiel sie bis Ende Q2 aber schon wieder deutlich auf rd.4%, während sie im US-Durchschnitt noch bei 5,8% verharrte. Aktuellen Prognosen nach, sollte die 4% -Marke in Atlanta wohl in Q4 sogar wieder unterschritten werden können. Der hohe Akademikeranteil und die geringe Arbeitslosenquote in Atlanta spiegelt sich in dem überdurchschnittlichen Haushaltseinkommen wider, das mit knapp 90.000 US-Dollar deutlich über dem US-amerikanischen Durchschnitt von 84.500 US-Dollar liegt. Kein Wunder, dass es immer mehr, vor allem gut ausgebildete, Menschen nach Atlanta zieht, insbesondere weil bei hohen Gehältern die Lebenshaltungskosten noch vergleichsweise günstig sind. Bis 2026 wird die Einwohnerzahl laut Prognose so wohl noch einmal um 7% wachsen.



**Attraktive Arbeitgeber, steigende Büromieten, sinkende Cap-Rates:** Viele Fortune-500-Unternehmen haben ihr HQ oder zumindest eine Dependence in Atlanta. Zwischen August 2020 und August 2021 wurden trotz der pandemischen Unsicherheit gut 124.000 Arbeitsplätze in der Metropolregion Atlanta-Sandy Springs-Roswell neu geschaffen, ein Gros davon in spezialisierten Segmenten. Mit dem steigenden Bedarf an Bürofläche stiegen auch die Mieten wieder an. Nachdem die Mieten in Downtown Atlanta Q4 2020 lt. CBRE im Vergleich zu Q4 2019 um -0,8% nachgaben, kletterten sie Ende



Q1 2021 wieder in den positiven Bereich. Für 2022 rechnet CBRE mit einem Anstieg von 1,5%. Zum Vergleich: In Downtown New York City sind die Büromieten lt. CBRE immer noch rückläufig, eine Trendwende erwartet CBRE hier erst im Laufe des nächsten Jahres. Als Cap-Rate für Class-A-Büroimmobilien notierte CBRE im ersten Quartal 2021 in Downtown Atlanta 5,2%, in Downtown New York City 3,9%. Tendenz in beiden Städten ist weiter fallend. Für Atlanta erwartet CBRE 2022 eine Cap-Rate von 4,8%, in NYV von 3,7%.

**Die jungen Gutverdiener brauchen Wohnraum.** Doch das knappe Hausangebot und die hohen Kaufpreise für Häuser in Atlanta, die kürzlich auf Jahressicht um 15% gestiegen sind und 2022 prognostiziert um weitere 18% steigen sollen machen, gepaart mit strengen Kreditanforderungen, den klassischen Eigenwerb für viele unmöglich. Mietapartments werden daher stark nachgefragt, was sich auch in dem steigenden Mietpreinsniveau widerspiegelt. Die Mieten erholten sich nach einer kurzen pandemiebedingten Flaute im Frühjahr 2020 schnell wieder und befindet sich bereits seit Mitte 2020 wieder auf Wachstumskurs. Ein Durchschnitts-Apartment mit circa 90 qm kostete in Atlanta im August 2021 im Schnitt 1.723 US-Dollar an Miete, fast zwei von drei Mietwohnungen liegen über der Marke von 1.500 US-Dollar. Dabei entfällt mit 57% der Löwenanteil des gesamten Wohnraums auf Mietapartments. Gefragt sind bei den gutverdienenden Highpotentials insbesondere Mietwohnungen mit hochwertiger Ausstattung und hochwertigen Einrichtungsgegenständen im Class-A Segment, komplettiert durch attraktive Gemeinschaftseinrichtungen, wie Swimming Pool, Fitness- und/oder Businesscenter sowie Park- bzw. Garagenstellplätze. Und diese Wohnungen sind gar nicht so leicht zu finden, insbesondere weil das Neubauvolumen aktuell im Vergleich zu früheren Bauzyklen eher schwach ausfällt. ▶

## Deals

**Kitzingen:** **LIP Invest** erwirbt von dem Projektentwickler **Scannell Properties** ein neu errichtetes Distributionszentrum für einen seiner Logistik Fonds. Der Technologiepark **conneKT 38** wurde mit Fertigstellung an den Logistikdienstleister **BLG LOGISTICS** vermietet. Auf einem 32.200 qm großen Grundstück wurden von Scannell Properties 6.000 qm Außenfläche sowie eine Logistikimmobilie mit einer Gesamtmietfläche von 19.000 qm errichtet. Die Hallenfläche von 16.400 qm lässt sich in zwei separate Units unterteilen und wird durch 1.600 qm Mezzanin- und 1.000 qm Büro- und Sozialflächen ergänzt.

**Bremen:** Die **HanseMercur Grundvermögen AG** hat eine Büroprojektentwicklung in der Maria-Cunitz-Straße / Ecke Airbus-Allee als Forward Deal vom Immobilienunternehmen **Justus Grosse** erworben. Das fünfgeschossige Objekt wird ca. 14.700 qm Mietfläche und 162 PKW-Stellplätze im UG bieten. Es ist komplett an den Milchverarbeiter **DMK Group** vermietet. Die Immobilie wird nach geplanter Fertigstellung im 3. Quartal 2023 in den offenen Immobilien-Spezialfonds **HMG Grundwerte Büro Deutschland III** übergehen.

**Frankfurt:** Die **CBW College Berufliche Weiterbildung GmbH** wird zum 01.01.2022 rund 660 qm Bürofläche Am Hauptbahnhof 16 beziehen. Das Bürogebäude ist Teil eines Luxemburger Fondsvehikels von **Swiss Life Asset Managers**. **Savills** war beratend tätig.

Bei dieser hohen Nachfrage nach Class-A-Apartments ist das prosperierende Atlanta auch im Fokus der Münchner **BVT Unternehmensgruppe**, die mit der **BVT Equity Holdings, Inc.** schon seit vielen Jahren über einen Sitz in Atlanta verfügt. Im Rahmen der BVT Residential USA Serie entwickelte bzw. entwickelt die BVT derzeit 26 Apartmentanlagen mit insgesamt rund 8.200 Wohnungen an wirtschaftlich und politisch starken Hot-Spots im Osten der USA. Die Entwicklung neuer Apartmentanlagen mit starken US-Partnern begründet dabei die Möglichkeit einer sehr viel früheren Partizipation an der Wertschöpfungskette der Immobilien als beim Erwerb von Bestandsimmobilien. Für den sich derzeit in der Platzierung befindlichen Publikumsfonds BVT Residential USA 17 GmbH & Co. Geschlossene Investment prüft die BVT aktuell die mögliche Beteiligung an der Projektentwicklung eines Class-A Gebäudekomplexes in der Hauptstadt Georgias, die den suchenden Highpotentials vielleicht bald schon eine hochwertige Wohnung bietet. □

## WOHNUNGSKNAPPHEIT JA, ABER NICHT WOHNUNGSNOT

Prof. Dr. Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie  
an der EBZ Business School in Bochum

**Die Situation auf den Wohnungsmärkten in den Städten wird immer wieder als Wohnungsnot bezeichnet. Auch wenn es nur um Begriffe geht, haben diese doch ihre Wirkung: Eine „Wohnungsnot“ im Vergleich zu Wohnungsknappheit“ suggeriert sofort eine dramatische Notsituation. Von daher sollte zwischen einzelnen Begriffen bzw. Situationen unterschieden werden.**

### 1. Wohnungsnot in der Zeit nach dem II. Weltkrieg

Eine Wohnungsnot liegt vor, wenn physisch im großen Ausmaß Wohnungen fehlen, wie das folgende Beispiel zeigt. Nach Ende des II. Weltkriegs herrschte in den westlichen Besatzungszonen eine Wohnungsnot. 2,3 Millionen der 1939 vorhandenen 11 Millionen Wohnungen wurden im II. Weltkrieg durch Bombenangriffe zerstört. Nochmals genauso viele Wohnungen waren erheblich beschädigt und konnten teils nicht mehr genutzt werden. In den ersten Jahren der Nachkriegszeit wurde die Wohnungsnot noch weiter verschärft. Zum einen, weil Millionen ehemalige Soldaten aus dem Krieg heimkehrten. Zum anderen, weil Flüchtlinge aus den ehemals deutschen Ostgebieten in den Westen zogen. Viele Obdachlose kamen nur bei Freunden oder Verwandten unter und andere harrten in den Ruinen aus. Da aber häufig schwer beschädigte Wohnhäuser zusammenstürzten, wurde dies verboten.

Amtliche Schätzungen gehen davon aus, dass es in den drei Westzonen 1946 rund 13,7 Millionen Haushalte und 8,2 Millionen Wohnungseinheiten gab. So fehlten kriegs- und migrationsbedingt etwa 5,5 Millionen Wohnungen. Diese Situation lässt sich als Wohnungsnot bezeichnen.

### 2. Wohnungsknappheit auf den Vermietungsmärkten

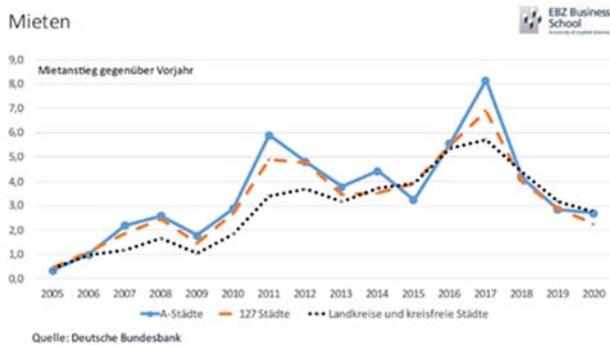
Knappheit ist ein Begriff aus der Volkswirtschaftslehre und bezeichnet eine Situation, in der die Nachfrage größer als das Angebot ist. Wohnungsknappheit liegt dann vor, wenn die Nachfrage (Einwohner / Haushalte) höher als der Bestand an Wohnungen ist. In einer dynamischen Betrachtung würde die Nachfrage schneller als die Fertigstellungen steigen. Volkswirtschaftliche Knappheitsindikatoren sind die Preise; für den Wohnungsmarkt sind dies die Mieten und Leerstände (Vermietungsmarkt) und die Kaufpreise (Investmentmarkt).

Bei einer Wohnungsknappheit gibt es lokal einen überdurchschnittlichen Anstieg der Mieten und die Leerstandsquote liegt unter einem Schwellenwert. Diese

Indikatorwerte sind aber nicht eindeutig bestimmt. Als Vergleichswert kann aber zum einen die Mietentwicklung in den 7 A-Städten und zum anderen die Leerstandsquote von gut 2 Prozent (Fluktuationsreserve) herangezogen werden.

In den größeren Städten, die auch als Ballungsräume, Schwarmstädte oder Wachstumsregionen bezeichnet werden, stieg in den letzten Jahren die Nachfrage nach Mietwohnungen stärker als das Angebot an. Dies spiegelt sich in steigenden Mieten und sinkenden Leerständen wider.

Nach den Daten der Deutschen Bundesbank hatte das Mietwachstum seinen Höhepunkt im Jahr 2017. In den darauf folgenden drei Jahren gingen die Mietsteige-



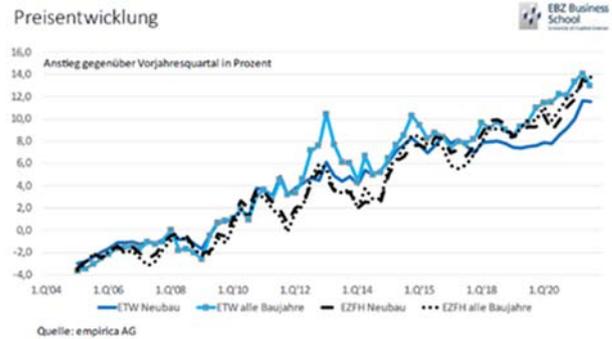
rungen in allen drei Marktabgrenzungen zurück. Beim zweiten Indikator, dem Leerstand, betrug laut **CBRE/empirica**-Analyse der marktaktive Leerstand bei Geschosswohnungen 2020 in Deutschland ungefähr 2,8 Prozent und war in den letzten Jahren deutlich rückläufig. In Berlin war die Wohnungsknappheit ausgeprägter, es standen ungefähr 14.000 oder 0,8 Prozent des entsprechenden Bestandes nur leer.

Der langfristige Anstieg der Mieten und der Rückgang der Leerstände in den Städten ist durch eine Reihe fundamentaler Trends erklärbar, wobei insgesamt die Nachfrage deutlich stärker als das Angebot gewachsen ist. Seit Mitte der 2000er Jahre sind die Einkommen angestiegen. Bevölkerungswachstum und die Wanderungen führten ebenfalls zu einer höheren Nachfrage. Hinzu kommt eine Verkleinerung der Haushaltsgröße, die insgesamt die Anzahl der Haushalte hat wachsen lassen. Gleichzeitig erfolgten zu wenig Fertigstellungen, sodass das Angebot nicht im erforderlichen Ausmaß wuchs.

Die Entwicklung der Mieten und der Leerstände zeigt, dass es eine Wohnungsknappheit gibt, jedoch ist die Klage über „explodierende Mieten“ oder „Wohnungsnot“ fehl am Platz. Die derzeitigen Mietsteigerungen und Leerstände sind kein Indiz für eine Wohnungsnot, wohl aber für eine Knappheit von Wohnungen.

### 3. Anlagenotstand auf den Wohninvestmentmärkten

Ein anderer Indikator für Knappheit sind die Kaufpreise für Wohnimmobilien, die sich auf den Wohnimmobilien-



Investmentmärkten ergeben. Diese Märkte bilden die Käufe von Eigentumswohnungen und -häusern entweder zur Selbstnutzung und als Anlageobjekt ab. In den Jahren von 2005 bis 2010 haben sich Preise und Mieten einigermaßen gleich entwickelt, seit 2010 sind die Preise wesentlich stärker als die Mieten angestiegen.

Dies wurde verursacht durch die starke Nachfrage von privaten und insbesondere institutionellen Investoren. Die Ursachen sind zum einen wie bei der Mietentwicklung auf die beschriebenen fundamentalen Faktoren wie Demografie und Einkommensanstieg zurückzuführen. Zum anderen ist insbesondere die EZB-Politik mit ihrer Niedrigzinspolitik und den Anleihekaufprogrammen verantwortlich, sodass die Preise deutlich stärker als die Mieten anstiegen.

#### Fazit

Es geht zwar nur um Worte und Begrifflichkeiten, aber mit diesen wird Politik gemacht und Eindrücke vom Wohnungsmarkt suggeriert, die so nicht gegeben sind: Wohnungsnot nein – Wohnungsknappheit regional ja. □

## AUS UNSERER MEDIENKOOPERATION MIT „IMMOBILIEN INTERN“

**Ausgabe Nr. immo 24/21 | Düsseldorf, 01. Dezember 2021 | 31. Jahrgang | ISSN 1431-1275**

Y Privates Veräußerungsgeschäft auch bei Scheidungskrieg? Y Keine Steuerpause für Erben von Privatvermögen Y Aus der Praxis: Bauabzugsteuer auch für kleine PV-Anlagen Y Mieter erhalten monatliche Verbrauchsinformationen Y Vermieter dürfen Kabel-TV noch bis 2024 abrechnen Y Beilage: Die Immobilien-GmbH (Teil 2). Doch zuallererst, liebe Leserin, lieber Leser, werfen wir einen Blick in den hoffnungsvollen Ehevertrag der künftigen Bundesregierung: ►

## Große Pläne der Ampel-Koalition und viele offene Fragen

Die künftige Ampel-Regierung unter **Olaf Scholz**, SPD, hat geliefert und ihr erstes Etappenziel fahrplanmäßig erreicht. Der am vergangenen Mittwoch vorgestellte 177-seitige Koalitionsvertrag (L i 24/21-01) ist gespickt mit wohlklingenden Ankündigungen. Allein das vielversprechende Wort „wollen“ findet sich dort fast 500-mal. Das verbindlichere Wort „müssen“ traut sich die Ampel nur 60-mal zu. Immerhin „strebt“ sie 37-mal nach Lösungen bei erkannten und identifizierten Problemen. Wie schon beim Sondierungspapier angekündigt, „wollen“ die Koalitionäre „jährlich 400.000 neue Wohnungen bauen“. Das **Institut der deutschen Wirtschaft (IW)** in Köln sagt dazu, dieses Ziel sei zu hoch angesetzt und es drohen langfristig sogar Leerstände. 100.000 neue Sozialwohnungen jährlich verursachten hohe Kosten, deren Finanzierung noch völlig unklar sei. Ebenso bleibe offen, wie die Ampel die hochgesteckten Klimaschutzziele im Gebäudesektor erreichen will oder gar die Eigentumsbildung konkret fördern möchte, kritisiert das IW das Papier.

Die angekündigte Absenkung der Kappungsgrenze von 15 auf 11 % über drei Jahre „in angespannten Wohnmärkten“ birgt u.E. darüber hinaus die Gefahr eines Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus bei privaten Vermietern. Nicht überraschend kommt die Ankündigung, die Mietpreislösung bis zum Jahre 2029 zu verlängern. Und weiter: „Wir werden qualifizierte Mietspiegel stärken, verbreitern und rechtssicher ausgestalten. Zur Berechnung sollen die Mietverträge der letzten sieben Jahre herangezogen werden. Wir werden für mehr Transparenz bei den Nebenkostenabrechnungen sorgen. Für Gemeinden über 100.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern werden qualifizierte Mietspiegel verpflichtend.“ Positiv hervorzuheben ist dagegen die Anhebung der linearen AfA von 2 auf 3 % bei Neubauwohnungen, verbunden mit der Ankündigung, dies hinsichtlich der „unterschiedlichen Effekte auf die verschiedenen Bauherren im Blick zu halten“. Warum dieses Misstrauen, fragen wir uns? So gut wie nichts Konkretes findet sich im Koalitionsvertrag zum Thema beschleunigtes Bauen. Dazu heißt es nur: „Im Rahmen des Forschungsprogramms 'Zukunft Bau' werden wir serielles und modulares Bauen und Sanieren z.B. nach dem niederländischen Energiesprung-Prinzip weiterentwickeln sowie bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Hürden identifizieren und beseitigen. Wir verbessern, vereinheitlichen und digitalisieren den Gebäudeenergieausweis.“ Eine ausführliche Analyse des kompletten Koalitionsvertrages finden Sie im 'mi'-Blog unter <https://t1p.de/mi-blog-Der-Ampel-Koalitionsvertrag>.

Aus dem auf **Horst Seehofer**, CSU, zugeschnittenen Superministerium für Heimatschutz und Innenpolitik mit dem Wurmfortsatz Bauen wird nun wieder ein eigenständiges Bau- und Wohnungsministerium unter SPD-Führung. Wir wünschen der als künftige SPD-Ministerin gehandelten **Svenja Schulze** ein besseres Händchen bei der Auswahl der beamteten Staatssekretäre mit mehr Nähe zur Praxis. Hoffentlich lotst sie den fachkompetenten **Gunter Adler**, SPD, den früheren beamteten Staatssekretär im BMI, von der Autobahn-GmbH wieder zurück in ihr Haus. Er gilt als sachkundiger Kenner der Baubranche und hatte immer ein offenes Ohr für die Immobilienwirtschaft. Ein bisschen Wunschkonzert an dieser Stelle sei erlaubt. □

## BUCHVORSTELLUNG

### ESG-Kompendium - Buch-Neuerscheinung im Haufe-Verlag

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

Dass die Internalisierung sozialer und ökologischer Folgekosten in der Immobilienwirtschaft kurzfristig zum Standard wird, ist Thomas Veith, Christiane Conrads und Florian Hackelberg „ein großes Anliegen“. Die drei Genannten sind Herausgeber eines soeben im Haufe-Verlag erschienenen Monumental-Werks „ESG in der Immobilienwirtschaft“.



Zusammen mit einer Vielzahl weiterer Experten, ein Großteil in Diensten von **PwC**, haben **Veith**, **Conrads** und **Hackelberg** auf sechshundert imposanten Seiten ein bemerkenswertes Kompendium um das immer noch kryptische, weil in seinen Komponenten noch immer nebulöse Akronym geschaffen. Environmental, Social und Governance (ESG) erhalten dank der Publikation ein klares Profil und eine eindeutige Kontur. Ein Beispiel? Ganz klar: ESG ist keine nationale Angelegenheit. Wer strategisch und das heißt zukunftsorientiert in der Immobilienwirtschaft unterwegs sein möchte, muss nicht nur über nationale Begrenzungen hinaus denken, sondern auch intellektuelle Blockaden im eigenen Hirn beseitigen. Beides unterstützt und fördert das Buch mit Hilfe unwiderlegbarer Fakten und in quasi allen Segmenten der Immobilienwirtschaft in beeindruckender Manier.

Die überaus gelungene Anleitung zur Entwicklung unternehmerischer ESG-Strategien hat denn auch den

## Personalien: Frauen in der Immobilienwirtschaft

**Berlin / Leipzig:** Auf der digitalen Mitgliederversammlung haben die „**Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V.**“ am 6. Dezember ihr Führungsteam für die kommenden beiden Jahre gewählt. **Katrin Williams**, Vertriebsleiterin Ost der **DOK Systeme GmbH** in Leipzig und seit zwei Jahren Vorstandsvorsitzende des Vereins, wurde bei den turnusmäßigen Vorstandswahlen im Amt bestätigt.

**Patricia Friebel** (Mitglied der Geschäftsleitung der **MK Beteiligungs GmbH** in Dresden) und **Dr. Maria Wolleh** (Partnerin und Geschäftsführerin der **kallan Rechtsanwalts-gesellschaft mbH**) wurden für weitere zwei Jahre in ihren Ämtern bestätigt.

Neu in den Vorstand gewählt wurden **Cordula Fay** (Abteilungsleiterin bei der **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH** in Berlin), **Frauke van Kisfeld** (Portfoliomanagerin bei der **LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG** in Köln) sowie **Jutta Heusel** (Managing Director der **Kollmannsperger Executive Research** in München). Heusel war bereits von 2009 bis 2015 Mitglied des Vorstands.

Nicht mehr zur Wahl angetreten waren **Stefanie Risse (M.D.C. Madrid)**, Rechtsanwältin und Partnerin in der Kanzlei **Dr. Stiff und Partner**, **Anna Klaf** (Director EMEA Data Center Solutions bei **CBRE CWS**) und **Angelika Knaus** (Prokuristin bei **Ebner Stolz**).

Rang einer Pflichtlektüre für alle Verantwortlichen in der Immobilienbranche. Die vielschichtige Thematik wird kenntnisreich und mit Hilfe einer überzeugenden Verarbeitung von Quellen in ihren Einzelteilen seziert und bietet dem Generalisten den erforderlichen Überblick und dem Spezialisten den notwendigen Einblick in sein Spezialgebiet. Selbstverständlich gehört das Werk in jede namhafte Hochschul-Bibliothek im deutschsprachigen Raum.

Prädikat: empfehlenswert!

Thomas Veith, Christiane Conrads, Florian Hackelberg (Herausgeber): ESG in der Immobilienwirtschaft. Praxishandbuch für den gesamten Immobilien- und Investitionszyklus, Haufe Group, Freiburg, München, Stuttgart 2021, Preis 69,95 €. Auch als E-Book zum Preis von 59,99 Euro erhältlich. □

## BERLIN PUNKTET ALS DEUTSCHLANDS GLOBAL VERNETZTESTE STADT

### London bietet europaweit beste Büro-Investitionsmöglichkeiten

London, Stockholm und Berlin sind in Bezug auf Investitionsmöglichkeiten im Bürosektor die drei perspektivreichsten Städte Europas. Das berichtet die Studie "Cities That Work 2021" von Allianz Real Estate, die 26 Top-Städte in Europa untersucht. Dabei berücksichtigt der Bericht 20 eigene und externe Indikatoren, wie z.B. Marktgröße, Ausgewogenheit des Büromarktes, prognostiziertes Mietwachstum in Verbindung mit geringer Volatilität, Wirtschaftskraft, Humankapital, Technologie und Konnektivität sowie ESG-Kriterien. (CW)

London stemmt sich nach wie vor gegen die Auswirkungen von Brexit und Covid-19 und bleibt in der Rangliste deutlich vorne. Mit hervorragenden Bewertungen in jeder Kategorie belegt London sowohl beim Rang als Weltstadt als auch beim Arbeitskräfteangebot den ersten Platz und wird zudem überproportional vom Aufstieg des Tech-Sektors und dem prognostizierten Rückgang der Leerstandsquoten in den wichtigsten Bürogebäuden profitieren.

Allianz Real Estate - Cities That Work		
	Rang 2021	Rang 2019
London	1	4
Stockholm	2	7
Berlin	3	5
Amsterdam	4	8
Paris	5	1

In Deutschland überholt Berlin im Allianz-Ranking als am besten bewertete deutsche Stadt zum ersten Mal die bisherigen Platzhirsche München und Frankfurt. Als die am stärksten global vernetzte Stadt Deutschlands mit einer reichen Geschichte und einem Kulturangebot von Weltrang habe Berlin seine offenen Werte und seine Erreichbarkeit genutzt, um internationale Talente anzuziehen und einen wachsenden Tech-Sektor zu kultivieren - und belegt den dritten Platz in den Kategorien Marktgleichgewicht, Technologie und Konnektivität sowie Status als Weltstadt. □

**rohmertmedien** tagesaktuell. kostenlos. informativ.

[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

## Die Büroimmobilie der Zukunft Dissonanzen zwischen Nutzer, Arbeitgeber, Entwickler und Eigentümer?

Niklas Klein und Prof. Dr. Raphael Spieker,  
EBZ Business School

Inwieweit stehen bei der Konzipierung künftiger Büro-



Prof. Dr. Raphael Spieker  
EBZ Business School

immobilien die  
Anforderungen  
der Nutzer im  
Einklang mit den  
der Eigentümer  
bzw. Projektentwickler?  
Mit der  
Coronakrise ist  
das Thema



Niklas Klein  
EBZ Business School

„Arbeiten im Homeoffice“ aus den Personalabteilungen in die Öffentlichkeit gerückt. Das ist insofern ein Paradigmenwechsel als in den letzten Dekaden Veränderungen der Büroimmobilie hauptsächlich aus der fortschreitenden Globalisierung, der Tertiärisierung und der Digitalisierung resultierten.

Im Schwerpunkt der öffentlichen Diskussion der Homeoffice-Thematik geht es meistens um mögliche Änderungen der Wohnbedürfnisse, wie bspw. erhöhten Platzbedarf oder Coworking-Spaces in alternativ gestalteten Mehrfamilienhäusern. Wurde in Spekulationen anfangs noch der Niedergang der Büronachfrage als unausweichlich prognostiziert, hat sich inzwischen gezeigt, dass die Arbeit im Homeoffice für die meisten Betroffenen allenfalls eine tageweise Alternative darstellt. Folglich werden auch bei Investoren und Projektentwicklern als Anbietern von Büroimmobilien mögliche veränderte Anforderungen an Bürogebäude bezogen auf Architektur, technische Anforderungen und Ausstattung sowie wirtschaftliche Faktoren diskutiert.

Da Veränderungsimpulse bei der Immobilienkonzipierung in den meisten Teilmärkten überwiegend von den Nutzern ausgehen, stellt sich die Frage, inwieweit dies auch bei Büroimmobilien der Fall ist. In den letzten Dekaden resultierten Veränderungen der Büroimmobilie hauptsächlich aus der fortschreitenden Globalisierung, der Tertiärisierung und der Digitalisierung: Durch die weltweite Verflechtung von Wirtschaft, Politik und Kultur hat die Globalisierung dafür gesorgt, dass im Laufe der Zeit immer mehr internationale Unternehmen in Deutschland Standorte eröffnet und dort ihre Geschäfte betrieben haben. Durch die von ihnen mitgebrachten Büroimmobilienstandards aus ihren Ursprungsländern wurden auch in

Deutschland Veränderungen, wie z. B. neue Büroraumformen, angestoßen.

Durch die Tertiärisierung, den Umwandlungsprozess einer Industrie- zu einer Dienstleistungsgesellschaft, haben die Büroarbeitsplätze in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten stark zugenommen, so dass heutzutage 75 Prozent der Wirtschaft vom tertiären Sektor angetrieben werden. Ehemalige Produktionsstandorte des sekundären Sektors bieten inzwischen regelmäßig den Ursprung für moderne Bürogebiete und sorgen für eine geeignete Nutzung der nicht mehr gebrauchten Flächen.

Durch die technischen Fortschritte, moderne Computer sowie die Möglichkeit des unmittelbaren Datenaustausches ist z. B. eine geschäftliche Korrespondenz in Form von Briefen oder Faxen nur noch in seltenen Fällen sinnvoll oder notwendig. Die Vernetzung aller Lebensbereiche durch fortschreitende Digitalisierung nimmt zu und wird dies auch in Zukunft tun. In Zeiten der Coronapandemie haben digitale Lösungen wie die Videokonferenz-Systeme dafür gesorgt, dass ein regulärer Bürobetrieb größtenteils normal weitergeführt werden kann. Hierdurch hat sich insbesondere der Flächenbedarf für Konferenz- und Besprechungsräume verringert.

Inzwischen gewinnt auch der demografische Wandel über die Altersstruktur der Arbeitnehmer in Form geänderter Lebenseinstellungen und Präferenzen an Einfluss. Verschiedene Altersgruppen bzw. Generationen haben unterschiedliche Bedürfnisse und Anforderungen an einen Büroarbeitsplatz und den Büroalltag. Während die Baby Boomer (Jahrgänge 1946 bis 1964) als klassische Workaholics eher karriereorientiert agieren, sind die neueren Generationen wie z. B. die Generation Y (Jahrgänge 1979 bis 1995) an Arbeiten in Teams und an einem ausgewogenen Verhältnis von Arbeit und Freizeit im Sinne einer „Work-Life-Balance“ orientiert. Darüber hinaus ist die Nachfrage nach flexiblen Arbeitszeitmodellen oder bspw. Elternzeit für Väter gestiegen. Durch die Coronakrise sind die Unterschiede noch sichtbarer geworden. Auch hierauf müssen Arbeitgeber und ggfs. die Anforderungen an das Büro der Zukunft reagieren.

Ein weiterer Einflussfaktor, der derzeit besonders stark in der öffentlichen Diskussion genannt wird, ist die Nachhaltigkeit. Ihre wachsende Bedeutung in allen Lebensbereichen sorgt dafür, dass viele Unternehmen bzw. Branchen den Begriff zur Werbung und Eigendarstellung nutzen. Tatsächlich kann Nachhaltigkeit auch über eine verantwortungsvolle Planung und Bewirtschaftung einer Büroimmobilie gefördert werden, sei es durch Schonung natürlicher Ressourcen, Senkung der Lebenszykluskosten oder eine Erhaltung sozialer und kultureller Werte. Eine nachhaltige Bauweise wird seit mehr als zehn Jahren

stark von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) geprägt und vorangetrieben. Dies gilt sowohl für neu errichtete Gebäude als auch für den Umbau im Bestand.

Doch werden neue Veränderungsimpulse der Nutzer tatsächlich stets eins zu eins von den Anbietern der Büroimmobilien übernommen? Oder spielen hierbei noch andere, bisher nicht genannte Aspekte, eine Rolle? Um diese Frage zu beantworten, wurden im Rahmen einer Bachelorarbeit zunächst für die Nutzerseite 70 Angestellte und 28 Geschäftsführer von Büromietern in einer Umfrage befragt.

Diese Umfrage stellt die wichtigsten Anforderungen der Angestellten und Geschäftsführer hinsichtlich der

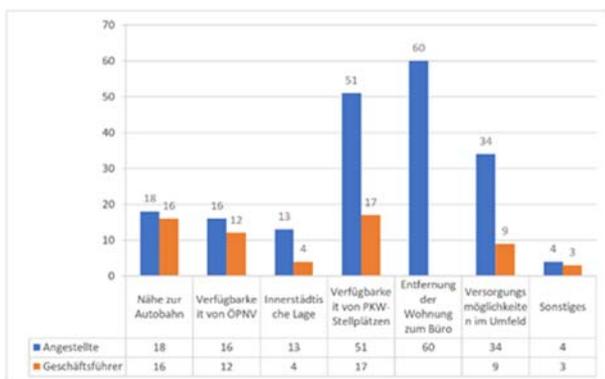


Abbildung 1: Wichtige Standortfaktoren aus Sicht von Mitarbeitern und Geschäftsführern

Themen Standort, technische Ausstattung, Arbeitsalltag und Büroraumformen sowie Nachhaltigkeit aus Sicht der Befragten dar. Erlaubt waren maximal drei Antworten. Bei Angestellten waren besonders die Entfernung der Wohnung zum Büro sowie die Verfügbarkeit von PKW-Stellplätzen wichtige standortspezifische Faktoren. Auch die Versorgung im Umfeld des Büros war von Relevanz. Bei den Geschäftsführern war ebenfalls die Verfügbarkeit von Stellplätzen, aber ebenso die Nähe zur Autobahn und die Verfügbarkeit von ÖPNV wichtig.

Bei den technischen Anforderungen wurden eine gute Beleuchtung, gute klimatische Bedingungen und fri-

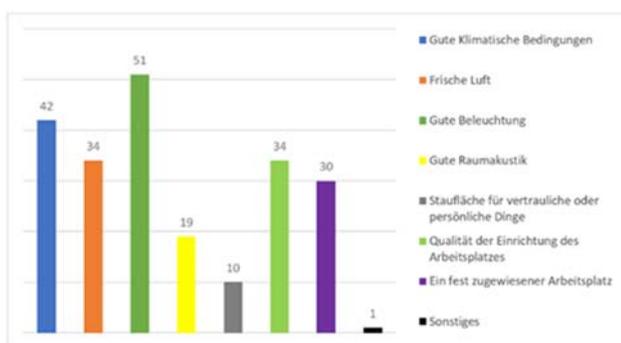


Abbildung 2: Wichtige Faktoren der Ausstattung des Büros für Angestellte

sche Luft, die Qualität der Einrichtung des Arbeitsplatzes sowie ein fest zugewiesener Arbeitsplatz präferiert. Für die Geschäftsführer ist der Wohlfühlfaktor der Mitarbeiter so-

wie das gute Preis- Leistungsverhältnis der Bürofläche von Interesse. Die Umfrage zeigte ebenfalls, dass die Mitarbeiter der Unternehmen den größten Teil der Arbeitszeit an ihrem persönlichen Arbeitsplatz verbringen und dass das konzentrierte Arbeiten sowohl von Angestellten als auch von Geschäftsführern bevorzugt wird. Der überwiegende Teil der Arbeitnehmer arbeitet in der Büroraumform des Zellenbüros und wünscht sich dies auch für die Zukunft. Der Großteil der Angestellten und Geschäftsführer, welche mit ihrer Büroraumform unzufrieden sind, wünscht sich ebenfalls als Büroraumform das Zellenbüro. Durch die Corona-Pandemie hat etwa die Hälfte aller Befragten begonnen, von zu Hause zu arbeiten und will damit auch nach der Pandemie fortfahren.

Der Nachhaltigkeitsgedanke wird von beiden befragten Gruppen zum größten Teil als wichtig oder sogar sehr wichtig eingeordnet. Das Arbeiten in einer nachhaltigen Immobilie ist erwünscht. Gleichwohl ist nur die Hälfte der Geschäftsführer bereit, einen Mehrpreis von etwa 10% für eine nachhaltige Immobilie zu zahlen. Auch der Wunsch der meisten Angestellten nach einem Einzelbüro wird oft in Büroneubauten nicht erfüllt. Denn die geringere Flächeneffizienz von Einzelbüros würde letztlich zu einer im Vergleich höheren Miete führen.

Um zu überprüfen, inwieweit sich diese Sichtweise auf die Anbieter der Büroimmobilien auswirkt, wurden drei Geschäftsführer bzw. Projektverantwortliche von Projektentwicklungsunternehmen in Experteninterviews befragt. Dabei stellte sich heraus, dass der Standort bei einer Projektentwicklung von elementarer Wichtigkeit ist. Ein guter Standort sorgt für eine hohe Nachfrage und somit für eine gute Vermietbarkeit sowie einen möglicherweise höheren Kaufpreis. Faktoren wie die Anbindung, die Stellplatzverfügbarkeit und die Nähe zu Universitäten machen diese positiven Eigenschaften aus.

Aus den Expertenmeinungen ergab sich weiter, dass neu geplante Gebäude jetzt und in Zukunft über alle modernen technischen Anforderungen verfügen werden, da die maximale Anzahl an Interessenten angesprochen werden soll. Neben Standards wie einer Kühlung, Lüftung oder einer arbeitsplatzgerechten Beleuchtung ist auch die Gebäudestruktur wichtig, sodass möglichst viele verschiedene Büroraumformen dargestellt werden können und eine Drittverwendung problemlos möglich ist. Eine Zertifizierung von Neubauprojekten im Hinblick auf Nachhaltigkeit ist in den vergangenen Jahren bis heute zunehmend erfolgt. Dies hat den Hintergrund, dass sich zertifizierte Gebäude besser für Investoren und somit auch aus Sicht des Projektentwicklers vergleichen und verkaufen lassen. Insgesamt bestätigten die Anbieter von Büroflächen, dass ein nutzerspezifischer Ausbau von Mietflächen ein großer Vorteil sei. Sofern ein Gebäude jedoch über eine flexible Struktur verfüge, in wel-

cher mehrere Büroraumformen möglich sind, sei dies vorteilhafter. Insofern werde auf klassische Zellenbürogebäude verzichtet, da diese über eine zu geringe Gebäudetiefe verfügen und somit wenig Flexibilität gewährleisten. Aus dem gleichen Grund lassen ältere Bestandsgebäude oft keine moderneren Büroraumformen zu.

Auch habe die Corona-Pandemie gezeigt, dass eine flexible Gebäudestruktur den Umgang mit einer Krisensituation, verbunden mit einer situationsbedingten Umplanung der Grundrisse, erleichtere und daher hilfreich sei. Für den Eigentümer oder Projektentwickler eines solchen Projekts ist an erster Stelle jedoch immer die Wirtschaftlichkeit bzw. die Rendite relevant. **Insofern wird immer nur dann auf die besonderen Anforderungen der Nutzer eingegangen, wenn dies die Drittverwendungsfähigkeit nicht zu stark einschränkt.** Im Kern bedeutet dies: Eigentlich hätten die meisten Nutzer gerne ein Einzelbüro, werden aber künftig aufgrund der geringeren Flächeneffizienz und einer später eingeschränkteren Drittverwendungsfähigkeit des Gebäudes immer öfter darauf verzichten müssen – es sei denn, ihre Tätigkeit kann in einem realistischen Kosten-Nutzenvergleich den Anspruch auf das Zellenbüro rechtfertigen. □

## INNOVATIVES MIXED-USE-QUARTIER FÜR DIE HAFENCITY

**Europas größtes Museum für digitale Kunst, 600 Wohnungen, ein Studentenheim plus Gewerbeflächen**

Sabine Richter

**Die Hamburger HafenCity nähert sich ihrem südöstlichen Abschluss, gleichzeitig mit dem Elbtower, der voraussichtlich 2022 in Bau gehen wird. Mit der bereits entstandenen Vielfalt, den hohen Nachhaltigkeitsstandards und der intensiven Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten wurden bereits weltweit Maßstäbe gesetzt. Das trifft auch auf das innovative Gebäudeensemble mit seinen vielfältigen Nutzungen zu, das im Quartier Elbbrücken in der östlichen Hafen-City auf den Baufeldern 113 bis 116 entsteht.**

Das neue – noch namenlose - Stadtquartier aus insgesamt sieben Gebäudeteilen mit einer Bruttogeschossfläche von rund 76.000 qm wird zentral gelegenen Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen bieten. Auf einer Grundstücksfläche von rund 15.000 qm sind rund 200 freifinanzierte Miet- und 400 Eigentumswohnungen sowie 260 öffentlich geförderte Studierendenwohnungen für 360 Studierende und Auszubildende, jeweils in unterschiedlichen Größen, Zuschnitten und Typen geplant.

### Quartier für verschiedene Zielgruppen:

Es soll ein modernes, urbanes und gemischtes Quartier werden, das sich ausdrücklich an ganz unterschiedliche Zielgruppen richtet, explizit auch an Familien mit Kindern.

Weitere Bausteine des Gebäudeensembles zwischen Baakenhafen und Elbe werden gastronomische Betriebe und Einzelhandel, Co-Working-Bereiche und eine Kita sein. In den Erdgeschossen sind kleinere Gewerbeflächen z.B. für Bäckereien und Cafés vorgesehen. Ein erst kürzlich eröffnetes Nahversorgungszentrum mit **Edeka** und **Aldi** in unmittelbarer Nachbarschaft stellt die Nahversorgung sicher.

Leuchtturmprojekt und digitales Kernelement ist das von **Xing-Gründer Lars Hinrichs** initiierte „Digital Art Museum“ – mit rund 7.500 qm Gesamtfläche und bis zu zehn Meter hohen Decken Europas größtes Museum für digital entworfene Kunst. Das Museum soll nicht nur neuer touristischer Anziehungspunkt und wichtiger Frequenzbringer für das Elbbrückenquartier sein, „sondern als Highlight echte Strahlkraft auf die HafenCity und die ganze Stadt Hamburg haben“, so **ECE- Vorstandsvorsitzender Alexander Otto**.

Die Hamburger ECE gehört zusammen mit Harmonia Immobilien, Xing-Gründer Lars Hinrichs und dem Studierendenwerk Hamburg zu den Entwicklern des Projekts. Die Partner investieren insgesamt rund 480 Mio. Euro.

Das Museum wird von Lars Hinrichs über die Digital Art Museum GmbH privat finanziert und betrieben. Es gibt dafür keine Zuschüsse der Stadt. Die Eröffnung wird im Laufe des Jahres 2024 erfolgen und „entsprechend gefeiert“, so Pressesprecherin **Elena Navarro Ramil**.

Das Museum wird zum Teil unterirdisch auf einer Fläche von 7500 qm und mit einer Deckenhöhe von bis zu zehn Metern über zwei Geschosse gebaut. Hinrichs will damit die digitale Kunst des internationalen Kollektivs „**teamLab**“, die er zum ersten Mal in Tokio gesehen hat, auch in Deutschland erlebbar machen. „Die Kunst von teamLab hat in Japan internationale Besucher aus der ganzen Welt berührt; das wird sie auch in Hamburg tun“, so Ramil. „Wir sind davon überzeugt, dass jeder die Ausstellung so begeistert verlässt, dass sie zu einem Must-See für ein nationales als auch internationales Publikum wird“.

Im November haben die Bauherren gemeinsam mit der HafenCity Hamburg und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen die Gewinner des architektonischen Workshopverfahrens vorgestellt. Die Gewinnerentwürfe kommen vom Atelier **Kempe Thill**, Rotterdam, und **blauraum Architekten**, Hamburg (beide Baufeld 113), **KPW Papay Warncke** und **Partner Architekten**,

Hamburg (Baufeld 114), **Heide & von Beckerath**, Berlin (Baufeld 115) sowie **Diener & Diener Architekten**, Basel (Baufeld 116).

Die Entwürfe wirken durch unterschiedliche Höhen, Kubaturen und Fassaden in Klinkeroptik, Keramik und gefärbtem Recyclingbeton lebendig und abwechslungsreich. Allen Entwürfen gemein sind viele Glasflächen, raumhohe Fenster, große Balkone, Loggien und Dachterrassen. Einige Dächer werden begrünt sein. Bewohner sollen die beiderseitige Wasserlage aus möglichst allen Räumen ihrer Wohnung genießen können. Begrünte Innenhöfe und gemeinsam nutzbare Außenflächen mit hoher Aufenthaltsqualität sollen Treffpunkte und Begegnungsflächen für Bewohner und Gäste bieten.

Das Projekt wird kein Annex der HafenCity, sondern ein kleines Subzentrum bilden“, sagt Andreas Kleinau, Vorsitzender der Geschäftsführung der HafenCity Hamburg GmbH.

#### Autoarm, digital und nachhaltig

Alexander Otto, dessen ECE unter anderem das Gebäude für das Digital Art Museum bauen wird, sagte, das Quartier biete „lebendige Wohnformen für alle“. Zudem sei es ein „sehr innovatives Quartier mit modernen Mobilitätsangeboten“. Es wird voraussichtlich rund unterirdische 250 Parkplätze, inklusive der Carsharing-Stellplätze, geben, aber Bewohner sollen auf das eigene Auto verzichten können. Dafür sorgt eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und ein umfangreiches Carsharing-Angebot. Es wird aber auch ein großes Angebot an E-Ladestationen für Autos und Fahrräder geben.

Das Gebäudeensemble soll als zukunftsweisendes digital orientiertes Stadtquartier angelegt werden. Zu den Angeboten werden verschiedene digitale Tools und Features gehören, beispielsweise Vorrichtungen für Smart-Home-Applikationen, digitale Zugangssysteme für die Wohnungen bis hin zu einer lückenlosen Funknetzabdeckung und die schnellsten Internetverbindungen im gesamten Areal.

Und vor allem wird das Gebäudeensemble durch die Umsetzung hoher Energiestandards, den Einsatz erneuerbarer Energien (u.a. durch Photovoltaikanlagen auf den Dächern), eine CO2-reduzierte Bauweise und die Verwendung recyclebarer Bauteile hohe Nachhaltigkeitsstandards erfüllen.

Der Baustart für das Projekt ist für Herbst 2022 geplant, die Fertigstellung der unterschiedlichen Bauteile soll schrittweise ab Ende 2024 und bis Anfang 2026 erfolgen. □

## DER \*5\*MINUTEN\*HOSPITALITY\*EXPERTE\* Hotel Marketing Master Key für ein volles Haus

Winfried D. E. Völcker

**Hotelexperten auf der ganzen Welt überbieten sich derzeit mit Ratschlägen was zu tun sei, haben wir die Pandemie ein Stück weit hinter uns gelassen. Ferner häufen sich die Prognosen im Stundentakt, wie Hospitality wohl sein müsste, will sie gestärkt und wertvoller denn je prosperieren und wachsen. Selten haben Ratgeber selber ein Hotel auf der Kommandobrücke durch stürmisches Wetter geführt. Noch seltener haben sie zu befürchten, dabei ganz persönlich ein paar Millionen eigenen Geldes zu versenken. Papier ist geduldig...**



Winfried D. E. Völcker, Hoteller  
www.voelcker-hospitality.de

Es gibt z. B. Stimmen, die sagen, Lage, Produkt und Preis seien nicht mehr wirklich relevant. Und: Hoteliers und Gastronomen würden ihr Tun angeblich zu sehr auf Prozesse ausrichten und nicht auf die besonderen Momente, die emotionalen Erlebnisse. Nun, wenn die Befriedigung der Bedarfe, Bedürfnisse, Geschmäcker und Gelüste, ja sogar die kleinen Sehnsüchte unserer Gäste gemeint sein sollten, dann frage ich: Was denn sonst tut der „Händler in Sachen des Glücks“, der Hoteller und Gastronom Tag für Tag? Genau das! Co-Cornellian **Dr. Michael Toedt**, München, schrieb am 6.12. im **ehotelier.com**: „Customer satisfaction has always been at the heart of the hospitality industry“. Right you are Michael.

Vieles ist im Fluss und die Strömung nimmt Fahrt auf. Noch viel mehr muss zerstört und neu aufgebaut werden. Von außen derweil vieles in Frage zu stellen, mag ein cleverer Sales Pitch in jeweils eigener Sache sein, mehr aber auch nicht. Ich rate Freunden, Kollegen und Kunden aus Erfahrung und Überzeugung: Modelliert, reduziert, kriert, figuriert und konstruiert. Aber bitte: Kein „Me too“. Macht Marketing mit Herz und Verstand für ein volles Haus mit unverwechselbarer, echter Qualität. Aber bitte: Keine Mittelmäßigkeit. Mittelmäßigkeit ist der Tod. Ein volles Haus braucht funktionale Relevanz und ein solides Fundament auf dem die 5 Marketing-Mix-Säulen, fürs Marketing „MM 5.0 ©“ tief verwurzelt, nachhaltig wirken können.

Marketing Management ist nach meinen bescheidenen Erfahrungen in der Hotellerie und Gastronomie der Master Key für marktgerechte Produkt-, Angebots- und Service-Excellence. Genetisch 360° vernetzt gilt das auch

## Impressum

Rheda-Wiedenbrück,  
T: 0 52 42 - 90 12 50  
F: 0 52 42 - 90 12 51  
[info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de)  
[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

### Chefredaktion:

Constanze Wrede

Dr. Karina Junghanns  
(stellv. Chefredaktion)

### Immobilienredaktion:

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Thomas Döbel, Dr. Gudrun Escher, Marion Götza, Karin Krentz, Uli Richter, Sabine Richter, Hans Christoph Ries, 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)

### Wissenschaftliche Partner:

- Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS (Studiendekan, Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart)
- 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.*

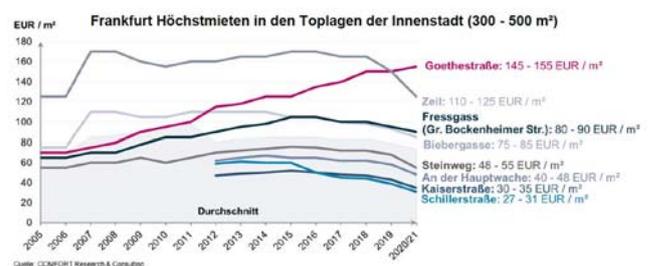
für Konditionen-, Preis- und den digitalen Vertrieb. Eine smarte, emotionale, auf die Sehnsüchte der Kunden ausgerichtete Kommunikation begleitet von anziehenden Stories, gehören gleichermaßen dazu. Damit wären wir auch schon wieder 1:1 bei **Michael Porters** altgedienten „Five Marketing Forces“. Nur der Vollständigkeit halber möchte ich erwähnen: Klar braucht es funktionale Relevanz im ganzen Laden, attraktives Design und attraktive, interessante Konzepte – ein wenig sexy und funky – Konzepte halt, die die Kundschaft wirklich will.

In Zeiten des „Allgemeinen Aufbruchs und Neubeginns“ von Verwurzelung, Fundamenten und 50 Jahre alten Marketing Forces zu sprechen, rückt mich auf den ersten Blick vielleicht in die Ecke des alten weißen (weisen) Mannes, der nicht sehen will, dass sich die Welt da draußen mächtig verändert hat. Mitnichten, werter Leser. Ich sehe und erlebe mit klarem Blick, das alte, tief verwurzelte Gesetzmäßigkeiten, neu und zeitgerecht interpretiert, Orientierung, Sicherheit und Kraft geben die Zukunft „customized“, ergo kundengerecht und profitabel zu modellieren. Geschieht das auf dem Fundament des „Genetischen Mixes ©“ aus Standort, Konzept und Betreiber ist der Erfolg beim besten Willen nicht zu verhindern. Man muss ihm halt entgegen gehen. Jeder kann das, wenn er will was er eigentlich muss: Wertschöpfung schaffen. Vermögen mehren. Kunden beglücken. Nichtkönnen ist nur ein Vorwand. Im Nichtwollen liegt der Grund für den ewigen Status quo. Das wusste schon **Seneca**... □

## DEUTLICHER RÜCKGANG BEI FRANKFURTER RETAIL-MIETEN

**Durch die Corona-Krise hatte sich bis in das Frühjahr 2021 hinein der Rückgang der Mieternachfrage verstärkt, der bereits vor der Krise den Markt erfasst hatte. So hat sich der ehemalige Vermietermarkt lt. Comfort nunmehr zu einem Mietermarkt gewandelt.**

Mit signifikantem Druck auf die Mieten - insbesondere bei Großflächen ab ca. 1.000 qm sowie vertikaler Geschossstruktur. Die Höchstmieten für kleine und mittelgroße Flächen haben lt. **Comfort** mit Ausnahme der Goethestraße abgenommen. Die Mietabschläge bewegen sich dabei in einer Bandbreite von niedrigen einstelligen prozentualen Abschlägen bis hin zu rd. 30% in der unteren Bandbreite für mittelgroße Geschäfte. Demgegenüber stellen sich in der Luxuslage Goethestraße die Mieten stabil bis noch geringfügig steigend dar, was u.a. auf die dortige außerordentliche Knappheit an Ladenlokalen zurückzuführen ist.



Neben den Druck auf die Mietpreise registriert Comfort zusätzlich einen Trend zur Flexibilisierung von Mietverträgen – mit kürzeren Festlaufzeiten, Umsatzmieten, Sonderkündigungs-rechten, Baukostenzuschüssen etc. oder der Bezahlung von Makler-Provisionen.

Comfort sieht aber auch positive Perspektiven für die Gegenwart und Zukunft, denn selbst zu den Corona-Hochzeiten hätte eine Reihe von sehr namhaften Vermietungen stattgefunden. Mittlerweile habe der Markt wieder mehr an Fahrt aufgenommen und immer mehr Mieter sähen neue Zukunftschancen für gute Geschäfte in attraktiven Innenstadtlagen. (CW) □

**Kurz berichtet****Die venITure GmbH mietet in Köln-Ossendorf**

Die **venITure GmbH** hat zum 01.07.2021 rund 380 qm Bürofläche in der Mathias-Brüggen-Straße 76 bezogen. Das Bürogebäude einer privaten Eigentümergemeinschaft verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 2.360 qm und befindet sich im Stadtteil Ossendorf.

**Lianeo Real Estate GmbH vermietet im Aura 34**

Ein Unternehmen aus der Gesundheitsbranche bezieht in der Fritz-Vomfelde-Straße 34-38 rund 200 qm Bürofläche im Aura 34 - im Businessquartier Düsseldorfer Seestern. Die Liegenschaft im linksrheinischen Stadtteil Lörick verfügt über eine Gesamtfläche von rund 7.000 qm und befindet sich im Eigentum der **Stella (Lux) Single S.à.r.l.**, vertreten durch die **Lianeo Real Estate GmbH**.

**Düsseldorf: „Kingdom of Sweets“ eröffnet in der Flinger Straße**

Die britische Süßwaren-Kette **Kingdom of Sweets** hat in der Flinger Straße 27 in der Düsseldorfer Altstadt rund 530 qm Verkaufsfläche angemietet. Die Liegenschaft verfügt über eine Gesamtfläche von rund 2.500 qm und befindet sich im Eigentum einer privaten Investorengruppe. Auch die **Globetrotter Ausrüstung GmbH** hat in der Flinger Straße 27 in der Düsseldorfer Altstadt rund 1.500 qm Verkaufsfläche angemietet. Das Unternehmen ist einer der größten Händler für Outdoor-Artikel in Europa und unterhält allein in Deutschland 21 Filialen.

***Kölner Büromarkt stabil auf hohem Niveau***

Der Kölner Büromarkt präsentiert sich seit Jahresbeginn stabil auf sehr hohem Niveau. Die Dynamik aus dem ersten Quartal hat sich in den Folgemonaten fortgesetzt, sodass Ende September ein Flächenumsatz von 231.000 qm (inkl. rund 13.000 qm Eigennutzer) vermeldet werden kann. Damit wurde das Vorjahresergebnis um gut 56% und der zehnjährige Durchschnitt um gut 8% übertroffen. Dies ergibt die Analyse von **BNP Paribas Real Estate**.

„Es ist das beste Resultat seit 2017, was umso bemerkenswerter ist, da vor allem das erste Halbjahr 2021 unter dem Einfluss der Corona-Pandemie mit all ihren Einschränkungen inklusive des weitreichenden Lockdowns stand. Die im Vorjahresvergleich deutlich lebhaftere Anmietungstätigkeit lässt sich für alle Größenklassen feststellen, für die sämtlich überdurchschnittliche Flächenumsätze registriert werden. Besonders ins Gewicht fällt dabei das Plus bei den Großabschlüssen mit mehr als 10.000 qm Mietfläche. Hier hat sich der Flächenumsatz auf rund 60.000 qm mehr als verdreifacht, und der Wert ist der zweithöchste der vergangenen zehn Jahre“, erläutert **Jens Hoppe**, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Kölner Niederlassungsleiter.

Die öffentliche Verwaltung hat rund 35% bzw. gut 80.000 qm zum jüngsten Ergebnis beigetragen. Es ist mit weitem Abstand der höchste Wert dieser Branche in der vergangenen Dekade und er liegt rund 88% über dem Durchschnitt. In sämtlichen Größenklassen war die öffentliche Verwaltung aktiv, wobei die vier Großtransaktionen jenseits der 10.000-qm-Marke (inkl. 12.800 qm Eigennutzer) besonders ins Gewicht fallen. Neben den sonstigen Dienstleistungen präsentierten sich die Beratungsgesellschaften sehr lebhaft. Mit gut 22.000 qm haben sie das Vorjahresergebnis verdoppelt und bewegen sich damit auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts. Unternehmen des Gesundheitswesens haben das sehr gute Vorjahresergebnis noch einmal getoppt (+27,5%) und so eine neue Bestmarke von gut 15.000 qm aufgestellt.

Das Leerstandsvolumen ist weiter moderat gestiegen und notiert aktuell bei 324.000 qm. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Wachstum von gut 15% zu registrieren, und erstmals seit 2016 liegt das Volumen über 300.000 qm. Dennoch notiert die Leerstandsrate auf dem niedrigen Niveau von 4% und somit weiter unter der Fluktuationsreserve. Aktuell verfügen rund 37% aller leerstehenden Flächen über einen modernen Ausstattungsstandard. Allerdings sind hochwertige Flächen in den traditionell anmietungsstärksten Teilmärkten des Cityrands auch jetzt Mangelware. Hier stehen aktuell weniger als 15.000 qm dieser Qualität kurzfristig zur Anmietung zur Verfügung.

Aktuell befinden sich rund 172.000 qm Bürofläche im Bau. Das Bauvolumen ist damit im dritten Quartal in Folge leicht gesunken, bewegt sich aber weiterhin leicht über dem langjährigen Durchschnitt von gut 161.000 qm, was für ein großes Vertrauen der Projektentwickler und Investoren in den Kölner Büromarkt spricht. Schwerpunkt der Bautätigkeit sind die stark nachgefragten Cityrandlagen mit insgesamt knapp 87.000 qm Bauvolumen, wovon rund 72.000 qm auf Ehrenfeld/Braunsfeld entfallen. In diesem Teilmarkt sind moderne Leerstandsflächen allerdings besonders knapp, sodass Projektflächen mit einem avisierten Baufertigstellungsdatum 2021 und 2022 bereits jetzt komplett vom Markt absorbiert wurden. Dass Projektflächen auf eine anhaltend hohe Nachfrage treffen, unterstreicht die Vorvermietungsquote, die sich im gesamten Marktgebiet seit gut einem Jahr auf relativ hohem Niveau bei rund 60% sehr stabil präsentiert.

Kölns Spitzenmiete notiert aktuell bei 26,50 Euro/qm (+1,9% gegenüber Q3 2020). Während sie sich in den Sommermonaten stabil präsentierte, hat die Durchschnittsmiete ihren Wachstumskurs fortgesetzt. Sie liegt jetzt bei 16,10 Euro/qm und damit gut 13% über dem Vorjahresniveau. Sie ist Ausdruck für die hohe Nachfrage nach modernen Flächen bei insgesamt niedrigem Leerstand.

„Das Anmietungsgeschehen wird sich aller Voraussicht nach im vierten Quartal deutlich beleben, da sich einige Großgesuche im Markt befinden, die noch 2021 erfolgreich zum Abschluss gebracht werden dürften. Der Flächenumsatz sollte damit an die starken Jahre 2017 bis 2019 anknüpfen und die 300.000 qm übertreffen. Im Windschatten dieser Entwicklung könnte der Leerstand erstmals wieder sinken. Ein moderater Anstieg der Spitzenmiete ist dabei durchaus im Rahmen der Möglichkeiten“, so Jens Hoppe.