

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 535 | 37. KW | 16.09.2022 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

„London Bridge is down“. Die Biologie ist nicht belehrbar. Trotzdem machte mich die Nachricht einen Moment still. Irgendwie war die Queen die Großmutter der Welt. Natürlich wird sich die Welt nicht ändern. Aber eine Konstante fehlt. Und auch ihr Abgang hatte Stil. Beim Empfang von **Liz Truss** schien sie noch fit. Aber irgendwann wird man müde. Und während der Trauerzug-Berichte kam mir wirklich der Gedanke, ob man da tatsächlich die alte Dame die ganze Zeit durchrüttelt oder ob sie nicht längst ihre Ruhe gefunden hat. Seit meiner Kindheit hatten wir Deutschen das Glück, immer mit einem überheblichen Lächeln auf die Politik der Briten schauen zu können. Auch diesmal ist das Potpourri an britischen Baustellen beeindruckend. Nur diesmal gilt das Scholz-Motto „You'll never walk alone“. Wir haben jetzt unseren **Habeck** und die Ampel.

Und irgendwann wird man müde, über die Grenzen ökonomischer Dämlichkeit und nach meinem Gefühl auch politischer Verantwortungslosigkeit nachzudenken. Ich glaube auch nicht an einen Blackout, aber das ist Technik. Das versteh ich nicht. Ich glaube nur nicht, dass es nötig war, darüber überhaupt nachdenken zu müssen. Ich glaube an den Taschenrechner, den gesunden Menschenverstand und ökonomisches Grundwissen, NIEMALS in Abhängigkeiten zu geraten. Alles spricht dafür, dass Klimaneutralität und Elektromobilität mit heutiger Technik nur mit Atomkraft gehen. Forschen ist besser als abschalten. Das schrieb ich Ihnen schon vor Jahren.

Und langsam setzt sich auch unter Wissenschaftlern die Erwartung der früh von mir angekündigten Rezession durch. Im aktuellen **ifo-Prognosesturz** steht aber noch der Schock-Gedanke und nicht die lange Anpassungsrezession im Vordergrund. So idiotisch und gefährlich ich die Nullzins-Ära fand, und so richtig ich die Zinswende finde, genauso gefährlich ist jetzt die viel zu späte und zyklusverstärkende Aufholjagd. 100 EZB-Basispunkte bei Leitzins stehen für dieses Jahr noch im Raum. Nur schafft das keinen Kubikmeter Gas nach Deutschland und senkt unsere aktuelle Inflation nicht. Dennoch meine Wette: **Ab Frühjahr ist das Gas-/Strom-/Öl-Problem gelöst**. Dann dauert es noch ein paar Monate, bis die Lieferketten wieder geflickt sind. Dann haben wir von allem, auch Gas, wieder zuviel – und wieder eine Inflation von 3 bis 4%, an die wir uns ein paar Jahre gewöhnen werden. Für anhaltende Inflation sorgen nachwirkende Ketten, wie u. a. die unvermeidliche Lohn-/Preisspirale, aufgeschobene Aufträge und das asymptotische Auslaufen des preisensenkenden Internet-Effektes. Für die Absenkung dagegen sorgt auch ohne Hexenwerk drehender Preistrends schon der Basiseffekt bei der Energie. Es bleibt teuer, aber es wird nicht mehr viel teurer.

Bis dahin aber kann Deutschland anders aussehen – und die Immobilien- und Bauwirtschaft auch. Die Altersvorsorgevermögen sind dann seit Herbst letzten Jahres durch zweijährigen Inflationsprung, der bleiben wird, durch Vermögenseffekte bei Immobilien und vielleicht auch Aktien und sicher bei Bonds um insgesamt mindestens 20%, eher 30%, entwertet worden. Die Politik denkt in Konzernhörigkeit, die mit Paukenschlägen Presse schafft, nicht an den Mittelstand. Es sind nicht nur Bäcker, die vor der Pleite stehen. Unser Steuerexperte **Prof. Karl-Georg Loritz** fragt mit Blick auf die „Gaspreisanpassungsverordnung“ und „Gaspreisbeschaffungsumlage“, was ein demokratischer Staat an Eingriffen noch alles verträgt. Die Hoffnung, Unternehmen würden die Gasumlage freiwillig nicht

beantragen, dürfte ebenso intelligent sein, wie ein Appell an Hunde vor einem großen Wurst-Haufen. Übrigens, auch die Annahme, die Millionen Grenzhushalte, die nächstes Jahr ihre Nebenkostennachzahlungen nicht bezahlen können, würden jetzt dafür die 300 Euro Energiepreispauschale zurücklegen, statt sie einer Verwendung für Weihnachtsgeschenke oder schnelleren Wohlfühlhilfen zuzuführen, dürfte genauso dämlich sein, wie mir eine Tüte Weingummi zu geben und Tagesrationen vorzurechnen.

Die aktuelle immobilienwirtschaftliche Situation ist durch gegenläufige Trends gekennzeichnet. Die Wohnungsbranche ist seit Monaten bemüht, nach 15 Jahren Miet- und Kaufpreissteigerungsprognosen jetzt von der Trendumkehr abzulenken (S. 3). Bar jeder Mathematik pfeifen wir im Walde der vergangenen Statistik. Bedarfs- und Mietentwicklungsprognosen anhaltender konjunktureller Prosperität stützen die positiven Annahmen. Megadeals laufen nach wie vor. **Prologis** hat diese Woche für 1,6 Mrd. Euro 128 Logistikimmobilien gekauft. Glückwunsch, da hat jemand keine Angst vor dem Bewertungsschwert. Die Bewertungsauswirkungen von 2 bis 3% Zinsänderung auf 3- bis 5-Prozenter Gewerbeimmobilien der letzten Jahre dürften interessant werden. Zum Glück nehmen im Bestand nachlaufende Bewertungen die tagesaktuellen Spitzen heraus.

Auch bei Wohnen ändert sich aus Sicht eines gewöhnlichen Taschenrechners nichts daran, dass sich viele Familien bei 4% Zinsen ein auf 1,5% Zinsniveau berechnetes, „standesgemäßes“ Domizil nicht mehr leisten können. Das bedarf einer neuen Findungsphase zum Abgleich von Wunsch und neuer Realität bei Eigennutzern. Bei Zinshausinvestoren muss sich die Erkenntnis einer längeren Investitionsphase in Tilgung und Management erst wieder durchsetzen. Umgekehrt wird die Wiedergeburt des Zinses bei Verkäufern zu einer deutlichen Preisanpassung führen müssen, wenn über 2% des Kaufpreises mehr als im letzten Herbst für Zinsen draufgehen. Im Bestand treten jetzt viele institutionelle Käufe der letzten Jahre den Rückweg an. Bauträger werden lernen, dass ihnen die Neubauten zu kalkulierten Preisen nicht mehr aus der Hand gerissen werden. Das kann blutig werden.

Dennoch ist jetzt die Zeit, in Immobilien zu investieren – zumindest für die, die sich heute ein Investment leisten können und deren persönlicher Lebenszyklus eine 20-Jahresperspektive ermöglicht. Das **Inflations-, Einkommens-, Demographie- und Nutzerumfeld** stellt bei sich beruhigender Nebausituation ein ideales Investitionsumfeld dar. Die Preise werden realistisch. Auch 4% Inflation entwerten Schulden schnell. Da stört es am Ende wenig, wenn die Miete nachläuft und die Preise zwischendurch mal durchhängen.

Und gerade jetzt ist die Zeit gekommen, in UNS zu investieren. Die nächste Ausgabe ist das **EXPO REAL Spezial**, das am Freitag vor der Messe als Reiseliteratur verschickt wird. **Wir würden uns noch über ein paar Anzeigen freuen** (info@rohrmert.de; 05242 9012-50). **Sie wissen schon ... die Kosten.** Bis Ende nächster Woche schaffen wir noch alles. Danke vorab.



Werner Rohmert

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
LBBW: Es wird eng auf dem Immobilienmarkt (WR)	3
Colliers: Starke Wohnungsmärkte bleiben stark (CW)	3
JLL: Hybrides Arbeiten braucht moderne Büros (WR)	4
Das Büro ist tot - es lebe das Büro (WR)	6
Dt. Hypo Immobilienklimaindex bricht ein (CW)	6
Savills: Investmentmarkt bricht ein (CW)	7
Prof. Dr. Just: Internationale Wohnungsmärkte entwickeln sich zunehmend synchron (WR)	8
VDP erwartet rückläufige Finanzierungsvolumina (CW)	10
JLL: 60% der Investments entfielen auf Nordamerika (CW)	12
Zweitmarkt: Kurse für Immobilienfonds sinken (CW)	17
GARBE: Logistik sieht Globalisierung auf Prüfstand (WR)	20
Hamburg: Dynamik am Zinshausmarkt gestoppt (CW)	21
München: Weniger Verkäufe, höhere Preise (CW)	21
ImmoScout24: Mieter wollen an Kaltmiete sparen (CW)	23
MMI/ empirica: Studentische WG-Mieten steigen (CW)	24
BHW: Graue Energie - die große Unbekannte (CW)	26
ESG-Ausrichtung Offener Immobilienfonds: Herausforderungen im Vertrieb und im Bestand (DFPA)	26
HafenCity: Entwicklung verlagert sich auf den Osten (SR)	27
Mymoria: Friedhofsgebühren ziehen an	29
Der*5*Minuten*Hospitality*Experte*: Reich werden. Reich bleiben (WDEV)	29
Impressum	30

Rubrik Steuern & Recht

Gaspreisanpassungsverordnung und Gaspreisbeschaffungsumlage - Was verträgt ein demokratischer Staat an Eingriffen noch?

(Professor Dr. Jur. habil Karl-Georg Loritz) 18

Fremdbeiträge

Baukosten steigen und steigen

(Dr. Günter Vornholz) 13

Max Dudlers „Castel Pfalz“

(Kurt E. Becker) 15

Energieschock treibt Preise auch in NRW hoch

(Florian Bauer) 22

Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

Gasversorgung: Was geht und was nicht? 25

Der Immobilienbrief Köln

Büromarkt Köln: Expansionspläne pausieren

Büromarkt Düsseldorf: Leerstand gestiegen

(Dr. Karina Junghanns) 31

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, vdp Research GmbH sowie HypZert.

Autoren der heutigen Ausgabe:

Florian Bauer, Kurt E. Becker; Publizist und Buchautor, **Sabine Richter,** freie Journalistin, **Werner Rohmert,** „Der Immobilienbrief“, „Der Platow Brief“; **Winfried D. E. Völcker,** Hospitality Experte, **Dr. Günter Vornholz,** Professor für Immobilienökonomie, **Constanze Wrede,** Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“.

**expo
real**

LAST CALL!

Der Immobilienbrief Spezial - Expo Real 2022 am 30. September 2022

Seien Sie mit einer Anzeige dabei. Anzeigenpreise seit 2001 unverändert (!):

1/1 Seite, 4c 3.500,- Euro

½ Seite, 4c 2.500,- Euro

¼ Seite, 4c 1.750,- Euro (Preise jeweils zzgl. MwSt.)

Fragen? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf. Tel. 05242- 901- 250 oder per E- Mail an: info@rohmert.de.

WILLKOMMEN IN ZEITEN DER REZESSION

LBBW meint: „Es wird eng auf dem Immobilienmarkt“

Die aktuelle Situation ist durch gegenläufige Trends gekennzeichnet. Die Wohnungsbranche ist seit Monaten bemüht, die 15 Jahre Miet- und Kaufpreissteigerungsprognosen jetzt von der Mathematik der Trendumkehr abzulenken (siehe Editorial). Die veränderte und sich weiter ändernde Zinssituation der Eigennutzer und Zinshausinvestoren bedarf einer neuen Findungsphase zum Abgleich von standesgemäßem Wohnungswunsch und neuer Realität bei Eigentümern sowie bei Zinshausinvestoren bezüglich der Erkenntnis einer längeren Investitionsphase in Tilgung und Management. Umgekehrt wird es bei Verkäufern zu einer deutlichen Preisanpassung führen müssen, wenn 2% des Kaufpreises mehr als vor einem halben Jahr für Zinsen draufgehen. Bauträger werden lernen, dass ihnen die Neubauten zu kalkulierten Preisen nicht mehr aus der Hand gerissen werden. Das kann blutig werden. Demgegenüber stellt das Inflations-, Einkommens-, Demographie- und Nutzerumfeld bei sich dramatisch beruhigender Neubausituation auch aus „Der Immobilienbrief“-Sicht ein ideales Investitionsumfeld bei denen, deren persönlicher Lebenszyklus eine 20-Jahresperspektive ermöglicht – und die sich heute ein Investment leisten können. Zurück zu den Profis, die uns die prosperierende Wohnungswelt erklären.

Auch im aktuellen Umfeld sind Immobilien nach Ansicht des **LBBW Research** ein guter Schutz vor Wertverlusten. Der ohnehin bereits ausgedünnte Immobilienmarkt werde durch ein ganzes Bündel von Faktoren zusätzlich eingeeengt, urteilt LBBW-Immobilienmarkt-Analyst **Martin GÜth**. Insgesamt rechnet er mit **einer jahrelangen Seitwärtsentwicklung der Preise**, schließt aber kurzfristige Wertverluste für Investoren nicht aus. Mit der Zinswende hätten Immobilien für Anleger grundsätzlich an Attraktivität gegenüber Anleihen eingebüßt. Innerhalb des Immobilienuniversums blieben Wohnimmobilien aber vergleichsweise attraktiv.

Die kräftigen Preisanstiege in den vergangenen Jahren seien in ihrem Ausmaß nur durch das historisch niedrige Zinsniveau zu rechtfertigen gewesen. In Zukunft würden sich die Preise nun schwächer als die Mieten entwickeln. Die Mietrenditen für institutionelle Investoren würden wieder etwas ansteigen. Für den Verbraucher werde es eng auf dem Immobilienmarkt. Die Preise dürften für immer mehr Mieter, Häuslebauer und -käufer unerschwinglich werden. Bei steigender Nachfrage durch

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

starke Zuwanderung würden Lieferengpässe bei Baumaterialien, Fachkräftemangel und Zinsanstieg für sinkende Fertigstellungen sorgen. Die Energieeffizienz der Gebäude rücke wegen stark gestiegener Energiepreise und der Sorge vor möglichen Versorgungsausfällen stark ins Scheinwerferlicht. Die Umsetzung der EU-Pläne werde jedoch angesichts ausgelasteter Handwerksbetriebe und gestiegener Materialkosten zur Herausforderung.

In der Zusammenfassung erwartet die LBBW: „Wir halten an unserer Erwartung fest, dass sich die Preise in den kommenden Jahren unter Schwankungen seitwärts bewegen.“ Die Mieten würden weiter ansteigen. Immobilien hätten aber an Attraktivität gegenüber Anleihen eingebüßt. Dies ließe institutionelle Anleger nachdenken. Innerhalb des Immobilienuniversums erachtet die LBBW aber Wohnen als vergleichsweise attraktiv. Preistreibende Kräfte wie eine starke Zuwanderung und nachlassende Baufertigstellungen stünden preisbelastenden Kräften wie einem Zinsanstieg und der von der LBBW erwarteten Rezession gegenüber. Wohnraum werde damit noch knapper und noch weniger erschwinglich – sowohl für Käufer als auch Mieter. Die Wohnkosten würden weiter steigen. Das Entstehen sozialer Härten sei absehbar. Der Wohnungsmarkt werde ein Politikum bleiben. Es mehren sich gleichzeitig Anzeichen dafür, dass immer weniger Marktteilnehmer bereit seien, steigende Preise zu akzeptieren. Das größte Risiko für die Preisentwicklung stelle ein Szenario dar, in dem die Zinsen noch stärker und länger ansteigen als von der LBBW erwartet und die Rezession dadurch noch tiefer ausfalle.

STARKE WOHNUNGSMÄRKTE BLEIBEN AUCH STARK

**Colliers: „Warnungen vor einem plötzlichen
Preisverfall halten wir für nicht angebracht.“**

Der Höhenflug der letzten Jahre scheint beendet, Preisjustierungen am Wohnungsmarkt zwischen 10 bis 20% werden nach Recherchen von „Der Immobilienbrief“ in der Branche für möglich gehalten und befürchtet. Die Unsicherheit lähmt und versetzt viele Investoren in den Stand-by-Modus. Eine aktuelle Entwarnung von Colliers wirkt da wie Balsam auf der Seele. Allerdings kann der Heilerfolg von Balsam auch auf Placebo-Effekte setzen. (CW) ►

Zwischen 2014 und 2021 haben sich die Investitionen in den Erwerb von Wohn- und Geschäftshäusern lt. Colliers verdoppelt, im Segment Eigentumswohnungen stieg der Geldumsatz sogar um 74%. In 2021 lag der Gesamtumsatz mit 26,2 Mrd. Euro um 27% über dem Vorjahr. Damit wurde selbst das Rekordjahr 2019 in den Schatten gestellt. Im 1. HJ. 2022 präsentieren sich die Wohnungsmärkte lt. Colliers in den A-Städten und den umsatzstarken B-Städten aber mit deutlich reduzierter Dynamik. Die Transaktionsdaten zeigten eine verlangsamte, aber weiterhin positive bis stabile Tendenz. In Frankfurt stiegen die Preise für Neubauwohnungen um 3%, für den Bestand blieben sie nahezu stabil. In Berlin zogen die gezahlten Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Q1 2022 um 4,3%, in München in seiner Sonderposition sogar um 10% an.

Aus der Vergangenheitsentwicklung heraus prophezeit **Felix von Saucken**, Head of Residential bei Colliers in Deutschland, unabhängig von den kurzfristig retardierenden Elementen und der „Der Immobilienbrief“-5-Finger-Mathematik (siehe Editorial und LBBW-Artikel), dass anziehende Zinsen und Baupreise derzeit zu einer stark

rückläufigen Neubautätigkeit führen werde. Die gleichbleibend hohe Nachfrage werde deshalb das Angebot noch deutlicher übersteigen als das dies bislang der Fall sei. Colliers erwartet deshalb **ein sich stabilisierendes Preisniveau, deutlich steigende Mieten und im Ergebnis steigende Mietrenditen**. „Warnungen vor einem plötzlichen Preisverfall halten wir für nicht angebracht.“

HYBRIDES ARBEITEN BRAUCHT MODERNE BÜROS

Aktuell fertiggestellte Immobilien könnten schnell zu „stranded assets“ werden

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

Eine alte Immobilienweisheit, die im Zuge schneller Eigentumswechsel in den letzten Jahren in Vergessenheit geraten ist, besagt: „Ein Makler denkt in Monaten, ein Entwickler denkt in Jahren und ein Inves-



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

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

150
JAHRE
Deutsche Bank

Personalien

Frankfurt: **Katharina Gödecke** (41) leitet seit Anfang September die Abteilung An- und Verkauf International bei **Deka Immobilien**. Sie ist damit für das außereuropäische Investmentgeschäft und die Aktivitäten in Großbritannien sowie Irland verantwortlich. Gödecke ist seit 2013 bei Deka Immobilien und war bisher für Investments in Deutschland zuständig.

Frankfurt: **Prof. Dr. Hartmut Leser** ist neuer Partner und CIO der **FREO Group** und neuer Sprecher der Geschäftsführung der **FREO Germany GmbH**. Leser war zuvor Vorstandsvorsitzender der **abrdn Investments Deutschland** und geschäftsführender Gesellschafter bei **FERI**.

Wiesbaden: **Holger Stork** (44) bildet als neuer CFO gemeinsam mit **Frank Wojtalewicz** (CEO, Vorsitzender) die neue Führungsspitze der **d.i.i. Deutsche Invest Immobilien**. Stork war bislang kaufm. Leiter und Mitglied des Management Teams. Vor seinem Wechsel zur d.i.i. im Mai 2020 war Stork Geschäftsführer Finanzen & IT in der Automobilindustrie.

Pullach: **Christoph Schillmaier** wurde zum 1.9.2022 als weiteres Vorstandsmitglied der **FCR Immobilien AG** bestellt. An der Seite von Firmengründer **Falk Raudies** leitet Schillmaier den Bereich Finanzen.

Grünwald: **Michael Kohl** übernahm zum 1.9.2022 als Head of Open Investment Funds die strategische Produktverantwortung und -entwicklung für die offenen Fonds der **KGAL Investment Management**.

tor denkt in Jahrzehnten.“ Damit deckte „Der Immobilienbrief“/„Der Platow Brief“ früher Zielkonflikte auf, die insbesondere durch zunehmende Denk- und Ausbildungsidentität der Manager der drei Gruppen bei immer „professionelleren“ Investoren verstärkt werden. Die Langfristperspektive verschiebt sich zugunsten kürzerer Halteplanungen. Maklertypisch ist der Ruf nach modernen, immer neuwertigen Büros.

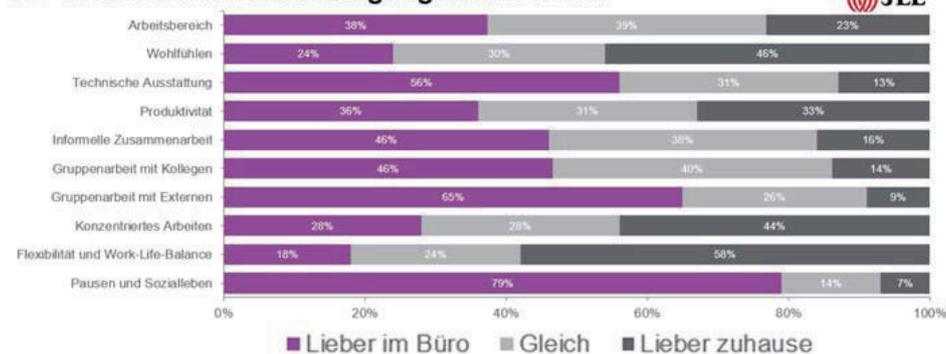
Oft fallen bei dieser Betrachtungsweise aus „Der Immobilienbrief“-Sicht Büros durch das Angebots- und Analyseraster der Maklerhäuser, die wenige Jahre vorher als modern vermittelt worden waren. Der Eigentümer ist dann wohl seiner Verpflichtung, eine jederzeit moderne Fläche anzubieten, nicht nachgekommen. Die letzten Jahre boten da auch Chancen, die ungeplanten Kosten in Miet- und Wertsteigerung verschwinden zu lassen. In schwierigen Marktphasen sieht es nach „Der Immobilienbrief“-Erfahrung dagegen böse aus. In klassischer Argumentation bot immer die Core-Lage einen Ausweg aus dem Vermietungsdilemma notwendiger Investitionen, um überhaupt vermieten zu können.

Seit einem Jahr zeigt sich im Zuge des „New Work“ die Entwicklung, dass auch neue Büros in Toplage schon vor Bezug veraltet sein können. Das Topsegment differenziert sich nach Meinung von **JLL** in kommunikative New Work Flächen und veraltete, klassische Konzepte aus. So berichtete im Frühjahr **Dr. Gunnar Gombert**, JLL Head of Sales & Business Development Germany, dass die Zukunft des Büros hybrid sei. Das könne zur Folge haben, dass auch brandaktuell Immobilien fertiggestellt würden, die möglicherweise schon in 5 Jahren zu den „stranded assets“ gehören könnten. Dafür spräche auch die erstmals feststellbare Entwicklung steigender Mieten trotz steigender Leerstände, die sich lediglich durch eine Ausdifferenzierung innerhalb des Spitzensegmentes erklären lässt.

Eine aktuelle JLL-Studie berichtet auch entsprechend, dass hybrides Arbeiten moderne Büros als sichere Basis brauche. In Deutschland seien die Pandemie-Auswirkungen in Bezug auf das Arbeitsverhalten besonders stark. So verbrachten lt. JLL-Studie „Hybrid Work Decoded“ deutsche Arbeitnehmer vor 2020 im Schnitt 4,5 Tage pro Woche im Büro. Heute liege die Quote bei 2,3 Tagen und werde perspektivisch lediglich wieder auf 2,6 Tage steigen. In Frankreich und Italien, wo von einer Büroquote von 4,2 bzw. 4,3 Tagen gestartet worden sei, werde eine Stabilisierung auf ca. 3 Bürotage angenommen. In Spanien gehe man von genau hälftiger Aufteilung aus. Für die Studie wurden mehr als 5.000 Arbeitnehmer in 15 Ländern zu ihren Arbeitsgewohnheiten und zu ihren Erwartungen an das Arbeitsumfeld befragt.

Dabei zeichne sich ein wichtiger Punkt ab. **Das Büro müsse hybrides Arbeiten aktiv unterstützen**, damit Angestellte gesunde Routinen entwickeln und etablieren können. Voraussetzung dafür sei, dass das Büro die Vielfalt der Arbeitsweisen und -prozesse strukturell von konzentrierter Einzelarbeit bis zu kollaborativem Arbeit

Wo die besten Arbeitsbedingungen herrschen



ten im Team abdecken könne. Die strikte Trennung von Stillarbeit im Homeoffice und Teamarbeit im Büro sei ein Mythos, stellt **Martina Williams**, Head of JLL Work Dy-

Personalien

Hamburg: Alexander Brüning (48) ist neuer Director Institutional Sales & Business Development bei **Sonar Real Estate**. Zusammen mit **Matthias Gerloff** als verantwortlichen Managing Partner des Bereichs Fund Management & Investment Solutions wird er den Geschäftsbereich Investmentlösungen für institutionelle Investoren weiter ausbauen. Vor seinem Wechsel zu Sonar war er im Fondsmanagement bei **Catella Residential Investment Management** tätig.

Hamburg: Jens Horeis wird zum 1.10.2022 Geschäftsführer bei **Girlan Immobilien**. Gesellschafter und Eigentümer, **Paolo Francesco Calmetta** übernahm im März 2020 die **Prelios Immobilien Management** vom Assetmanager Prelios und benannte in diesem Zuge das Unternehmen in Girlan Immobilien um.

Frankfurt: Natalie Wehrmann (50) ist neue Head of Strategic Advisory bei **CBRE**. Sie folgt auf **Ralf Heuser** (62), der die neu geschaffene Position Head of Client Relationship Management übernimmt. Beide berichten an **Oliver Küppers**, Head of Advisory & Transaction Services Occupier.

Düsseldorf: Christine Hager wird am 1.10.2022 Director Property Management bei **Sonae Sierra** in Deutschland und gleichzeitig ins Führungskräfte-Team berufen. Sie wird die Bereiche Management, Vermietung, Recht und Marketing der von Sierra verwalteten Assets verantworten. Hager kommt von der **Redos-Gruppe**.

namics, klar. Das Homeoffice biete auch nicht immer ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten. Das Büro sei heute ein Ort für besondere und ausdifferenzierte Aufgaben. Es spielt dabei für die Arbeitnehmer eine entscheidende Rolle, funktionierende Arbeitsabläufe zu entwickeln sowie Arbeit und Privatleben wieder besser zu trennen. Das moderne Arbeiten sei viel stärker von einem konstanten Wechsel von digitalen und analogen Treffen und Absprachen, von kreativer Zusammenarbeit und zurückgezogener Stillarbeit geprägt. Arbeit **sei nicht mehr, wo wir hingehen, sondern was wir tun**. Das Büro werde vor allem für das soziale Miteinander, die Gruppenarbeit und wegen seiner technischen Ausstattung geschätzt. Im Homeoffice hingegen stände die Vereinbarkeit mit dem Privatleben, Wohlfühlen und konzentriertes Arbeiten im Vordergrund. Arbeitgeber, die konzentriertes Arbeiten aber voll ins Homeoffice auslagerten, riskierten aber die Bindung der Angestellten an das Unternehmen und deren Identifikation. Auf diese Risiken wies der Autor in „Der Platow Brief“ schon Mitte der 90er Jahre hin, als Desk-Sharing, Flächenoptimierung und CREM die damaligen Megatrends waren. Als Fazit macht Williams deutlich, das Büro werde so zum tragenden Pfeiler erfolgreicher Personalpolitik.

DAS BÜRO IST TOT – ES LEBE DAS BÜRO

Arbeitsumgebung zählt auf das Wohlbefinden ein

Parallel zur JLL-Studie (s.o.) präsentierte Design Offices zusammen mit Drees & Sommer eine „Health and Wellbeing Wirkungsanalyse“. Die Arbeitsumgebung zahle auf das Wohlbefinden der Mitarbeiter ein, ist zentrales Ergebnis. (WR)

Die Repräsentativität der Studie, die der Betreiber von Coworking-Flächen mit Nutzern seiner eigenen Flächen durchführte, und somit bereits eine „Positivauslese“ befragte, ist wohl eher kritisch zu sehen, insbesondere, da fast zwei Drittel der Befragten (64%) angaben, ihre volle Leistung dort zu erbringen. Jedoch sind die Ergebnisse ganz interessant, da sie sicherlich auch Wünsche von Mitarbeitern spiegeln, die durch ihren Arbeitgeber in klassischen Flächen untergebracht sind. Dafür berücksichtigt die Studie nicht Verhaltensanpassungen im Lebensarbeitszyklus von Mitarbeitern, die sich ja auch privat in unterschiedlichen Lebensphasen befinden.

60% der Befragten gaben an, Coworking-Flächen als energieaufladend zu empfinden. Befragte, die zuvor in einer klassischen Arbeitsumgebung gearbeitet hatten, nannten das sogar zu 75%. 94% der Befragten gewinnen neue, innovative Impulse in der Arbeitsumgebung bei Design Offices. 91% sahen im Arbeitsalltag durch die räumliche Flexibilität eine Unterstützung der geistigen Flexibilität. 80% erfahren Inspiration durch zufällige Begegnungen in der Arbeitsumgebung. 90% empfinden flexiblen Workspace als eher kreativitätsfördernd. 64% meinen, ihre volle Arbeitsleistung dort erbringen zu können.

EZB LÄSST IMMOBILIENSTIMMUNG ABSTÜRZEN

Büro- und Hotelstimmung brechen um je rd. 15% ein

Die noch im August geschürten Hoffnungen auf eine Trendumkehr des Deutsche Hypo/bulwiengesa Immobilienklimas haben sich mit den September-Zahlen zerschlagen. Noch sei nicht klar, inwieweit sich die gestiegenen Leitzinsen auf die langfristigen Zinsen und damit auf die Immobilienpreise auswirken würden. Das werde zentrales Thema der EXPO Real 2022 werden, erwartet Frank Schrader, Leiter Real Estate Deutsche Hypo. Der Immobilienklima-Bericht September sei aber ein herber Rückschlag für das Immobilienklima. (CW) ►

Der Gesamtindex basierend auf der Stimmungseinschätzung von 1.200 befragten Immobilienexperten ging im September um deutliche -9,4% zurück und markiert mit nun 74,6 Punkten den neuen Jahrestiefstand. Dieser Verlauf ist vor allem dem drastischen Rückgang des Investmentklimas bzw. des Investitionsinteresse und damit der Preis- und Wertentwicklungserwartung von -16,2% gegenüber dem Vormonat auf aktuell 58,0 Punkte geschuldet. Der Indikator für die Flächennachfrage und Mietpreisentwicklung, sank vergleichsweise moderat um 4,0% und steht jetzt bei 92,3 Punkten.

IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS SEPTEMBER 2022



Vor allem das **Büroklima**, das um -14,5% auf 71,3 Punkte nachgab, und das **Hotelklima** (-12,8% auf ebenfalls 71,3 Punkte) litten in der aktuellen Septemberbefragung. Das **Handelklima** lag sowieso schon am Boden und ging trotzdem noch um 8,2% auf nun 51,5 Punkte zurück. Das gab es zuletzt im November 2008. Das **Wohnklima** sank um 4,8% auf 93,2 Punkte. Das **Logistikklima** hielt sich mit einem marginalen Anstieg um 0,1% auf 120,7 Punkte stabil.

INVESTMENTMARKT BRICHT IM AUGUST EIN

Versicherer und Pensionskassen sowie Offene Spezialfonds kaufen deutlich weniger

Das Transaktionsvolumen in Deutschland bei Gewerbe- und Wohnimmobilien fiel auf den Stand von zuletzt Oktober 2010 zurück. Während Savills für den Juli noch eine gestiegene Zahl an Transaktionen melden konnte, brach der Immobilieninvestmentmarkt im August förmlich ein. Laut aktuellem „Market in Minutes“- Report von Savills wurden im vergangenen Monat in Deutschland Gewerbe- und Wohnimmobilien für ca. 2,7 Mrd. Euro gehandelt. Das ist wenig mehr als ein Drittel der August-Mittel der letzten 5 Jahre von 7,4 Mrd. Euro. Rund 45% des Volumens entfiel dabei auf lediglich 5 Transaktionen. Damit geht das rollierende Transaktionsvolumen der letzten 12 Monate erneut zurück und liegt aktuell bei 110,9 Mrd. Euro (-1,7% gegenüber Juli). (CW)

Die gedämpfte Transaktionsaktivität fußt dabei lt. Savills auf einer verbreiteten Zurückhaltung bei den meisten Investorentypen. Verglichen mit den Jahren 2020 und 2021 steigerten in den vergangenen 6 Monaten lediglich Staatsfonds und Offene Publikumsfonds spürbar ihr Ankaufsvolumen von Gewerbeimmobilien. Demgegenüber kauften Versicherungen und Pensionskassen (-61% ggü. Halbjahresdurchschnitt), Offene Spezialfonds (-56%), Private-Equity-Fonds (-38%) und sonstige Fonds- und Assetmanager (-25%) deutlich weniger an als noch vor Beginn des Russischen Angriffskriegs. Projektentwickler reduzierten ihr Ankaufsvolumen vor diesem Hintergrund lediglich moderat (-18%). Dies erstaunt, da Entwickler von der aktuellen Gemengelage aus steigenden Baustoff-

GEMEINSAMES WACHSTUM,
GEMEINSAMER ERFOLG

Jetzt CHANCEN am IMMOBILIENMARKT heben

REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

EMPIRA

4. - 6. Oktober 2022 Messe München
Besuchen Sie uns am Stand A2.412

EXPO
REAL

Personalien

Frankfurt: **Daniel Sander** (46) ist neuer Head of Debt Advisory Germany bei **CBRE**. Er verantwortet das Beratungs- und Vermittlungsgeschäft für Immobilienfinanzierungen.

Düsseldorf: **Andreas Siebert** (53) ist neuer Head of Retail Investment Germany bei **Cushman & Wakefield**. In dieser Position wird er das Akquisitions- und Verkaufsgeschäft dieses Bereichs in Deutschland verantworten.

Hamburg: **Daniel Werth** und **Sebastian Schlansky** verantworten als Geschäftsführer ab sofort die Bereiche „Büro/Gewerbe“ und „Gesundheitsimmobilien“ bei **HAMBURG TEAM Investment Management**.

Füssen: Die **Charleston Gruppe** beruft **Thomas Roth** als neuen COO. Zusammen mit **Sebastian Kabak** (CEO) und **Michael Dillmann** (CFO) wird Roth künftig den weiteren Ausbau der Gruppe und die Integration neuer Einrichtungen gestalten. Roth kommt vom Pflegekonzern **Korian**.

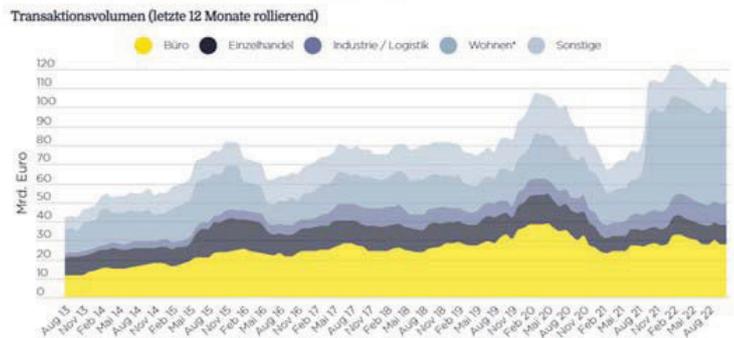
Hamburg: Die **Quantum Immobilien AG** beruft **Sandra Scholz** zum 01.11.22 in den Vorstand. Scholz wird in der neu geschaffenen Position den Bereich People & Culture sowie Marketing verantworten. Sie kommt von der **1&1 AG**, war davor Personalvorständin der **Commerz Real AG**.

Frankfurt: **David Simonsohn** (33) verstärkt als neuer Senior Berater für Büroflächenakquise und -vermietung das Frankfurter **Aengevelt-Team** „Gewerbliche Vermietung“.

preisen und Fremdkapitalkosten bei zugleich rückläufigen Kaufpreiskosten besonders stark betroffen sein müssten.

Womöglich nutzen einige eigenkapitalstarke Projektentwickler die jetzige Marktphase und den geringeren Bieterwettbewerb, um sich ihre zukünftige Pipeline zu sichern.

Investmentmarkt Deutschland



INTERNATIONALE WOHNUNGSMÄRKTE ENTWICKELN SICH ZUNEHMEND SYNCHRON

Schlechte Perspektiven für 2022

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

Viele Immobilieninvestoren unterschätzen die Bedeutung internationaler Immobilienmarktdynamiken, meint Prof. Dr. Tobias Just, Universität Regensburg und IRE|BS Immobilienakademie. Grund sei die alte Binsenweisheit, dass Immobilien standortgebunden seien und deshalb lokale Märkte durch lokale Marktakteure geprägt würden. Aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ war aber spätestens seit der Finanzkrise klar, dass auch Wohnungsmärkte über die Finanztransmissionsmechanismen nicht mehr isoliert zu betrachten seien. Letztlich wurde die weltweite Finanzkrise durch Verwerfungen an den US-Märkten durch die Subprime-Krise ausgelöst und umgekehrt erwachte Deutschland wieder aus dem Dornröschenschlaf der Wohnungsenthaltsamkeit. Die war nach langer Totalflaute ab 2004 lediglich von internationalen, institutionellen Investoren wieder in Bewegung gesetzt worden. Die echte Renaissance der Wohnungsinvestments in der breiten Bevölkerung und bei deutschen Investoren gewann erst durch die Finanzkrise an Fahrt. Auch heute noch würden die engen Zusammenhänge der internationalen Märkte unterschätzt, da die Immobiliennachfrage maßgeblich durch gesamtwirtschaftliche Faktoren wie Einkommensentwicklung, Zinsentwicklung und Demographie bestimmt werde, meint Just. Es sei auch für nationale Wohnungsmarktakteure wichtig, die Entwicklungen in anderen Ländern im Blick zu behalten.

Die Entwicklungen würden gerade zwischen Industriestaaten zahlreichen internationalen Wechsel- und Verstärkungswirkungen unterliegen, bestätigt IRE|BS-Prof. Dr. Tobias Just. Der IMF (International Monetary Fund/ Internationaler Währungsfonds) wies in seinem World Economic Outlook schon 2004 (IMF, 2004) darauf hin, dass der Gleichlauf der internationalen Wohnungsmärkte seit den 1990er-Jahren zugenommen habe. 2018 bekräftigte der IMF die These bis hin zum Gleichlauf auf Stadtebene.



Prof. Dr. Tobias Just
GF und wissenschaftlicher
Leiter IRE|BS

Die IMF-Studie zeige, dass die Verbundenheit eine realwirtschaftliche, eine finanzwirtschaftliche und eine behavioristische Erwartungskomponente habe. Alle drei Transmissionskanäle könnten andere

Deals

Amsterdam: Prologis kauft für 1,585 Mrd. Euro vom Last-Mile-Betreiber **Crossbay** ein Portfolio mit 128 Logistikimmobilien und 6 neuen Entwicklungen, das insgesamt 1,14 Mio. qm urbane Fläche umfasst. Die Transaktion im Auftrag des **Prologis European Logistics Fund** steht im Einklang mit der Investitionsstrategie des Fonds, das Portfolio an urbanen Infill-Immobilien auszubauen, die nach der Akquisition etwa 54% des Gesamt-Portfolios ausmachen werden.

Die erworbenen Immobilien befinden sich in Rom und Mailand, Amsterdam und Rotterdam, Madrid und Barcelona, Nürnberg und Berlin, Paris, Brüssel und Lodz.

Clifford Chance und **JLL** beraten Prologis, **Jones Day**, **CBRE** und **Eastdil MARK**, der hinter Crossbay steht.

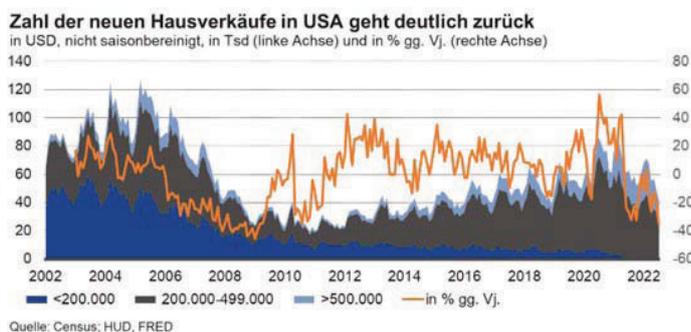
Hamburg: Die **Empira Group** erwirbt ein ca. 21.000 qm großes Grundstück in Hamburg-Mitte. Bis Ende 2025 soll hier ein nachhaltiges Wohnquartier mit ca. 440 Wohneinheiten für die langfristige Bestandhaltung entwickelt werden. Das Quartier umfasst ca. 33.500 qm Wohnfläche, wovon knapp 7.100 qm unter öffentliche Förderung fallen. Hinzu kommen eine Kita mit ca. 650 qm, ca. 300 qm gewerbliche und gastronomische Flächen sowie fast 200 PKW-Stellplätze.

Raleigh/ USA: **TSO** sichert sich für den **TSO Active Property III** den Situs Office Park bestehend aus 3 Gebäuden mit 14.545 qm Bruttomietfläche in Raleigh, North Carolina. Das Objekt ist zu 91% an lokale und regionale Mieter vermietet.

nationale Bestimmungsfaktoren der Wohnungsmärkte wie die Angebotsentwicklung oder die nationale Wohnungspolitik beeinflussen. Wohnimmobilien seien für viele private Haushalte der mit Abstand größte Teil ihres Vermögens. Ein Rückgang führe zu deutlichen Einschränkungen im privaten Konsum und oft zu Problemen im Bankensektor. **Wenn die Wohnungspreise in mehreren Ländern gleichzeitig sinken würden, könnte das die aktuelle Abkühlung auf den deutschen Wohnungsmärkten beschleunigen. Genau hierfür mehrten sich durch die Zinswende die Anzeichen.** Das führt zu der „Der Immobilienbrief“-These: Mathematik gilt für alle Märkte und für Privatpersonen ebenso wie für institutionelle Anleger.

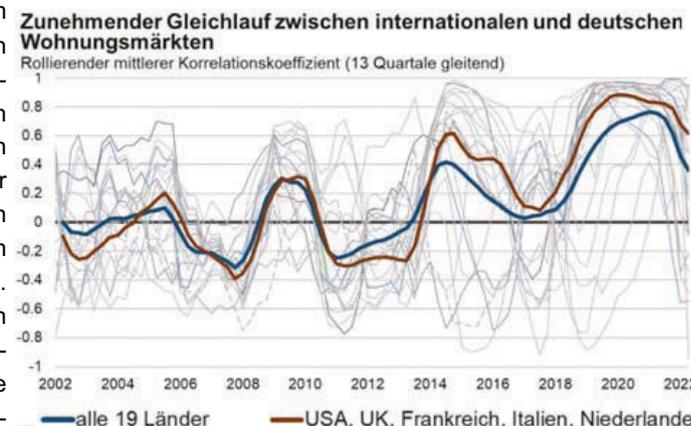
Der mittlere Anstieg der Wohnungspreise in den OECD-Ländern lag bei rd. 66% seit dem jeweils letzten Tiefpunkt. In allen berücksichtigten Ländern stiegen zudem die Preise zum Teil deutlich stärker als die Einkommen und auch schneller als die Wohnungsmieten. In einigen Ländern, wie z. B. Kanada, Australien und Neuseeland, seien aktuell tatsächlich erste Preisrückgänge zu beobachten. In den USA deuten wichtige Frühindikatoren Preisrückgänge für die nächsten Quartale an. Sowohl für bestehende als auch für neue Wohnimmobilien

nimmt die Zahl der Verkäufe seit Monaten zweistellig ab. Besonders stark ist dies für das erschwingliche Wohnsegment ausgeprägt. Aufgrund der Größe der US-amerikanischen Volkswirtschaft komme dieser Dynamik auch für Deutschland größte Bedeutung zu.



Das Berücksichtigen internationaler Entwicklung sei in Deutschland ungeohnt, erläutert Just. **Deutsche Wohnungsmärkte hätten sich bis Mitte der 2000er-Jahre als „seltsamer Ausreißer“ der weltweiten Aufwärtsdynamik weitgehend entzogen.** Im Gegenzug erlebte Deutschland im Zuge der Finanzkrise keinen Wohnungsmarktschock. Die Preise begannen im Gegenteil, wie von „Der Immobilienbrief“ im Zuge der Krise schon prophezeit, erst im Anschluss an die Krise ihre Aufwärtsrallye, die durch die Zinsentwicklung verstärkt wurde. Im **Safe Haven Deutschland** würden „Regulierung und die langfristige Zinsbindung bei vorsichtiger Finanzierung die Wohnungsmärkte vor heftigen Preiskorrekturen schützen“, galt lange Zeit als Dogma.

Seit ca. 15 Jahren habe sich die einstige deutsche Sonderrolle aber in ein „preisliches Mitläufertum“ gewandelt, meint Just. Die Wohnungspreise stiegen kräftig und zunehmend im Gleichlauf mit anderen Ländern an. Die Korrelation zwischen den Wohnungspreisen in Deutschland und der Entwicklung in anderen Ländern nahm seitdem spürbar zu, sieht Just. Zwar sei Korrelation keine Kausalität, jedoch gebe es starke Gründe für die Verflechtung der Bestimmungsfaktoren für nationale Wohnungspreisentwicklungen. **Die**



Die

deutschen Wohnungsmärkte würden sich heute einer weltweiten Wohnungsmarktrezession nicht so einfach entziehen können, wie sie dies vor 14 Jahren gekonnt haben, meint Just. Das würde in einer zweiten Runde zusätzlichen Stress für die Finanzstabilität und damit auch für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung bedeuten. Je heftiger eine mögliche gesamtwirtschaftliche Rezession ausfalle, desto stärker würden auch die Verwerfungen auf den Wohnungsmärkten werden. Belastend dürfte hinzukommen, dass auch die chinesischen Wohnungsmärkte vor erheblichen Anpassungslasten stünden.

Andererseits gäbe es drei wichtige, stabilisierende Wohnungsmarktfaktoren. Erstens wurde in vielen Ländern deutlich weniger spekulativ gebaut als vor der Finanz- und Wirtschaftskrise. Zweitens habe die Phase sehr niedriger Zinsen die finanzielle Situation für Immobilienkäufer verbessert. Die Zahlungsausfälle seien auf einem historisch niedrigen Niveau. Drittens achteten die Regulierungsbehörden aufgrund der Erfahrungen während der Finanz- und Wirtschaftskrise sehr viel genauer auf Veränderungen in den Kreditbüchern der Banken. **Im Fazit sieht Just eine Abkühlung an vielen Wohnungsmärkten als sehr wahrscheinlich an. Eine Finanzkrise würde dadurch aber „noch“ nicht ausgelöst.**

VDP ERWARTET FÜR 2022 RÜCK-LÄUFIGE FINANZIERUNGSVOLUMINA Dynamik trübt sich ein

Das Transaktions- und Bauvolumen auf dem Wohnungsmobilienmarkt stieg 2021 um deutliche 11,9% ggü. dem Vorjahr auf 527 Mrd. Euro, wovon knapp 278,6 Mrd. Euro (+11,4% ggü. 2020) mit Darlehen von Banken finanziert wurden, wie aktuell vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) durchgeführte Berechnungen auf Grundlage von Angaben der Kredit- und Versicherungswirtschaftsverbände und der Deutschen Bundesbank ergaben. Der Fremdmittelanteil des Gesamtmarktes lag 2021 wie schon im Jahr 2020 bei 53%. Dies bedeutet, dass die gestiegenen Preise durch höhere Eigenmittel oder alternative Finanzierungsformen ausgeglichen werden. Vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklung im Jahr 2022 sei damit zu rechnen, dass für 2022 erstmals seit 2009 mit einem leichten Rückgang des Finanzierungsneugeschäftes im Vergleich zum Vorjahr zu rechnen ist, so der vdp. (CW)

Bei den Darlehensauszahlungen entfielen zwei Drittel auf den Wohnungsbestand (Erwerb bzw. Modernisierung/ Instandhaltung) und 28% auf den Wohnungsneubau. Der

Immobiliengutachten in höchster Qualität

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



WIR GARANTIEREN

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

Dafür steht unser Gütesiegel
Approved by HypZert.

HypZert.de

Durch HypZert ausgezeichnete Bewertungsgesellschaften:

Anteil des auf Ablösungen fremder Darlehen entfallen den Neugeschäfts der Banken stagniert bei 7% und liegt deutlich unter der Quote von 2010, als noch 14% des Neugeschäftes auf Darlehensablösungen entfielen. Rund drei Viertel der Darlehensauszahlungen wurden für den Bau, Erwerb bzw. die Modernisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Eigentumswohnungen verwendet, ein Viertel für die Finanzierung von Mehrfamilienhäusern.

Im 1. HJ. 2022 wurden bereits 140 Mrd. Euro (+3% ggü. 1. HJ. 2021) zur Finanzierung von Wohnimmobilien zugesagt, die Dynamik habe aber angesichts der veränderten Rahmenbedingungen jüngst erheblich nachgelassen, so **Jens Tolckmitt**, vdp Hauptgeschäftsführer. Auf der Nachfrageseite hätten die höheren Finanzierungskosten die Aktivitäten zahlreicher institutioneller Investoren gestoppt, so dass für das zweite Halbjahr 2022 keine spürbare Belebung des Transaktionsgeschehens zu erwarten sei. Bei selbst genutztem Wohneigentum führten die gestiegenen Zinsen dazu, dass der Erwerb insbesondere für Schwellenhaushalte bei dem bestehenden Preisniveau zunehmend schwieriger werde. Vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklung im Jahr 2022 sei damit zu rechnen, dass für 2022 erstmals seit 2009 mit einem leichten Rück-

gang des Finanzierungsneugeschäftes im Vergleich zum Vorjahr zu rechnen ist, so Tolckmitt.

Das Bau- und Transaktionsvolumen auf dem **Gewerbeimmobilienmarkt** stieg von rd. 143 Mrd. Euro in 2020 um 14% auf 162,5 Mrd. in 2021, die Auszahlungen für Gewerbeimmobilienfinanzierungen stiegen im Vergleichszeitraum nur um 3% auf 43,2 Mrd. Euro. Parallel sank der durchschnittliche Fremdmittelanteil von 29% in 2020 auf 27% in 2021. Ursächlich hierfür sei im Wesentlichen die hohe Liquidität institutioneller Anleger. Aber auch die zunehmende Bedeutung von alternativen Nicht-Banken-Finanzierungen infolge zunehmender regulatorischer Anforderungen an das von Banken betriebene Kreditgeschäft spiegelt sich in dieser Entwicklung wider.

In den **ersten 6 Monaten 2022** erreichte das gewerbliche Finanzierungsneugeschäft ein Volumen von 24 Mrd. Euro und bewegte sich in etwa auf dem Vorjahresniveau. Auf dem Gewerbeimmobilienmarkt, der rascher auf konjunkturelle Veränderungen als der Wohnungsmarkt reagiert, sei die Stimmung insgesamt verhalten, so Tolckmitt. Auf dem **Büroimmobilienmarkt** werden derzeit Bauprojekte und Investitionsentscheidungen auf den Prüfstand

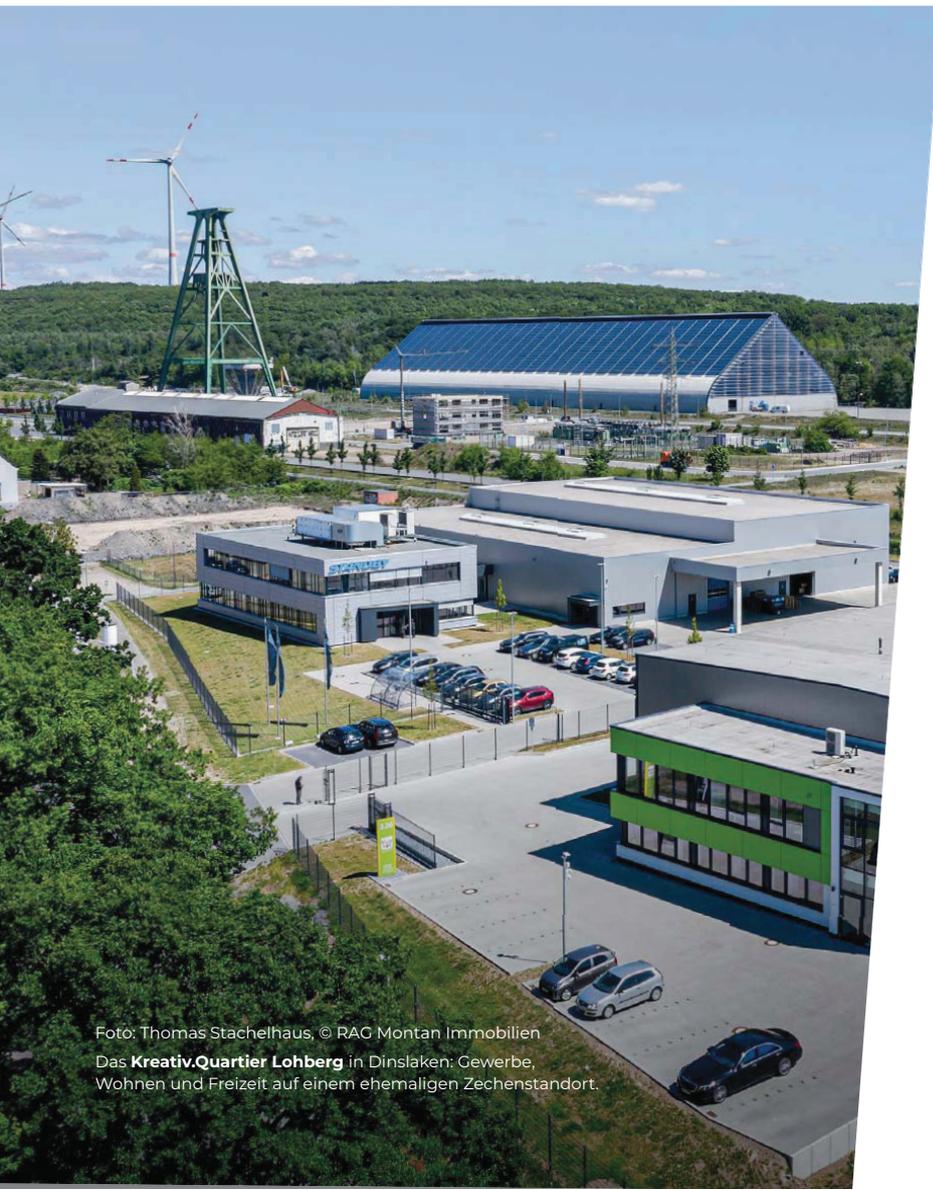


Foto: Thomas Stachelhaus, © RAG Montan Immobilien
Das **KreativQuartier Lohberg** in Dinslaken: Gewerbe, Wohnen und Freizeit auf einem ehemaligen Zechenstandort.



Montan Immobilien

FLÄCHEN ENTWICKELN, ZUKUNFT GESTALTEN.

Attraktiv, sicher, zukunftsfähig! Wir bieten attraktive Baugrundstücke in NRW und im Saarland sowie ein besonderes Dienstleistungsangebot:

- **Flächenentwicklung** – aus industriellen Branchen werden begehrte Standorte für Wohnen, Büros, Industrie oder Gewerbe.
- **Bodenmanagement** – wir entsorgen oder beschaffen den Rohstoff Boden.
- **Ökologischer Ausgleich** – über unsere Tochter, die Landschaftsagentur Plus, bieten wir Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Bauvorhaben.



RAG Montan Immobilien GmbH
Im Welterbe 1-8 · 45141 Essen
www.rag-montan-immobilien.de

Deals

Rotterdam: **MEAG** kauft den 123 Meter hohen, 35.500 qm großen Büroturm „World Port Center“ inkl. des zweistöckigen Parkhaus mit 507 Stellplätzen in Rotterdam für einen Immobilien-Spezialfonds, in den Anleger der **Munich Re Gruppe** investiert sind. Verkäufer ist ein Joint Venture zwischen einem Fonds, der mit **MCAP Global Finance** verbunden ist, und **Unifore Real Estate**. Das mit dem BREEAM Excellent und einem WELL Gold Zertifikat ausgezeichnete Gebäude ist langfristig vermietet, Hauptmieter sind die **Hafenbehörde** und die niederländische **Polizei**. MEAG wurde von **Greenberg Traurig** (Recht, Steuern), **BNP Paribas** und **Hollis** (Technik) beraten. Marathon wurde von **Cushman & Wakefield**, **Loyens & Loeff** (Recht), **Savills** (Immobilienverwaltung) und **KPMG** (Steuern) unterstützt.

Berlin: **Quadoro** verkauft als Asset Manager des geschlossenen Fonds **Catella Doric HealthCare** drei Gesundheitszentren an den von der **Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank** gemanagten offenen Spezial-AIF „**H&A Soziale Infrastruktur**“. Die Gesundheitszentren verfügen über eine Gesamtnutzfläche von rd. 22.000 qm und sind langfristig vermietet. **Cushman & Wakefield** war begleitend tätig.

Miami: Die **Empira Gruppe** kauft eine Wohnprojektentwicklung am Coral Way im Bezirk The Roads. Auf dem 2.100 qm großen Grundstück entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 85 Wohneinheiten und 80 qm Einzelhandelsfläche für die langfristige Bestandhaltung. Die Fertigstellung ist für 2025 geplant.

gestellt, sodass für das zweite Halbjahr 2022 kein Anstieg beim Vermietungs- und Transaktionsvolumen zu erwarten sei. Der **stationäre Einzelhandel** werde durch die Konsumzurückhaltung der Verbraucher belastet. Auf die Kreditvergabe für Büro- und Einzelhandelsimmobilien haben die aktuellen Rahmenbedingungen eine dämpfende Wirkung. Die sich vergleichsweise dynamisch entwickelnde Assetklasse **Logistik** sei zu klein, um Rückgänge in anderen Segmenten auszugleichen. Da bei Neubauvorhaben und auf dem Investmentmarkt für den weiteren Verlauf des Jahres 2022 keine wesentlichen Impulse zu erwarten seien, sei im Hinblick auf das Kreditneugeschäft im Bereich gewerblicher Immobilien für 2022 eine rückläufige Entwicklung im Vorjahresvergleich zu erwarten, so Tolckmitt.

60% ALLER INVESTMENTS ENTFIELEN IM 1. HALBJAHR AUF NORDAMERIKA

Berlin einzige deutsche Stadt unter den 20 umsatzstärksten Metropolen

In einer neuen Findungsphase zwischen hoher Inflation, steigenden Zinsen sowie wirtschaftlichen und geopolitischen Neuausrichtungen sondiere der Investmentmarkt die Lage, berichtet JLL. Die Märkte reagierten unterschiedlich. Während der Investmentmarkt in Nordamerika nach den Pandemie Jahren und trotz der weltpolitischen und wirtschaftlichen Lage wieder deutlich anspringe, stagniere Europa und Asien-Pazifik breche ein. Aufgrund des Booms in Nordamerika und den noch starken Kapitalströmen im 1. Quartal 2022 in Europa schließt der weltweite Investmentmarkt das 1. HJ. 2022 lt. des aktuellen JLL Reports „Global Real Estate Perspectives“, für den rd. 100 Immobilienmärkte analysiert wurden, mit 566 Mrd. USD ab, einem deutlichen Plus von rd. 19% ggü. dem Vorjahr. (CW)

Der Anstieg von 42% in Nordamerika auf 340 Mrd. USD pushte das Ergebnis. Allein auf Kanada und die USA entfielen damit rund 60% des weltweiten Umsatzes im 1. HJ. Unter den 20 größten Immobilienmärkten befinden sich folglich allein 12 aus den USA. An der Spitze liegt Los Angeles mit 20,6 Mrd. USD, gefolgt von New York (19,1 Mrd.) und Dallas (17,5 Mrd.).



In Europa wurden im 1. HJ. mit 155 Mrd. Euro rd. 3% mehr investiert als im Vorjahreszeitraum. Während rückläufige Volumina insbesondere in Deutschland und Großbritannien in Q2 das Quartalsergebnis drückten, stieg die Aktivität in Frankreich um 21% im Vergl. zu Q2 2021 spürbar an. Auch die mittelgroßen europäischen Märkte, insbesondere in Belgien, Finnland, Spanien, Dänemark und Italien verzeichneten in Q2 2022 ein Wachstum. Größter europäischer Markt ist London mit einem Transaktionsvolumen von 13,9 Mrd. USD. Als einzige deutsche Stadt hat es Berlin in die Top 20 der größten Immobilienmärkten geschafft und rangiert mit 6,1 Mrd. USD auf Rang 19. ►



Schwach präsentierten sich die Märkte im asiatisch-pazifischen Raum wo das Transaktionsvolumen im 1. HJ. um 17% auf 71 Mrd. USD einbrach. Es wird jedoch erwartet, dass sich die Pipelines in den beiden wichtigsten asiatischen Märkten China und Japan im 2. HJ. wieder erholen werden. Insbesondere Japan könne für ausländische Investoren attraktiv sein, so **Hela Hinrichs**, Senior Director JLL EMEA Research, da der Yen im Vergleich zum Dollar auf einem 24-Jahres-Tiefststand verharre.

Für Q3 2022 erwartet JLL, dass sich die Investitionstätigkeit abschwächen werde. Einige Investoren würden noch abwarten und beobachten, wo sich das Preisniveau einpendeln werde, prognostiziert Hinrichs.

BAUKOSTEN STEIGEN UND STEIGEN

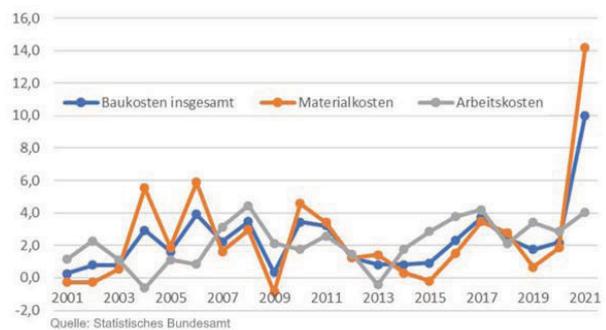
Dr. Günter Vornholz,
Professor für Immobilienökonomie an der
EBZ Business School in Bochum

In Deutschland sind die nicht nur die Immobilienpreise seit 2010 stark gestiegen, sondern auch seit einigen Monaten die Baukosten und -preise. Die Entwicklun-

gen können auf unterschiedliche Ursachen zurückgeführt werden. Der Anstieg der Immobilienpreise ist weniger fundamental verursacht, sondern vielmehr durch den Anlagedruck der Investoren. Im Folgenden werden die Entwicklungen der Baukosten analysiert.

Empirische Entwicklung

Bei dem **Baukostenindex**, der nur für Wohngebäude ausgewiesen wird, zeigt sich mit dem Beginn des Jahres 2021 der deutliche Anstieg der Kosten. Dabei sind es vor allem die Materialkosten, die für den Anstieg der gesamten Baukosten verantwortlich sind; die Arbeitskosten sind deutlich geringer gestiegen. Im Vorjahresvergleich stiegen im Jahr 2021 die Materialkosten um rund 15% gegenüber dem Vorjahr, während die Arbeitskosten nur um 4% wuchsen.



DIC ■



> 14 Mrd. EUR

Assets under
Management

> 20 Jahre

Erfahrung am deutschen
Immobilienmarkt

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.

dynamic
performance

www.dic-asset.de

Deals

Hamburg: Union Investment

(UI) vermietet langfristig rd. 4.150 qm Fläche auf 7 Etagen im TOWER des TRIIO Hamburg an die Rechtsanwalts- und Steuerberaterkanzlei **YPOG** und 685 qm in der der 9. Etage an **Cushman & Wakefield**. UI wurde von **Lüthje Soetbeer Architektur**, YPOG von **NAI Apollo**, der **Capstone Legal Rechtsanwalts-gesellschaft** und der **W+P workspace consulting** beraten.



Foto: Andreas Vallbracht

Union Investment hat den ehemaligen Hauptsitz der **Reederei Hamburg Süd** im vergangenen Jahr von der **Oetker-Gruppe** für den Bestand des Immobilien-Spezialfonds **UII German Prime Select** erworben.

Bonn: Die **Deutsche Fonds Holding** vermietet im Büro- und Verwaltungscenter Friedrich-Ebert-Allee über 23.000 qm Büro- und Archivflächen an einen staatlichen Mieter. Das Objekt mit 4 Gebäudeteilen gehört zum geschlossenen DFH-Fonds „Beteiligungsangebot 76 Büro- und Verwaltungscenter Bundesrepublik Deutschland“ und ist nun langfristig an einen Mieter vollvermietet.

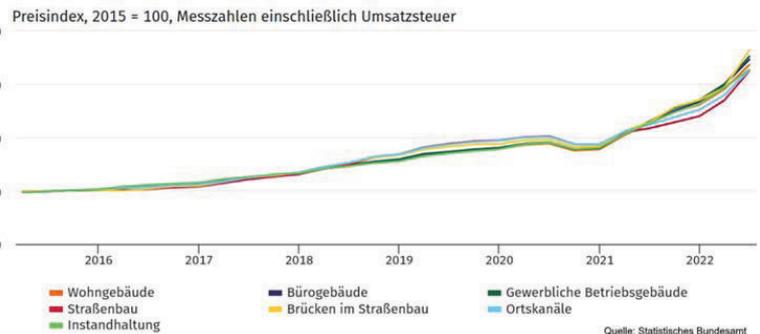
Eschborn: **CONREN Land** erwirbt das 11.500 qm große Bürogebäude KÖ3 in der Kölner Str. 3 im Gewerbegebiet Süd von **Investcorp**. Hauptmieter des fast vollständig vermieteten Gebäudes ist **GLS IT Services**. **Norton Rose Fulbright** und **Pockrandt Management** berieten CONREN Land.

Im Vergleich zum Baukostenindex werden bei den **Bauleistungspreisen** auch die Veränderungen der Produktivität und die Gewinnmargen der Bauunternehmen vom Statistischen Bundesamt berücksichtigt. Der Baupreis wird zwar für unterschiedliche Hochbauten ermittelt, jedoch sind die Unterschiede bei den Steigerungsraten nur marginal zwischen den verschiedenen Objektarten.

In der **langfristigen Entwicklung** sind die Baupreise bis Mitte des letzten Jahrzehnts nur gering angestiegen, die Wachstumsraten lagen teilweise unter der 2%-Grenze.

Erst ab dem Jahr 2017 war eine stärkere Dynamik festzustellen, mit Raten von über 3%.

Danach setzte der starke Preisanstieg ein. Im Vergleich zum Jahresende 2020 sind die Baupreise aktuell bis zum Sommer 2022 um fast 30% angewachsen.



In der **kurzen Frist** stiegen die Baupreise ab dem Sommer 2021 stark an. Und schon im Herbst 2021 wuchsen die Baupreise um mehr als 10% gegenüber dem Vorjahr. Dies setzte sich in den folgenden Quartalen mit einer noch stärkeren Dynamik fort. Im zweiten Quartal 2022 wuchsen die Baupreise sowohl bei den Wohngebäuden als auch bei den Bürogebäuden. Die Preise stiegen im Wohnbau um mehr als 17% und bei den Bürogebäuden um mehr als 19%. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise gegenüber einem Vorjahr seit dem Jahr 1970. Im Vergleich zum Vorquartal erhöhten sich die Baupreise im Mai 2022 sogar um drastische 6,6%.

Dabei stiegen die Preise bei den Rohbauarbeiten leicht stärker als bei den Ausbauarbeiten. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Allein die Betonarbeiten sind gegenüber Mai 2021 um 23,0% teurer geworden.

Als Konsequenz dieses starken Preisanstiegs werden im Moment relativ viele Projektentwicklungen storniert, was vergleichbar mit der Situation von Anfang 2020 ist (Corona-Ausbruch). Bei den verbleibenden Projekten ist mit deutlich höheren Preisen zu rechnen.

Ursachen des Anstiegs

Die enormen Kosten- und Preissteigerungen sind auf einer Kombination mehrerer Faktoren zurückzuführen. Angefangen hat die Preisentwicklung von Baumaterialien mit der Corona-Pandemie. Viele Betriebe wurden durch Lockdowns lahmgelegt oder die Produktion wurde gedrosselt. Gleichzeitig brach das Angebot durch weitere Krisen ein und Lieferketten wurden immer wieder unterbrochen. Preissteigerungen waren die Folge.

Mit Beginn des Ukrainekrieges und den Sanktionen gegen die Aggressoren sind die Preise für Bau- und Hilfsstoffe weiter stark angestiegen. Erstens waren Lieferengpässe und Rohstoffknappheiten dafür verantwortlich. Das wurde durch Störungen in der Produktion sowie Unterbrechungen der Lieferketten verursacht, sodass die Materialien nicht rechtzeitig an den Baustellen waren. Der Preisdruck generiert sich zum einen aus den sanktionierten, reduzierten Importen für Baustoffe aus Russland und Belarus und zum anderen kriegsbedingt ausbleibenden Importen aus der Ukraine. ►

Deals

Berlin: **GARBE Institutional Capital** kauft für den mit **INTREAL** aufgelegten offenen Immobilien Spezialfonds „**GARBE Science and Technology Real Estate Fund 1**“ die Immobilie „The Lab“ im Technologiepark Adlershof. „The Lab“ mit einer Mietfläche von rd. 18.900 qm und 122 Pkw-Stellplätzen liegt auf dem rd. 21.200 qm großen Grundstück Wagner-Régeny-Straße 8+9. Durch eine Baureserve auf dem Grundstück besteht weiteres Entwicklungspotenzial. Alleiniger Mieter ist das **Institut für Produktqualität. Greenberg Traurig** und **WITTE Projektmanagement** berieten **GARBE**, **JLL** vermittelte. **White & Case** übernahm die rechtliche Due Diligence für den Verkäufer.

Brühl: Die **KGAL** verkauft die 19.826 qm Mietfläche umfassende Wohnanlage am Kolpingplatz mit 254 Miet- und 5 Gewerbeeinheiten sowie 138 Tiefgaragenstellplätze für Pkws aus dem Fonds **KGAL Wohnen Core 2** an die **Domicil Real Estate**. Bei der Transaktion war **CBRE** vermittelnd tätig, die rechtliche Beratung wurde von der **Kanzlei LOSCHFELDER RECHTSANWÄLTE Partnergesellschaft** erbracht.

Dresden: **MyWellness** mietet rd. 1.800 qm in der Centrum Galerie Dresden in der Prager Straße von **Klépierre. Avison Young** beriet.

Erlangen: Die **ZBI Gruppe** erwirbt ein Immobilienportfolio mit 26 Objekten in Deutschland und 8 Objekten in den Niederlanden für den offenen Immobilien-Publikums-AIF **Unilmmo: Wohnen ZBI**.

Hinzu kam eine höhere Nachfrage aus dem In- und Ausland, die sich auf den Bausektor ausgewirkt hat. Besonders stark waren die Preisanstiege, aber auch die Rückgänge bei den Produkten, die an den internationalen Börsen gehandelt werden. Die sehr volatile Entwicklung basiert teilweise auch auf Spekulation. Bei dem an der Börse gehandelten Holz sind die Preise seit ihrem Höhepunkt zu Jahresbeginn wieder deutlich gefallen, was sich aber noch nicht in den Materialkostenstatistiken des Stat. Bundesamtes ausgewirkt hat.

Vor allem die Preise von Rohstoffen, bei denen Russland, Belarus oder die Ukraine wesentliche Exporteure sind, haben sich verteuert. Besonders waren auch Stahlprodukte betroffen. Es besteht ebenso ein erheblicher Mangel an sämtlichen Kunststoffprodukten, dazu zählen Dämmmaterialien und vor allem Kunststoffrohre.

Ein erheblicher Druck auf die Preise ergibt sich aufgrund der gestiegenen Energiekosten. Die Rohölpreise haben sich seit 2020 zwischenzeitlich vervielfacht und sind in den letzten Wochen nur vergleichsweise leicht gesunken. Der starke Anstieg der Energiepreise belastet die Bau- und Immobilienwirtschaft direkt durch höhere Energiekosten und indirekt bei vielen Baustoffen durch höheren Energieeinsatz aus. Viele Materialien wie chemische Produkte oder Zement und Klinker werden sehr energieintensiv hergestellt. Somit wirkt sich der Anstieg der Energiepreise auch auf diese Preise aus.

Prognose

Die **Weltbank** geht in ihrer aktuellen Prognose zur Preisentwicklung davon aus, dass die Energiepreise im Jahr 2022 insgesamt um mehr als 50% steigen. Erst mittelfristig in den Jahren 2023 oder gar 2024 soll sich die Situation bezüglich der Energiepreise wieder entspannen. Somit sind mineralische Baustoffe, die in Deutschland gewonnen bzw. hergestellt werden und einen hohen Energieeinsatz haben, weiterhin hohe Preise zu erwarten. Auch wird angenommen, dass Preise für Metalle 2022 deutlich steigen werden, bevor sich die Preissteigerung in den folgenden Jahren abschwächen soll.

Bei den Befragungen durch das **ifo-Institut** gehen die Unternehmen ebenfalls davon aus, dass die Engpässe noch einige Monate andauern werden. Konsequenterweise werden die Unternehmen die höheren Preise für Baumaterial und Energie auch an die Kunden weitergeben.

Die Preisprognose hängt entscheidend von der Dauer des Krieges in der Ukraine ab und der Stärke der Störungen auf die Warenflüsse. Somit könnten die Rohstoffpreise noch für eine längere Zeit auf dem hohen Niveau bleiben bzw. sogar noch weiter ansteigen.

MAX DUDLERS „CASTEL PFALZ“

Von der Ästhetik an sich zur ästhetischen Zweckbestimmtheit

Kurt E. Becker

Der südwestlichen Peripherie des an der deutschen Weinstraße gelegenen Neustadt städtebauliche Tristesse zu bescheinigen, grenzt schon an eine euphemistische Verklärung brutaler Wirklichkeit. Im Gegensatz zum wunderbar sanierten und zu einem urbanen Idyll gereiften Altstadtkern der am östliche Rand des Pfälzerwaldes sich ausbreitenden Stadt mit ihren 53.000 Einwohnern präsentiert sich deren Südwesten mit jener „Unwirtlichkeit“, die schon Alexander Mitscherlich in den Sechzigerjahren des letzten Jahrhunderts gebrandmarkt hatte. Es ist dabei absolut kein Trost, dass sich ausgeprägt planerisches Unvermögen nicht nur in Neustadt an der Weinstraße in architektonischem Elend manifestiert. ►

Viele andere Städte in Deutschland und Europa leiden noch immer unter der gleichen Malaise, zum Beispiel Zürichs westliche Vorstadt. Dabei ist doch Zürich **Max Dudler**s zentraler Arbeitssitz in der Schweiz. Vielleicht genau dieser urbanen Defizite wegen schafft Dudler, einer der mit Preisen überhäuften Großen seines Metiers, architektonische Kleinode von Weltrang. In Neustadt etwa den 2012 mit dem Preis des **Deutschen Architekturmuseums** ausgezeichneten An- und Umbau des Hambacher Schlosses.

Nicht von ungefähr hat denn auch **Vassilios Savvidis**, Verwaltungsrat der **Averitas Holding AG**, Dudler als kreativen Gestalter des von seiner Gesellschaft in trister Umgebung erworbenen 10.000 Quadratmeter Grundstücks identifiziert. Selbst **Marc Weigel**, Oberbürgermeister von Neustadt an der Weinstraße, ist der Überzeugung, dass „eine deutliche Aufwertung und Ergänzung bisheriger Angebote in Neustadt“ auf diesem schwierigen Areal angestrebt werden müsse. Weigel: „Wir können sicher sein, dass das nun projektierte Gebäudeensemble ein Ausrufezeichen in Neustadt und in der gesamten Pfalz setzen und in Sichtweite des geschichtsträchtigen Hambacher Schlosses ein optisches Highlight darstellen wird.“

Fraglos wird Dudlers Entwurf für das herausfordernde Umfeld in Neustadt der Erwartung in vollem Umfang gerecht. Anspruchsvoll zitiert die Planung das Castel del Monte, jenes mythenumrankte magische Oktagon des **Stauferkaisers Friedrich II.** in Apulien, das architektonische Ästhetik ihren Zweck in sich selbst finden lässt. Diese zu sich selbst kommende Ästhetik an sich überführt Dudler bei seinem Neustadter Projektentwurf in der für ihn typischen Art in zweckbestimmte skulpturale Ästhetik, die sich durch ihre zurückhaltende Formensprache und ihre rationale architektonische Minimalistik auszeichnet.

Für die Speyerdorfer Straße 10 in der Pfälzer Weinhochburg sieht Dudler einen gestaffelten Baukörper mit einer Sockelbebauung und mehreren Hochpunkten vor, reizvoll zu einer kleinen Stadt in der Stadt komponiert. Die Hotelnutzung mit Dachterrasse wird voraussichtlich das höchste Gebäudeteil im Nordwesten beziehen. Die Wohnnutzung

orientiert sich, abgewandt von der Speyerdorfer Straße, überwiegend in südöstlicher Richtung. Im Erdgeschoss ist eine Kita mit teilüberdachtem Außenbereich vorgesehen. Im nordöstlichen Gebäuderiegel befindet sich das Boardinghouse mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss. Der Innenhof wird mit einer mehrgeschossigen Tiefgarage unterbaut und zur Bepflanzung mit großen Bäumen mit einer abgesenkten Erdüberdeckung versehen, ein sinfonisches Architekturkunstwerk im besten Wortsinn.



Neustadt Projekt Isometrie © Max Dudler

Max Dudler zu seinem Entwurf: „Aus dem dreieckigen Grundstück wird das Projekt als eine an ein Kastell erinnernde Grundfigur mit einem großzügigen polygonalen Innenhof konzipiert. Die Fassadengestaltung des Ensembles ist angelehnt an das bräunlich-gelbe Natursteinmauerwerk des Hambacher Schlosses. Der höchste Gebäudeteil im Nordwesten mit einer Höhe von 41 Metern weist in Richtung Altstadt und nimmt zugleich Sichtbezug zum Hambacher Schloss auf.“ ▶

GPP. Ein Netzwerk mit Persönlichkeit.



GERMAN
PROPERTY
PARTNERS



**BESUCHEN SIE UNS VOM
04.-06. OKTOBER 2022 AUF DER
EXPO REAL 2022 IN MÜNCHEN
HALLE A3, STAND 110**

GPP. Ihr Partner für Gewerbeimmobilien.

Deals

Damme: TSC Real Estate erwirbt für den gemeinsam mit Five Quarters Real Estate entwickelten Fonds „5QRE Healthcare Infrastructure Deutschland 01“ das Ausbildungszentrum für Pflegefachkräfte „Campus Kloster Damme“ südwestlich von Bremen von einem deutschen Family-Office. Der Kaufpreis liegt im unteren zweistelligen Millionen-Euro-Bereich. Das ehemalige Seminar- und Kongresshotel befindet sich auf einem ca. 80.000 qm großen Grundstück und wird seit dem 1.9.2022 als „Campus Kloster Damme“ geführt. Betreiber ist die Convivo. Neben der Ausbildungsstätte ist in den Campus eine Tagespflege integriert. **Lambsdorff Rechtsanwälte, x-project** und **Cushman & Wakefield** berieten den Käufer, **DIMP-Hamburg** vermittelte die Immobilie.

Bremen: SIKORA mietet seit dem 1. August 2022 mehr als 3.000 qm Hallen- und Bürofläche und 20 Stellplätze in der Bruchweide 3 von Aurelis Real Estate. Damit sind alle 7 Objekte mit rd. 15.500 qm Hallen- und 1.500 qm Bürofläche auf dem 37.000 qm großen Areal vermietet.

Berlin: FAY Projects vermietet im Neubauprojekt FLEXGATE am Flughafen BER 544 qm Bürofläche an GOLDBECK und 320 qm an Goldenstein Rechtsanwälte. Das knapp 14.300 qm große FLEXGATE wurde als Multi-Tenant Gebäude für Klein- und Großmieter konzipiert. Der verbleibende Innenausbau im Gebäude verlaufe planmäßig und ab dem 01.10.22 sollen alle Mieteinheiten beziehbar sein.

Vassilios Savvidis gibt sich überzeugt, dass das Projekt in Neustadt an der Weinstraße für sein Unternehmen „ein besonderes Highlight“ werden wird und „sich nahtlos in unsere Erfolgsgeschichte in Deutschland, der Schweiz und dem europäischen Ausland einreihet.“

Bleibt zu hoffen, dass die Wünsche von Oberbürgermeister, Projektentwickler und Architekt in Erfüllung gehen. Denn noch harrt das Projekt seiner Genehmigung durch die einschlägigen Ausschüsse. Hilfreich für deren Entscheidung wäre vielleicht ein zugkräftiger Markenname gewesen – „Castel Pfalz“, zum Beispiel, den Verantwortlichen zum Weiter- und Nachdenken empfohlen, vor allem den Experten von Colliers, die das Projekt nach der Genehmigung vermarkten dürfen.

Wie auch immer: Für die Entscheider in den Genehmigungsgremien ist es vielleicht ein gutes Omen, dass Dudlers Prämierung seiner Arbeit am Hambacher Schloss in diesem Jahr ihr zehnjähriges Jubiläum zelebrieren darf. Das „Castel Pfalz“ - eine auszeichnungswürdige Fortschreibung dieses denkwürdigen Erfolgs?

Der Autor Kurt E. Becker ist redaktioneller Beirat von „Der Immobilienbrief“, Publizist und vielfacher Buchautor, zuletzt: „Behaust-Sein und Hausen. Ein mensch(heit)liches Dilemma: Apokalypse inklusive?“.

KURSE FÜR IMMOBILIENBETEILIGUNGEN PURZELN AM ZWEITMARKT

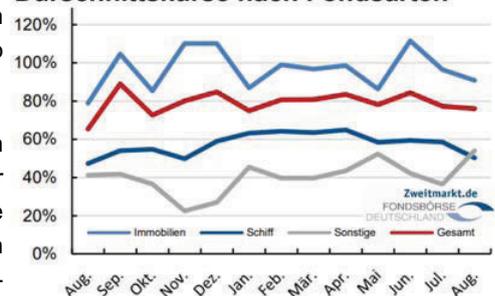
Transaktionen steigen, Kurse sinken um 20%

Ähnlich wie bei Immobilienaktien purzeln auch im Handel mit gebrauchten Immobilienweitmarktanteilen die Kurse. Die Börsenanleger reagieren sensibler als die jeweils zugrundeliegenden Assetmärkte. Im Handel mit gebrauchten Immobilienbeteiligungen mache sich bei Investoren immer deutlicher die Verunsicherung durch Zins-, Konjunktur- und Inflationsentwicklung bemerkbar, berichtet die Monatsauswertung für August der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG. Das Interesse bleibe jedoch hoch. Die Anzahl der Vermittlungen stieg bei den günstigeren Preisen von 186 Vermittlungen auf 256 Deals. (CW)

Der Durchschnittskurs im Segment Immobilien sank jedoch seit Juni von 111,61% über 96,56% im Juli auf aktuell 90,90% im August um ein Fünftel allein in 2 Monaten. In der Kombination mit regerem Handel konnte der Nominalumsatz bei Immobilien von 7,14 Mio. im Juli noch auf 8,93 Mio. Euro im August anziehen.

Auch in den übrigen Assetklassen beruhigt sich der Markt. Im Schiffssektor ist die Phase unablässig steigender Kurse wohl gleichfalls vorbei. Hier ermäßigte sich der Durchschnittskurs allein im Monatsvergleich von zuvor 58,60% im Juli auf jetzt nur noch 50,23%. Zum Jahresbeginn lag der Kurs noch bei 60,34%. Bei Schiffen sank jedoch auch der Gesamtumsatz von 4,18 Mio. im Juli auf 3,53 Mio. Euro im August, da neben den Kursen auch die Zahl der Transaktionen von 75 auf 59 einbrach. Die unter sonstigen Beteiligungen zusammengefassten Assetklassen wie Private Equity, Erneuerbare Energien und Flugzeugfonds zählten 46 Transaktionen (Juli: 43) mit einem Nominalumsatz von 1,86 Mio. Euro (Juli: 1,42 Mio.). Der Durchschnittskurs erreichte mit 54,06% ein Jahreshoch (seit Jahresbeginn: 44,21%). In der Summe zog der Zweitmarkthandel im abgelaufenen August ob der höheren Transaktionsanzahl dennoch deutlich von 12,75 Mio. Euro im Juli auf 14,32 Mio. Euro im August an.

Durchschnittskurse nach Fondsarten



STEUERN & RECHT



Univ.-Professor Dr. Jur. habil Karl-Georg Loritz zu aktuellen Themen

In Kürze:

Nach den massiven Grundrechtseinschränkungen wegen Corona mit zum Teil sinnlosen (sogar nächtlichen) Ausgangssperren, setzt sich das Misstrauen der Regierenden gegen uns alle fort.

Seit dem 1.9.2022 verbietet die Energieeinsparverordnung u.a. mehr als 19 Grad Raumtemperatur und warmes Wasser für Händewaschen in öffentlichen Gebäuden. Dort besteht zudem Heizverbot für Flure, Foyers und Technikräume. Die Beleuchtung von Gebäuden und Denkmälern und Leuchtwerbung zwischen 22 und 16 Uhr sind untersagt. Per staatlichem Eingriff in Mietverträge darf der Vermieter eine - nach Meinung der Regierenden - zu hohe vertraglich vereinbarte Mindesttemperatur nicht mehr herstellen. Den Vermietern wird eine Informationspflicht auferlegt - die einem sich selbst Anprangern gleichkommt wenn die Wohnung nicht energieeffiziente ist, auch bei günstiger Miete.

Die Einsparungen sind minimal und die Preise zwingen viele ohnehin zum Energiesparen. Aber diese Regierung will unsere „Umerziehung“ durch rechtliche Zwangsmaßnahmen mit Sanktionen. Das ist das Gegenteil einer freiheitlichen Wirtschaftsordnung. Bedenklich, dass auch CDU und CSU gegen Umerziehung offenbar nichts einzuwenden haben, ebenso wie bei Corona.

Liebe Leserinnen und Leser,

im heutigen Artikel befasse ich mich mit den Rechtsfragen und dem Sinn der **Gasbeschaffungsumlage** und zeige, warum eine Steuer in dieser Form verfassungswidrig wäre. Ich wünsche Ihnen wie immer viel Spaß beim Lesen!

Ihr

Karl-Georg Loritz

GASPREISANPASSUNGSVERORDNUNG UND GASPREISBESCHAFFUNGSUMLAGE

Was verträgt ein demokratischer Staat an Eingriffen noch? -

Die Reaktion auf die derzeitige Erdgasknappheit verläuft nach dem seit Covid19 bekannten Muster: Eingriffe in die Marktwirtschaft!. Wir erinnern uns: Die vier größten im Bundestag vertretenen Parteien haben das von der damaligen Kanzlerin über Nacht verkündete und deutlich frühere Abschalten der restlichen Atom- und Kohlekraftwerke mitgetragen. Die Abhängigkeit von russischem Erdgas wuchs dynamisch. Trotz ethischer Berechtigung von Sanktionen musste klar sein: Sie können über kurz oder lang zum Gas-Lieferstopp führen. Die Preissteigerungen treffen nun alle auf Erdgas angewiesenen Immobiliennutzer und Unternehmen.

Einige Lieferanten stehen jetzt vor der Insolvenz, weil sie längerfristig an ihre Abnehmer zu bisherigen Festpreisen liefern müssen. Solche Verträge widersprechen einer vorausschauenden Unternehmenspolitik, die mögliche Preissteigerungen durch Lieferanten mit den eigenen Lieferverpflichtungen und -preisen in Einklang bringt. Wird das versäumt, dann muss in einer freien Marktwirtschaft ein Unternehmen Insolvenz anmelden. § 103 Insolvenzordnung gibt dem Insolvenzverwalter das Wahlrecht, ob er die Lieferverträge aufrecht erhält oder beendet. Letzteres wird er bei für das Unternehmen ruinösen, niedrigen Abnahmepreisen machen. Die Abnehmer können mögliche Schadensersatzforderungen (nur) als Insolvenzgläubiger anmelden.

Der Staat könnte dann die bedürftigen Gasendkunden unterstützen und, wie wir dies in der Finanzkrise bei Banken erlebt haben, sog. systemtragende Gaslieferunternehmen für eine bestimmte Zeit mit Krediten stützen oder auch übernehmen. Stattdessen kam die Bundesregierung auf die falsche Lösung, alle Gasabnehmer zu belasten, um mit den solcherart erzielten Einnahmen die von der Insolvenz bedrohten Gaslieferanten zu retten. Doch auch gut verdienende Unternehmen können Gelder aus der Gasumlage bekommen. Der Appell des mit seinem Amt sichtlich überforderten Wirtschaftsministers, solche Unternehmen mögen die Gasumlage nicht beantragen, dürfte ebenso wirksam sein, wie ein Appell an Hunde vor einem großen Wurst-Haufen: Nur die hungrigen sollen davon essen! So muss die Bundesregierung schon jetzt „Nachjustieren“, eine noble Umschreibung für das Ausbessern von vornherein absehbarer, grober Fehler. Kann man von einer Bundesregierung nicht verlangen, an hungrige Hunde und einen Wursthaufen zu denken?

Die Gesetzestechnik

In der geänderten Gaspreisanpassungsverordnung wird der sog. Marktgebietsverantwortliche berechtigt, ab dem 1.10.2022, voraussichtlich bis zum 01.04.2024 eine von

den Gaskunden zu zahlende Gasbeschaffungsumlage festzusetzen. Diese Einnahmen bekommen „die von einer erheblichen Reduzierung der Gasimportmengen unmittelbar betroffenen Gasimporteure“ als finanziellen Ausgleich.

Die geschätzten Mehrbelastungen (nur) durch die Umlage belasten einen Single-Haushalt mit geschätzt ca. 130 Euro p.a., ein Paar mit ca. 310 Euro p.a. und eine in einem Haus lebende Familie mit ca. 520 Euro jährlich. Die dem Staat zufließende Umsatzsteuer (19%) kommt hinzu. Da ein erheblicher Teil unseres Stromes mit Gas erzeugt wird, steigen auch die Stromkosten. Deren Anstieg nahm die Politik nach dem Abschalten der Atom- und Kohlekraftwerke aber ohnehin in Kauf.

Haben die vielen Fachleute im Wirtschaftsministerium und in anderen beteiligten Ministerien den groben Fehler, dass auch nicht notleidende Lieferanten Zahlungen bekommen können, nicht gesehen? Oder haben sie den des Gasmarktes offensichtlich unkundigen Wirtschaftsminister bewusst „auflaufen“ lassen? Das erscheint nicht undenkbar, wo er doch jüngst in einer TV-Talkshow bewies, dass er nicht einmal versteht, wann Unternehmen Insolvenz anmelden müssen.

Die Art der Umverteilung

Die ohnehin von den beträchtlichen Energiepreiserhöhungen betroffenen Mieter und Eigennutzer von Immobilien und Industrieunternehmen werden durch diese staatlich verordnete Zwangsumlage ein zweites Mal belastet. Es entsteht eine staatlich erzwungene „Solidargemeinschaft“ der Gaslieferanten und -abnehmer zur Rettung der nicht vorausschauenden und zur Beglückung der vorausschauenden Lieferanten. Meines Erachtens nach setzt sich also ein Trend fort: Der Staat nimmt seinen Bürgern immer mehr ihres Verdienstes weg und bringt sie in Not, aus der er sie dann mit umzuverteilendem Geld zu befreien sucht. Schon wurde ein neues Entlastungspaket beschlossen. Das alles ist das Gegenteil einer freiheitlichen Marktwirtschaft!

Ist die Neuregelung verfassungsgemäß?

Der Zwang zur Erhebung der Gasumlage beruht auf einer gemäß § 26 Gesetz zur Sicherung der Energieversorgung (Energiesicherungsgesetz - EnSiG) zu erlassenden Rechtsverordnung. Auch sie muss den verfassungsrechtlichen Maßstäben genügen. Der juristische „Kniff“ besteht darin, dass der Staat keine Steuer und keine parafiskalische Sonderabgabe erhebt, sondern die Gaslieferanten zur Erhebung einer Umlage mittels eines Eingriffs in privatrechtliche Verträge zwingt. Ist das ein neuer juristischer Weg, um den Bürgern zusätzlich zu den hohen Steuern weitere Abgaben aufzuerlegen und sie so „bereichsbezogen“ umzuerziehen?

Glaubt die Regierung mit solchen Abgaben an den verfassungsrechtlichen Maßstäben und Grenzen für Steuern und parafiskalischer Sonderabgaben vorbeizukommen?

Eine Steuer in dieser Form wäre verfassungswidrig, weil sie nicht nur von Gasendkunden erhoben werden dürfte. Eine parafiskalische Sonderabgabe müsste nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts einen über die bloße Mittelbeschaffung hinausgehenden Sachzweck haben, die Belastung eine vorgefundene, homogene Gruppe mit einer besonderen Verantwortung für die zu erfüllende Aufgabe treffen. Schließlich müsste das Aufkommen gruppennützig verwendet werden. Auch stellt sich die Frage: Darf der Staat, wie hier durch seine falsche Energiepolitik und weiteres, eine Notlage erzeugen, um dann eine Gruppe von Bürgern zum Zwecke der Rettung von in Not geratener Unternehmen zu belasten? Meines Erachtens nicht. Wäre so etwas verfassungsgemäß, dann könnte der Staat nach Belieben sogar lebensnotwendige Wirtschaftsgüter verknappten, um eine Legitimation für gravierende Sonderbelastungen herbeizuführen. Auch das wäre ein beliebig einsetzbares Mittel der Umerziehung in grünalternative Untergebene. **Doch Umerziehung ist das Gegenteil von demokratischer Freiheit, deren Gewährleistung vornehmste Aufgabe der Politik in der Demokratie sein muss**

Die Gasumlage verstößt meines Erachtens auch gegen den Gleichheitssatz, weil sie auch von allen Gas-Endverbrauchern erhoben wird, die mangels Festpreisverträgen bereits hohe Gaspreise bezahlen. Zudem fehlt die Verhältnismäßigkeit. Es ist weder erforderlich noch proportional, gerade die Kunden zur Rettung der Lieferanten heranzuziehen. Deren Insolvenz und deren mögliche zeitweise staatliche Stützung oder Übernahme sind effektivere und für die Bürger mildere Mittel.

Fazit

Die Gasumlage erschüttert erneut das Vertrauen in den Rechtsstaat. Ein kleiner juristischer Lichtblick bleibt: Da es sich um eine Rechtsverordnung und damit Regelung im Rang unterhalb eines Gesetzes handelt, **kann jedes Gericht sie als verfassungswidrig beurteilen und nicht zur Anwendung bringen.** Man darf hoffen, dass ein Gericht bald den Mut dazu aufbringt. Dass das Bundesverfassungsgericht hier gegen die Bundesregierung entschied, glaube ich nicht. Dessen 1. Senat mit seinem von Frau Merkel ins Amt „geförderten“ Präsidenten hat ja in jüngster Zeit sogar schwerwiegendste, staatlich angeordnete Grundrechtseingriffe bis hin zu großen Gesundheitsgefährdungen im Gesundheitswesen gebilligt. Warum sollte er die Regierung bei der Gasumlage in die Schranken verweisen?

LOGISTIK SIEHT GLOBALISIERUNG AUF DEM PRÜFSTAND

Logistikimmobilien bei leicht nachgebenden Preisen weiter gefragt

Die Globalisierung steht derzeit auf dem Prüfstand. Brüche der Lieferketten durch Ukraine-Krieg, Energiekrise, Trockenheit und chinesische Null-Covid-Politik erfordern neue Strategien. Just in Time ist nicht mehr verlässlich. Die Erhöhung der Lagerbestände und die Verlagerung der Produktion näher an den Verkaufsort halten die Nachfrage nach Logistikimmobilien in Europa hoch. Die Mietpreise steigen in Folge signifikant, wie die aktuelle Pyramid Map von GARBE Industrial Real Estate, die Rendite- und Mietkarte für 122 europäische Logistik-Teilmärkte in 23 Ländern für das 1. Halbjahr 2022, belegt. Laut Garbe habe vor allem das Brot- und Butter-Geschäft eine hohe Flächennachfrage generiert. Weitere Potentiale aus Inshoring (Verlagerung von Standorten im eigenen Land), Reshoring (Rückverlagerung in das Ursprungsland) und Nearshoring (Verlagerung in ein nahe gelegenes Land) als auch aus E-Commerce und erhöhter Lagerhaltung zeigen Wachstumsperspektiven. (WR/ CW)

Seit Jahresbeginn entwickelten sich 70% der 122 untersuchten Logistikregionen positiv. Die Mieten seien um durchschnittlich 20 Cent/qm gestiegen, sagt **Tobias Kassner**, Leiter Garbe-Research. Manchester mit 80 Cent, Newcastle mit 70 Cent sowie London-Heathrow, Köln und

Prag mit je 60 führen die Statistik an. In Deutschland legten die Mieten sogar in 90% der untersuchten 29 deutschen Teilmärkte zu. Neben Köln profitierten am stärksten Berlin, Duisburg, Dortmund, München mit 50 Cent sowie Hamburg, Kassel und Düsseldorf mit 40 Cent. In den übrigen Teilmärkten blieben sie konstant.

In einem Fünftel der untersuchten europäischen Märkte (22%) gingen die Multiplikatoren leicht zurück. Die Spitzen-Nettoanfangsrenditen sank am stärksten in London (um 60 Basispunkte), in Birmingham und London-Heathrow (je 30 BP). In diesen Topmärkten war das Preisniveau allerdings bereits sehr hoch. Das begünstige die Korrekturen. In einem guten Drittel der europäischen Märkte blieben die Renditen stabil. Die ausgewiesenen Preissteigerungen in fast der Hälfte der Märkte sind zu relativieren, da die Entwicklungen aus dem Ukraine-Krieg noch nicht eingegangen seien. Auch in Deutschland erlebten 31% der 29 deutschen Teilmärkte seit Anfang des Jahres eine Trendumkehr der sog. Renditekompression, also der Steigerung der Multiplikatoren. In den deutschen Top 7-Märkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sowie in Duisburg und Erfurt stiegen die Renditen leicht um 10 Basispunkte. In zwei Drittel der deutschen Märkte blieben die Multiplikatoren jedoch stabil.

Im Ausblick rechnet Garbe mit einem weiteren Anstieg der durchschnittlichen europäischen Spitzenmiete um voraussichtlich weitere 10 Cent/qm/Monat bis zum Jahresende 2022. Bis Ende 2023 seien sogar weitere 20 Cent möglich. Die Durchschnittsmiete könnte somit bis zum

Automatisierte Immobilienanalyse und -bewertung

Sie möchten Ihre Immobilien- und Standortanalyse automatisieren? Dann sprechen Sie mit uns über Ihre Digitalisierungsvorhaben. Wir bieten die passenden Modelle und Daten für Ihre immobilienökonomischen Fragestellungen.

Standortdaten

Vollautomatisierte Lagedossiers mit Makro- und Mikrolageratings für alle relevanten Nutzungsarten.

Bewertungsmodelle

Automated Valuation Models für Wohnimmobilien, Renditeimmobilien (DCF) und Projektentwicklungen.

Mietpreismodelle

Automatisierte und adressgenaue Mietpreisermittlung für Wohn-, Büro-, und Einzelhandelsflächen.

Nutzerspezifische Datenpunkte

Bereitstellung von Diskontierungslandschaften, Renditen und Vielfältigern sowie individuellen Datenpunkten für alle wesentlichen Nutzungsarten.

Unsere Services stehen Ihnen grundsätzlich webbasiert oder über API-Anbindungen zur Verfügung. Gerne beraten wir Sie bei speziellen Use Cases und mit Blick auf das Customizing unserer Daten und Modelle nach Ihren Bedürfnissen.

Besuchen Sie uns auf der EXPO REAL – A3.230

**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

Hamburg: Die **IMMAC group** erwirbt für die Emission eines geschlossenen Spezial-AIF mit einer Mindestzeichnungssumme von 200.000 Euro 2 Pflegeeinrichtungen in Engelskirchen und Lindlar, je etwa 30 km östlich von Köln gelegen. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand bereits am 1.9.22 statt. Mit den beiden Pflegeeinrichtungen erweitert IMMAC sein Bestandsportfolio in NRW auf 16 Immobilien.

Die Einrichtung „Lepperhammer“ in Engelskirchen besteht aus 2 Gebäuden, die insgesamt über 59 Pflegeplätze in 49 vollstationären Einzel- und 5 Doppelzimmern, 5 Einheiten für betreutes Wohnen und Räumlichkeiten des ambulanten Pflegedienstes verfügen.



Pflegeeinrichtung „Sonnengarten“ © IMMAC

Das dreigeschossige Investitionsobjekt „Sonnengarten“ in Lindlar verfügt über 49 vollstationäre Pflegeplätze in 39 Einzel- und 5 Doppelzimmern.

Im Zuge der Transaktion hat IMMAC erstmalig mit der **DO-MIDEP Germany**, einem der größten privaten Betreiber von Altenpflegeheimen in Frankreich und Europa einen Pachtvertrag abgeschlossen. Der Vertrag hat eine Mindestlaufzeit von 20 Jahren zzgl. Verlängerungsoption von zweimal 5 Jahren. Bei der Technischen Due Diligence wurde IMMAC durch die **soleo* GmbH** unterstützt.

2. HJ. 2023 bei rund 6,30 Euro liegen. Die durchschnittliche Spitzenmieten in den deutschen Top7-Märkten könnte bis Ende 2022 um weitere 20 Cent und bis Ende 2023 sogar um weitere 30 Cent auf dann 7,60 Euro steigen. Die Spitzen-Nettoanfangsrenditen ließen sich derzeit kaum prognostizieren, da die momentane Marktsituation zu hohe Fluktuationen aufwies. Grundsätzlich rechnet GARBE aber eher mit einer Entspannung der wirtschaftlichen Lage ab Beginn 2023.

ZINSWENDE STOPPT PREISDYNAMIK AM HAMBURGER ZINSHAUSMARKT

Preisabschläge zwischen 10 und 20% erwartet

„Der Immobilienbrief“ hatte schon auf die unterschiedliche Wahrnehmung der aktuellen Preisentwicklung zwischen Statistiken, die noch über steigende Preise berichten und Marktgesprächen hingewiesen. Jetzt rechnet auch **Grossmann & Berger** für Hamburg je nach Lage und Immobilie insgesamt mit Preisabschlägen zwischen 10 und 20% gegenüber dem Rekordjahr 2021. Für 2023 wird eine Stabilisierung auf dem gegenwärtigen Niveau erwartet, sofern es bei den Bauzinsen keine weiteren Ausschläge gebe. Die Zinsmathematik setzt sich durch. Die rückläufigen Fertigstellungszahlen und die hohen Baukosten würden sich mittelfristig aber weiter auf die Preise am Wohnungsmarkt auswirken, so dass perspektivisch wieder mit steigenden Preisen auch am Zinshausmarkt zu rechnen sei, so **Sandra Ludwig, GF von Grossmann & Berger. (CW)**

Aktuell habe die dynamische Preisentwicklung am Hamburger Wohninvestmentmarkt jedoch gestoppt, die Nachfrage hat sich abgekühlt. In der aktuellen Preisfindungsphase fanden weniger Transaktionen statt. **Grossmann & Berger** korrigiert deshalb aktuell die für 2022 prognostizierten Ertragsfaktoren für Standard-Immobilien nach unten. Der Maximal-Faktor in absoluter Bestlage in den alsternahen Stadtteilen werde im laufenden Jahr voraussichtlich auf das 42-Fache der Jahresnettokaltmiete zurückgehen. Im Vorjahr lag dieser Wert noch bei 45. Der Minimal-Faktor in mäßigen Lagen südlich der Elbe sinkt von der 23-Fachen in 2021 auf das 20-Fache. Der Maximal-Faktor läge dann auf dem Niveau von 2020, der Minimal-Faktor auf dem von 2018. Auch die Entwicklung der Quadratmeterpreise für Zinshäuser hat **Grossmann & Berger** für das laufende Jahr neu bewertet: Der Maximal-Kaufpreis für Standard-Immobilien dürfte um 2% gegenüber 2021 auf 6.500 Euro/qm leicht, der Minimal-Kaufpreis um deutliche 400 Euro/qm auf 2 100 Euro zurückgehen.

MÜNCHENS KLEINE ZEITENWENDE

Weniger Verkäufe, weniger Geldumsatz, höhere Transaktionspreise

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ging die Zahl der Kauffälle in München um 17% zurück. Der Geldumsatz fiel aufgrund fehlender Großtransaktionen im Gewerbesegment um 33% ggü. dem Rekordjahr 2021 auf rund 5,9 Mrd. Euro. Die Vermarktungszeiten würden länger. Die Zahl der Kaufanfragen reduziere sich und Eigentümer seien verunsichert, ob sie jetzt noch schnell verkaufen oder warten sollen, fasst **Thomas Aigner, Inhaber und GF von Aigner Immobilien** zusammen. Dass sich die Preise aller Objektarten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum trotz dieser Entwicklungen weiter verteuert haben, läge am traditionell knappen Angebot in München und einem nach wie vor solventen Käuferklientel. (CW)

Die Steigerungsraten lagen in München im 1. HJ. zwischen 4% bei neu gebauten Reihenmittel- und 18% bei Reiheneckhäusern im Bestand. Die Preise für Reihenmittelhäuser, die mit 970.000 Euro im 1. HJ. noch unter der 1. Mio. Euro-Schwelle lagen, kosten

jetzt im Mittel rund 1,06 Mio. Euro. Für neu gebaute Doppelhaushälften mussten Käufer im Mittel rund 1,59 Mio. Euro (1. HJ 2021: 1,50 Mio. Euro), für Bestandsimmobilien 1,42 Mio. Euro (VJ.: 1,21 Mio. Euro; +17%) aufbringen. Neubauwohnungen in guten Lagen wurden im Schnitt 11% teurer und liegen aktuell bei rund 11.800 Euro/qm. Bei Objekten in durchschnittlichen Lagen erhöhten sich die Preise im 1. HJ. um 15% auf 10.900 Euro/qm.

ENERGIESCHOCK TREIBT PREISE HOCH Was bedeutet das für den Immobilienstandort NRW?

Florian Bauer, GF Bauer Immobilien GmbH

Anfang September teilte der russische Gaskonzern Gazprom mit, dass die Gaslieferungen durch die Pipeline Nordstream 1 bis auf Weiteres eingestellt bleiben. Als Grund wurde ein Ölleck genannt. Experten der Bundesnetzagentur entlarvten diese Begründung umgehend als vorgeschoben. Nichtsdestotrotz zogen die Gaspreise



Florian Bauer,
Bauer Immobilien

in den europäischen Erdgas-Futures um bedrohliche 35% an. Bezieht man auch noch die Gas-Umlage ein, die ab dem 1.10.22 für mit Erdgas heizende Unternehmen und Privatpersonen anfällt, steigt der Druck auf besonders dicht besiedelte Bundesländer. Welche Konsequenzen ergeben sich für die Wirtschaft und den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen?

Sinkt der Preis für Erdgas in absehbarer Zeit nicht in nennenswertem Umfang, wird ein gefährlicher Dominoeffekt in Gang gesetzt. Durch den zu teuren Verbrauch einer Immobilie, unabhängig ob gewerblich oder privat, würde das Abwandern von Schlüsselindustrien immer wahrscheinlicher werden. Die erhöhten Energiekosten treffen schließlich nicht nur Privatpersonen, sondern in erster Linie Unternehmen, die ihre Standorte beheizen müssen. Schon jetzt stellen in diesem Zusammenhang erste Industrieunternehmen den Betrieb ein. Weitere Branchen werden folgen. Erst recht, sobald die kalte Jahreszeit kommt.

Wenn die Wirtschaft am bisherigen Standort nicht mehr rentabel produzieren kann, droht logischerweise eine ganze Reihe an Produktionsstillständen bundesweit. Viele Arbeitnehmer könnten dem Unternehmen

expo real Stand der BayernLB,
Halle A1.312,
Messe München
04. – 06.10.2022

Immer am Puls der Märkte

Europa bewegt sich – wer dranbleiben will, muss einen Schritt voraus sein.
Dynamische Immobilienmärkte fordern die Real I.S. als flexiblen Manager. Nur so können wir die Ressourcen einer Immobilie oder eines Portfolios erfolgreich in Rendite für unsere Investoren umsetzen. Wir finden, zu den Voraussetzungen für aktives Immobilien Management gehören eine fundierte eigene Meinung und die starke Präsenz vor Ort. Deshalb setzen wir von Ankauf bis Verkauf eines Investments auf die mikro- und makroökonomischen Analysen unseres Researchteams – und sind in unseren wichtigsten europäischen Kernmärkten Deutschland, Frankreich, Niederlande und Spanien mit Experten direkt vertreten.

Real I.S.
www.realisag.de

Deals

Berlin/ Paris: Swiss Life Asset Managers und **Norges Bank Investment Management** kaufen über ein Anlagevehikel für 457 Mio. Euro das 30.000 qm große Büro- und Geschäftshaus VoltAir am Berliner Alexanderplatz und für 217 Mio. Euro das 11.000 qm große Bürogebäude 86 Boulevard Haussmann im 8. Pariser Arrondissement.

Köln: Die **MOMENI Gruppe** erwirbt zusammen mit einem Versorgungswerk und einem Luxemburger Spezialinvestmentfonds das 12.000 qm große Büro- und Geschäftshaus Olivandenhof von **HIH Invest Real Estate**. Das zwischen den Haupteinkaufsstraßen Breite Straße und Schildergasse gelegene Objekt ist voll vermietet. MOMENI wurde rechtlich von **Pinsent Masons Rechtsanwälte Steuerberater Solicitors Partnerschaft**, HIH Invest Real Estate von **Ashurst** beraten. **JLL** vermittelte die Transaktion.

Frankfurt: Die **Kanzlei Addleshaw Goddard LLP** mietet rd. 1.100 qm Fläche in der Bockenheimer Landstr. 39. **BNP Paribas Real Estate** vermittelte. Eigentümer ist der offene Immobilienfonds **hausInvest** der **Commerz Real**.

Düsseldorf: **UBM Development** erwirbt das ca. 1.500 qm große Entwicklungsgrundstück an der Holzstr. 12 von einem lokalen Family-Office. Hier soll ein Bürogebäude in Holzhybrid-Bauweise mit mind. 10.000 qm BGF entstehen, zudem ist eine Tiefgarage mit 105 Stellplätzen vorgesehen. Der Kaufpreis liegt bei 1.335,00 Euro/qm BGF. **JLL** beriet den Verkäufer.

nicht mehr folgen und würden somit arbeitslos werden. Mietzahlungen blieben aus, Immo-Kredite könnten nicht mehr bedient werden. Im nächsten Schritt würden darüber hinaus die Immobilienpreise aufgrund des Nachfragerückgangs so sehr einbrechen, wie in den letzten Jahren nicht mehr. Aktuell sind es nur Unternehmen aus den nicht produzierenden Wirtschaftszweigen mit geringerem Gebäudebestand, die die Herausforderungen durch den Gaspreisanstieg ein wenig leichter ausgleichen können. Sie reduzieren ihren bereits geringeren Raumbedarf weiter und weichen auf Home-Office aus. Diese Maßnahmen verringern zwar die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien – geben die steigenden Heizkosten jedoch in der Not an die Angestellten am Heim-Arbeitsplatz weiter.

Nordrhein-Westfalen ist mit einer Bevölkerungsdichte von 525 Menschen pro Quadratkilometer und einer Einwohnerzahl von knapp 18 Mio. das bevölkerungsstärkste und am dichtesten besiedelte Bundesland in Deutschland. Gleichzeitig weist NRW mit über 610.000 steuerpflichtigen Betrieben die höchste Anzahl von Unternehmen aller Bundesländer auf. Bringt man diese Zahlen mit den Erkenntnissen von weiter oben zusammen, ergibt sich eine enorme Beeinträchtigung für den Immobilienmarkt durch den massiven Gaspreisanstieg. Müssten die industriellen Big Player in NRW wie **Bayer** (rund 7.200 Mitarbeiter am Standort Leverkusen) oder **Ford** (ca. 18.600 am Standort Köln) ihren Firmensitz verlegen, würden vor allem B- und C-Lagen profitieren, da sich sehr viele Mitarbeiter nach einem neuen Wohnsitz umschauchen müssten. Das Horror-Szenario der Arbeitslosigkeit bliebe einem signifikanten Anteil der regional Beschäftigten zumindest temporär nicht erspart. Firmen anderer Branchen wie **REWE**, die ihren Hauptsitz in Köln unterhalten, würden finanziell ebenfalls sehr stark in Mitleidenschaft gezogen. Als Resultat bräche die Immobilien-Nachfrage ein und das Preisniveau würde sinken.

Im Fazit muss festgehalten werden, dass der regionale Immobilienmarkt durch die Ressourcenverknappung stark unter Druck geraten ist. Dennoch gilt, dass die Nachfrage in A- und B-Lagen weiter hoch bleibt. Ein tatsächlicher Einbruch des Marktes würde erst dann eintreten, wenn sich die wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Gegenwart zu einer entfesselten Wirtschaftskrise entwickeln würden, wonach es aktuell (noch) nicht aussieht.

MIETER WOLLEN BEI WOHNUNGSSUCHE AN KALTMIETE SPAREN

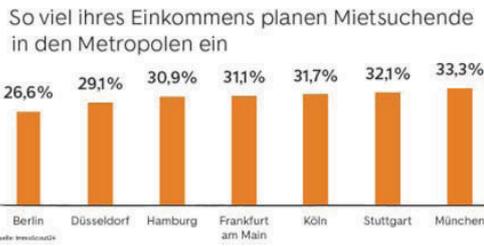
In 71 von 80 Städten geht einkalkulierter Mietanteil zurück

Eine uralte Erfahrung wird auch diesmal die Immobilienwirtschaft lernen müssen. Wenn die allgemeinen Lebenskosten steigen, bleibt bei begrenztem Budget weniger für die Miete übrig. Mieter machen deshalb zunehmend Abstriche bei der Suche nach einem neuen Zuhause und planen weniger ihres verfügbaren Einkommens für die Kaltmiete ein als noch vor einem Jahr. Das zeigt eine aktuelle Auswertung von ImmoScout24. (CW)

Am stärksten sinkt der Mietanteil im Vergleich zum Vorjahr in Cottbus mit minus 6,9 Prozentpunkten, in Chemnitz (-4,2) und in Halle (Saale) mit minus 4,0 Prozentpunkten. In 14 der 80 betrachteten Großstädte fällt der einkalkulierte Mietanteil um 2 bis 3 Prozentpunkte, in 36 Städten zwischen 1 und 2 Prozentpunkten. Nur in 9 Großstädten stagniert der Anteil für die Kaltmiete oder nimmt noch leicht zu, wie z.B. in Karlsruhe (+1,6 Prozentpunkte) und Gelsenkirchen (+ 1,4).

Der Mietanteil des Einkommens, den Wohnungssuchende für neue Wohnungen einplanen, unterscheidet sich bundesweit teilweise stark. In Chemnitz, Jena, Cott-

bus, Magdeburg und Schwerin ist der Anteil der Kaltmiete mit rd. einem Viertel des Haushaltsnettoeinkommens deutschlandweit am geringsten. In München, Wiesbaden, Oldenburg, Heilbronn und Stuttgart kostet Wohnraum mit rd. einem Drittel den höchsten Anteil am Haushaltseinkommen. In 32 weiteren Städten kalkulieren Suchende ebenfalls mehr als die empfohlenen 30% des Haushaltsnettoeinkommens für die Kaltmiete ein.



STUDENTISCHE WG-MIETEN STEIGEN

Nachholeffekte und Knappheit pushen die Preise

Das neue Semester startet bald und so auch die Suche nach einem Obdach in den Studentenstädten. Und die kann dieses Jahr teuer werden. Aktuell untersuchte das Moses Mendelssohn Institut (MMI) in Kooperation mit dem Immobilienportal WG-Gesucht.de und dem Projektentwickler GBI Wohn-Angebote in 95 deutschen

Hochschulstädten mit mindestens 5.000 Studierenden. Mit durchschnittlich 435 Euro pro Monat zahlen Studenten bzw. ihre Eltern für ein übliches WG-Zimmer 44 Euro oder 11,4% mehr als noch vor einem Jahr. (CW)

Eine Preiserhöhung in dieser Form habe es seit Beginn der Analyse 2013 nicht gegeben, so **Dr. Stefan Brauckmann**, Geschäftsführender Direktor am MMI. Zum einen begründe sich die jetzige Preis-Explosion aus einem Nachholeffekt, da die Preise in den letzten 2 Jahren aufgrund der Coroneinschränkungen stagnierten, andererseits aus einer temporären Verknappung des Angebots: Bei vielen verlängere sich pandemiebedingt das Studium und damit die Mietdauer und auch internationale Studierende kämen wieder vermehrt zurück, um ein Auslandsemester in Deutschland zu absolvieren. Am teuersten Hochschul-Standort München stiegen die WG-Mieten im Vergl. zum VJ. um 12,9% auf aktuell 700 Euro (VJ.: 620 Euro), in Berlin von 495 Euro auf 550 Euro. Im Jahresvergleich stieg die Miete in der Bundeshauptstadt um 11% im Vergleich zum Beginn der Analyse 2013 um deutliche 64%.

Etwas entspannter schätzt **empirica** die Lage am studentischen WG-Zimmer Markt ein. Ebenfalls aktuell veröffentlichte das Forschungs- und Beratungsinstitut ein Ranking auf Basis mehrerer Tausend Mietinseraten eine Miet-

Werbemitteilung

PROJECT
Investment

Werte für Generationen



PROJECT Immobilienentwicklung Durlacher Straße, Berlin



Erfolgreich investieren mit PROJECT Qualitätsimmobilien

Einen attraktiven Gesamtmittelrückfluss von bis zu 165,0%* im MidCase-Szenario – diese chancenreiche Beteiligungsmöglichkeit bietet Ihnen **PROJECT Metropolen 22**

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

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des AIF und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese Dokumente finden Sie in deutscher Sprache auf der Website www.project-investment.de/private-investoren/produkte/einmalzahlungsangebot-metropolen-22. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache finden Sie auf der Website www.project-investment.de/meta/anlegerrechte.

*Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf künftige Renditen schließen.

- ✓ Immobilienentwicklungen mit Schwerpunkt Wohnen in gefragten Metropolregionen
- ✓ Einmalzahlung: ab 10.000 EUR zuzüglich 5% Ausgabeaufschlag
- ✓ Hohe Risikostreuung in mindestens acht Immobilienentwicklungen
- ✓ Laufzeitende: 30.06.2032 (Kapitalrückzahlungen ab 01.02.2030 durch Desinvestitionskonzept möglich)
- ✓ Entnahmooption: 4 oder 6% auf monatlicher Basis

Informieren Sie sich jetzt unverbindlich über Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft:

www.metropolen22.de
0951.91 790 330

Fonds-News

Hamburg: Die **FONDSGRUND Investment** startet gemeinsam mit der **INTREAL KVG** und der **DZ Bank** als Verwahrstelle den Vertrieb ihres ersten Bürofonds „**FGI German Divercity I**“ als offenen Spezial-AIF. Der Fonds besitzt auch eine Dachfondsfunktionalität. Der Fokus liegt im Rahmen der Smart Asset Strategie auf wirtschaftlich und demografisch wachsenden A- und B-Standorten in den Metropolregionen Deutschlands. Das Zielvolumen liegt in mehreren Ausbaustufen bei zunächst 300 Mio. Euro bei einer geplanten Ausschüttung von mindestens 4%.

ECE legt ersten europäischen Wohnimmobilien-Fonds auf

Hamburg: Der „ECE Better Living Europe Fund“ investiert in Neubauwohnquartiere in attraktiven Lagen europäischer Metropolen die speziell für Mieterbedürfnisse der Zielgruppe „Urban Professionals“ konzipiert werden („Build-to-Rent“-Objekte). Im ersten Schritt wird das Fonds-Portfolio 2 bereits vollvermietete Build-to-Rent-Objekte in Leeds und Manchester mit insgesamt 974 Wohneinheiten umfassen. Weitere Akquisitionen sind in der konkreten Vorbereitung.

Mit dem im ersten Closing eingeworbenen Kapital ist der Ankauf von Investments mit einem Volumen von über 350 Mio. Euro geplant. Strategischer Partner für die Investments institutioneller Investoren ist die Konzerngesellschaft **ECE Living**, die durch die **Investment-Banking-Boutique Victoria Partners** unterstützt wird.

preisübersicht über WG-Zimmern an über 120 Hochschulstandorten Deutschlands. Demnach liegt der durchschnittliche Standardpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer zu Beginn des Wintersemesters 2022 bei 419 Euro, 17 Euro oder +4,2% höher als im Wintersemester 2021. Den höchsten Standardpreis zahlen Studenten – oder deren Eltern – in München mit 650 Euro, gefolgt von Frankfurt a.M. (538 Euro) und Hamburg (519 Euro). Die günstigsten Angebote finden sich in Halle (Saale) mit 254 Euro sowie in Magdeburg (270 Euro) und Erfurt (290 Euro).



AUS UNSERER MEDIENKOOPERATION MIT „IMMOBILIEN INTERN“

immobilien intern

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

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

Ausgabe Nr. immo 18/22 | Düsseldorf, 7. September 2022 | 32. Jahrgang | ISSN 1431-1275

immo
18
2022

Die große Zwangsversteigerungswelle kommt erst 2023 | Keine Architektenhaftung für Denkmal-Steuerverluste! | Aus der Praxis: Umschuldungsfälle für Vermieter | Gebot der Stunde: Anpassung der Energiekosten | Interaktives Live-Webinar: Rechtsabteilung 'light' | Beilage: Gestaltungsüberlegungen zur vorweggenommenen Erbfolge bei Immobilien (Teil I) | Doch zuerst, liebe Leserin, lieber Leser, kommen wir nicht um einen Dauerbrenner herum:

Gasversorgung: Was geht und was nicht?

Der Energiemarkt spielt weiter verrückt. Seit einem Jahr hat sich der Energiepreis an den Terminmärkten um mehr als 1.000 % (!) verteuert. Im August 2021 hatte der für den europäischen Gashandel richtungweisende Terminkontrakt TTF an der Energiebörse in Amsterdam noch 26 € je Megawattstunde gekostet. Jetzt liegt er schon wieder bei über 272 € je Megawattstunde (Stand: 5.9.2022) und erreicht fast sein Rekordniveau von Anfang März. Damals hatte der Gaspreis im europäischen Handel seinen Zenit mit 345 € je Megawattstunde erreicht. Sparen, sparen und nochmals sparen heißt das Gebot der Stunde. Doch nicht alles, was möglich ist, ist auch erlaubt. In Frankfurt a. M. hatte ein Wohnungseigentümer kürzlich seinen Mietern das Gas und damit auch das Warmwasser abgedreht. Er hatte dies mit Versorgungsengpässen und Preissteigerungen bei Gas begründet und wollte damit seine Mieter vor steigenden Kosten schützen.

Vor dem Verwaltungsgericht Frankfurt a. M. (Beschluss vom 22.8.2022, Az. 8 L 1907/22.F) scheiterte er bei dem Versuch, sich gegen ein Einschreiten der Stadt Frankfurt zu wehren, die ihn zur Wiederherstellung der Gasversorgung verpflichtet hatte. Das dortige Wohnungsamt hatte dem Wohnungseigentümer mittels einer für sofort vollziehbar erklärten Verfügung aufgegeben, die Gasversorgung der Liegenschaft binnen einer Woche wiederherzustellen. In der auf § 9 des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes (HWOAufG) gestützten Verfügung führte es u. a. aus, gerade in der warmen Jahreszeit sei die Versorgung der Mietwohnungen dringend und eilbedürftig. Die Versorgung mit Warmwasser habe für die Körperhygiene erhebliche Bedeutung und sei eine Grundvoraussetzung für gesundes Wohnen. ►

Partner-News

Auf dem Weg zum CO₂-neutralen Portfolio: Aurelis gründet Energie GmbH

Eschborn: Der Asset-Manager und Projektentwickler **Aurelis Real Estate** geht einen weiteren Schritt in Richtung nachhaltige Gebäudebewirtschaftung: Um künftig den Mieter*innen kostengünstigen Strom aus erneuerbaren Energien für die eigenen Mietbereiche anbieten zu können, wird das Unternehmen auf ausgewählten Dachflächen im Portfolio Photovoltaikanlagen implementieren. Zu diesem Zweck wurde die **Aurelis Energie GmbH** gegründet, die den Prozess bundesweit koordiniert und umsetzt.

Dies ist bereits der zweite Meilenstein entlang des Dekarbonisierungskurses: Im vergangenen Jahr hatte Aurelis die Energieversorgungsverträge im Portfolio stärker gebündelt und auf grüne Energie umgestellt. Der Strom für die allgemeinen Flächen in den Bestandsimmobilien stammt seither aus regenerativen Energien. Allein durch diese Maßnahme reduziert Aurelis bis zum kommenden Jahr ihre CO₂-Emissionen um rd. 25.000 Tonnen.

Die Anlagen werden gemeinsam mit dem Frankfurter Startup **Enviria** umgesetzt. Die ersten Projekte sind in Duisburg, München, Hannover und Berlin geplant. „Wir haben aus unserem Portfolio insgesamt 40 Objekte identifiziert, die für den Betrieb geeignet sind. Aber auch auf unseren Neubauten wollen wir die PV-Anlagen anbringen“, berichtet **Philipp Enekel**, Leiter Real Estate Management bei Aurelis.

Mit seinem Beschluss folgt das Gericht der Argumentation der Stadt Frankfurt. Die Versorgung mit Warmwasser gehöre zu den Standards, denen ein Eigentümer einer Liegenschaft mit Mietwohnungen nach dem HWOAufG von 1974 nachkommen müsse. Es stehe ihm nicht zu, einseitig und in einer seine Mieter bevormundenden Weise die auf Gas basierende Warmwasserversorgung einzustellen. Das Gericht weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es sich bei den Kosten für Warmwasserversorgung und Heizung um solche handelt, die die Mieter über Vorauszahlungen und letztlich auf der Basis einer Jahresendabrechnung des Vermieters zu tragen hätten.

'immo'-Fazit: In Deutschland existieren nur in einzelnen Bundesländern Wohnungsaufsichtsgesetze. Das gilt für Bayern, Bremen, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen-Anhalt. Dort können die Behörden selbständig einschreiten, falls die Grundversorgung mit Wasser, Strom oder Gas vom Vermieter blockiert wird. Alternativ können Mieter auch auf dem Zivilrechtswege mit einer einstweiligen Verfügung reagieren und Vollstreckungsschutz beantragen. Hilft der Vermieter nicht ab, können die Bewohner des Mietshauses einen Installateur bestellen und auch einen Schlüsseldienst, falls die Warmwasser-Anlage abgesperrt ist.

GRAUE ENERGIE – DIE GROSSE UNBEKANNTE

Gezielte Information schärft unser Umweltbewusstsein und die Bereitschaft zum Handeln

Alle Welt spricht derzeit von der Energie, kaum einer kennt allerdings die „Graue Energie“. Eine aktuelle Umfrage der BHW Bausparkasse ergab, dass nur 31% der Hausbesitzenden mit dem Begriff etwas anfangen können. (CW)

„Graue Energie“ ist zum wichtigen Kriterium für umweltfreundliches Bauen und Modernisieren geworden. Mit dem Begriff bezeichnet man die Energiemenge, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung beim Bau eines Gebäudes aufgewendet werden muss. „Will man die Nachhaltigkeit eines Gebäudes beurteilen, muss man den gesamten Lebenszyklus betrachten und in drei Phasen gliedern: Bau, Betrieb und Rückbau“, erläutert **Holm Breitkopf** von der BHW Bausparkasse.

Graue Energie fällt insbesondere durch die beim Bau verwendeten Materialien und deren Entsorgung an. Auch das Passivhaus, das mit erneuerbaren, also grünen Energien betrieben wird, verbraucht beim Bau jede Menge an Primärenergie und produziert dadurch CO₂. Bei einem alten Wohnhaus entstehen Klimagase nur noch im laufenden Betrieb. Aus ökologischer Sicht sind daher Modernisierungen einem Neubau oft vorzuziehen.

„Eine Möglichkeit, graue Energie beim Bauen möglichst gering zu halten, ist die Verwendung von Materialien aus der Region sowie von nachhaltigen und recycelten Baustoffen“, empfiehlt Breitkopf. Natursteine, Hanf, Lehm, Holz können ohne Bedenken neu aufbereitet und weiterverwendet werden. Inzwischen gibt es zahlreiche Baustoffbörsen im Internet, die Baustoffe aus dem Rückbau von Immobilien anbieten.

Zuerst erschienen im „DFPA: 24h-Newsletter“ am 13.09.2022:

ESG-AUSRICHTUNG OFFENER IMMOBILIENFONDS

Herausforderungen im Vertrieb und im Bestand

DEUTSCHE FINANZ
DFPA
PRESSE AGENTUR

Das Analysehaus Scope hat offene Immobilien-Publikumsfonds auf ihre ESG-Ausrichtung untersucht (ESG steht für die Nachhaltigkeitsaspekte Environment

(Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung). Das Ergebnis: Die meisten Fonds berücksichtigen ESG-Merkmale bei ihren Anlageentscheidungen. Folgerichtig sind sie fast alle als Artikel-8-Fonds nach EU-Offenlegungsverordnung als nachhaltig klassifiziert. Allerdings reicht diese Klassifizierung nicht, um an Anleger verkauft zu werden, die ein nachhaltiges Investment wünschen. Dazu müssen die Fonds weitere Kriterien erfüllen. Das schreibt die Finanzmarktrichtlinie MiFID II vor.

Um für eine Standardisierung zu sorgen, haben die Verbände der Finanzbranche in Deutschland ein Konzept für den Beratungsprozess entwickelt. Es unterteilt die Fonds in fünf ESG-Kategorien. Nur Produkte aus drei Kategorien dürfen an Anleger vertrieben werden, die Nachhaltigkeitspräferenzen haben. Sie werden als Artikel-8-Plus-Fonds oder Artikel-9-Fonds bezeichnet. 20 der 28 von Scope untersuchten offenen Immobilienpublikumsfonds erfüllen diese strengeren Nachhaltigkeitsvoraussetzungen.

Scope hat im 1. HJ. 30 Asset Manager mit einem Immobilienvermögen von rund 300 Mrd. Euro zum Thema ESG befragt. Die Umfrage zeigt, dass Nachhaltigkeit mittlerweile bei fast allen Anbietern Teil der Unternehmensstrategie ist. Bei einigen Fragen sind die Asset Manager allerdings gespalten. Rund 60% erstellen detaillierte ESG-Berichte, die sie auch den Anlegern zur Verfügung stellen. Maßgeschneiderte Berichte auf Kundenwunsch bieten dagegen nur acht Gesellschaften an. Etwas mehr als die Hälfte der Befragten ist der Auffassung, dass ihre Anleger bereit sind, für bessere ESG-Faktoren auf Rendite zu verzichten. Die Auswirkungen von ESG auf die künftige Anlageperformance werden von den meisten Anbietern als positiv eingeschätzt. Die höheren anfänglichen Kosten bieten langfristig Schutz gegen Wertverluste. Als größte Herausforderungen werden die Datenverfügbarkeit auf Mieterebene und regulatorische Anforderungen genannt.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Energiekrise verschärft sich besonders der Bereich Umwelt nochmals um ein Vielfaches. Energiesparende Gebäude und energetische Sanierungen gewinnen an Bedeutung. Gerade dem Thema Erneuerbare Energien wird damit eine höhere Bedeutung zuteil. Offene Immobilienfonds nutzen bereits Dachflächen, um Solaranlagen nachzurüsten oder prüfen solche Optionen. Vor diesem Hintergrund begrüßt Scope die aktuelle Gesetzesinitiative, wonach es offenen Immobilienfonds künftig als Beimischung möglich sein soll, in Erneuerbare-Energien-Anlagen zu investieren. Danach wären die Fonds nicht mehr auf Photovoltaikanlagen an bestehenden Gebäuden beschränkt, sondern könnten auch Freiflächen erwerben und in andere Erneuerbare-Energien-Anlagen investieren. (DFPA/JF1)

HAFENCITY HAMBURG

Die Entwicklung hat sich auf den Osten verlagert, hier findet integrierte Stadtentwicklung statt, erstmals wird im Wasser gebaut.

Sabine Richter

Die Hafencity, Europas größtem städtischen Entwicklungsprojekt, wird mit Hochdruck weiterentwickelt. Viele spektakuläre Gebäude mit internationaler Strahlkraft sind entstanden, in Bau oder Planung.

Mittlerweile erstreckt sie sich über fast drei Kilometer von der Elbphilharmonie ganz im Westen bis zu den Elbbrücken am östlichen Rand, wo der Elbtower, Hamburgs erster Wolkenkratzer, entstehen soll. Das Zentrum und der Westen sind nahezu fertiggestellt.

Spektakulär wird auch der Nachzügler in der Mitte der Hafencity, das Überseequartier, das **Unibail-Rodamco** nun 2023 fertig stellt. Das riesige Einkaufsquartier mit über 200 Geschäften und viel Gastronomie und Erlebnisbeiwerk lehrt den ohnehin angespannten Einzelhandel in der City das Fürchten.

Die meisten Baustellen sind inzwischen Richtung Osten elbaufwärts gewandert. Rund um die Elbbrücken sollen neue, gemischt genutzte Quartiere, attraktive Freiräume und öffentlich zugängliche Wasserlagen geschaffen werden. Die Fläche umfasst 161 Hektar und ist in vier Bereiche unterteilt ist. Südlich der Elbe sind das der Grasbrook und die nördliche Veddel, im Norden das Elbbrückenquartier in der Hafencity und der Billebogen, in dessen Entwicklungsraum Rothenburgsort nachverdichtet und mit Grünanlagen und neuen Wegen besser an die Innenstadt angebunden werden soll.

Neue Chancen für vernachlässigte Stadtteile: Die Stadtplaner konnten hier das große Ganze in den Blick nehmen. Erstmals gibt es eine übergreifende Zukunftsperspektive für Stadtteile, die bislang von überdimensionierten Hauptverkehrsstraßen, Bahntrassen und unzugänglichen, durch Gewerbe besetzten Uferflächen geprägt ist. Neuer Wegeverbindungen werden die Quartiere miteinander verbinden. Primär soll es bei der Entwicklung des gesamten Bereichs um das Schaffen dringend benötigten Wohnraums gehen und um neue Büro- und Gewerbeflächen. Doch auch Klimaschutz und eine nachhaltige Mobilität werden große Rollen spielen.

Dem Grasbrook, beziehungsweise der Entwicklung ehemals hafengenutzter Flächen, kommt dabei eine entscheidende Brückenfunktion zu. Als komplett neuer Stadtteil bietet der Grasbrook die einmalige Chance einer von Anfang an integrierten Stadtentwicklung. Er soll

Deals

Helsinki: Union Investment erwirbt die rd. 11.500 qm große Büroimmobilie „Aura“ im Stadtteil Ilmala vom finnischen Projektentwickler und Generalunternehmer **Hartela Etelä-Suomi Oy** für den Offenen Immobilien-Spezialfonds **Uninstitutional EuropeanM**. Von den rd. 11.500 qm vermietbarer Fläche entfallen etwa 9.000 qm auf Büroflächen, der Rest, der ohne Änderung des Bauplans auch noch in Büroflächen umgewandelt werden kann, sind derzeit Einzelhandels- und Gastronomieflächen sowie ein Fitness Studio. Im UG befinden sich 97 PKW- sowie 80 Fahrradstellplätze. Für das Gebäude, das bis Juni 2024 errichtet sein soll, ist eine Zertifizierung nach LEED Gold vorgesehen. UI wurde rechtlich von **Aleksandra Law** beraten.

Das Finnland-Portfolio von UI wächst mit dem Projekt „Aura“ auf insgesamt 11 Objekte und einem verwalteten Volumen von rund 730 Mio. Euro.

Rastatt: WISAG mietet rund 13.000 qm Hallen- und Industriefläche in der Werkstr./Lochfeldstr. von **Thelen Immobilien**. **BNP Paribas Real Estate** vermittelte.

Offenbach: Das Sprachportal, offizieller Sprachkursträger für Integrationssprachkurse, mietet 950 qm im Kaiserpalais in der Kaiserstraße 39. **Blackolive** beriet die Bildungseinrichtung.

Detmold: Die **LIVOS Gruppe** kauft ein Gewerbeareal mit ca. 40.000 qm Grundstücksfläche in der Ernst-Hilker-Str. 2. Auf dem Grundstück befinden sich Fertigungs- und Lagergebäude mit ca. 16.900 qm Mietfläche. Die **Bellheim AG** vermittelte.

nach den Worten von Oberbaudirektor Höing eine Art Scharnier sein zwischen der bislang eher abgeschotteten Veddel und der Innenstadt. Zudem soll der Grasbrook Hamburgs erster CO2-neutraler Stadtteil werden. Grüne Fassaden und Dächer werden berücksichtigt, ebenso die Kreislaufwirtschaft. Zudem wird auf integriertes Wassermanagement, autoarme Mobilität, Biodiversität und viele andere Bausteine gesetzt, so der Oberbaudirektor.

Im Quartier Baakenhafen entstehen drei Wasserhäuser: Im alten Becken des Baakenhafens, der seit 2011 auf beiden Seiten bebaut wird, entstand zuerst die neugegründete HafenCity Universität. Seither kamen ein Hotel, Gastronomie, Büro, vor allem aber Wohngebäude hinzu. Die meisten Baufelder rund um den Baakenhafen sind inzwischen belegt. 2026 soll das Quartier fertig sein, 2400 Wohnungen soll es dann hier geben, viele davon öffentlich gefördert.

Im Baakenhafen-Quartier laufen auch die Vorbereitungen für ein weiteres spektakuläres Großprojekt, drei Wohntürme, die im Wasser stehen, die einzigen Gebäude der Hafencity, die direkt im Wasser gebaut werden - und das an prominenter und weit sichtbarer Stelle.

Die drei 62 Meter hohen Wohntürme, jeweils von einem anderen Investor errichtet, werden auf Stelzen in das 24 Hektar große Hafenbecken hineingebaut, und sind durch Stege mit dem Ufer verbunden. 240 Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größen sind geplant, in den Erd- und Wassergeschossen wird es Kinderspielflächen, Abstellräume und Platz für Fahrräder geben. Stellplätze für die Autos der Wasserhaus-Bewohner liegen in den Tiefgaragen der jeweiligen landseitigen Bebauung.

Durch ihre Lage im Wasser und den Tidenhub ist ihre Realisierung technisch aufwendig und gestalterisch herausfordernd, wie Hamburgs Oberbaudirektor **Josef Höing** erklärte. Die besondere Herausforderung liege hier, wie so häufig in der Hafencity, einerseits in der Baulogistik, also in der eigentlichen Organisation der Baustelle, eingeschränkt durch die geringen Kapazitäten der Kaianlagen und der besonderen Lage der Gebäude im Baakenhafen, ergänzt die Pressesprecherin der Baufirma **Otto Wulff**. Allein diese Situation erfordere eine eigenständige Projektplanung bevor überhaupt an den Hochbau gedacht werden könne. Die Baulogistik werde gemeinsam mit den Nachbarn entwickelt und umgesetzt. „Der Bau wird für technisch interessierte Bürger ein lohnendes Ausflugsziel darstellen“, meint **Holger Fieseler** von der **Otto Wulff Projektentwicklung GmbH**. Man werde sich darum kümmern, dieses öffentlich erlebbar zu machen.

Die Stadt hat hohe Ansprüche an die Nachhaltigkeit der Wasserhäuser gestellt: Alle Gebäude entstehen als Holz-Hybrid-Konstruktionen und orientieren sich am cradle-to-cradle-Prinzip. Die Nutzung regenerativer Energien ist obligatorisch.

Konsequenz der schwierigen Lage und der hohen Anforderungen sind deutlich höhere Baukosten. Wie hoch die Mehrkosten genau ausfallen werden, könne man in der frühen Planungsphase sowie angesichts der steigenden Kosten nicht sagen, so die Bauunternehmen. In der Presse kursieren Baukosten von über 1 Mrd. Euro. Entsprechend dürften die Eigentumswohnungen im sehr gehobenen Preissegment liegen. Auch hier werden keine Angaben gemacht.

Eine weitere Anforderung der Stadt waren Grundrisse, die einen guten Ausblick ermöglichen – und dieses nicht nur aus den oberen Etagen. „Diese Lage verkörpert nach unserer Auffassung etwas Weites und doch Nahes, wirkt beruhigend, erzeugt aber zugleich auch eine kreative Spannung“, so Bauherr **Otto Wulff**. „Der Reiz dieses außergewöhnlichen Wohnprojekts liegt naturgemäß insbesondere in der Was-

serlage. Das beginnt bei der speziellen Zuwegung und gipfelt in einem faszinierenden Lichtspiel zur jeder Tages- und Nachtzeit sowie dem sagenhaften Panoramablick auf den Hafen und das neue Quartier an und in der Elbe“, ergänzt **Maren Janku**, Wasserhaus-Projektleiterin des **Bauherrn Richard Ditting GmbH**.

Verpflichtung zu Sozialwohnungen: Wegen des in Hamburg politisch gewollten Drittelmixes waren alle Bauherren dazu verpflichtet worden, an Land entsprechend viele Wohnungen auf dem ersten und zweiten Förderweg zu errichten. Viele davon sind bereits realisiert oder bezogen. Die auf der Landseite der Wasserhäuser sozial geförderten Wohnungen wurden von der **Altonaer Spar- und Bauverein eG** (altoba), der **FLUWOG-NORDMARK eG** und der **GWG-Gruppe** realisiert.

Baubeginn für die drei Wassertürme soll 2023, Fertigstellung im Sommer 2026 sein.

FRIEDHOFSGEBÜHREN

Mymoria: Großstädte im Vergleich

Passend zum Tag des Friedhofs am 17./18. September und zur wohl sehr kostspieligen Beisetzung Königin Elizabeths II. am 19. September vergleicht Bestatter mymoria die Friedhofsgebühren in 18 deutschen Großstädten. Zwar halten die Preissteigerungen nicht ganz denen von Wohnimmobilien stand, teurer ist die letzte Ruhestätte aber auch geworden. (CW)

Im Schnitt sind die Kosten in den vergangenen 5 Jahren für ein Erdreihengrab um 1,6% und für ein Urnenreihengrab um 1,8% gestiegen. Den größten Anstieg gab es bei den Baumbestattungen, die rund 4,1% teurer geworden sind im Vergleich zu 2017. Für die Auswertung hat mymoria auf Zahlen und Daten der Verbraucherinitiative **Bestattungskultur Aeternitas e.V.** zurückgegriffen.

Im Schnitt werden in den Großstädten für ein Erdreihengrab 1.982,44 Euro fällig. Dortmund führt das Preisranking der teuersten Städte für Erdreihengräber mit rd. 2.700 Euro an, gefolgt von Frankfurt a.M. (2.661 Euro) und Bremen (2.537 Euro). Damit kostet ein Grab in den Top 3 rund dreimal so viel beim Tabellenletzten Chemnitz mit 880,95 Euro.

Weniger als halb so viel wie ein Reihengrab kostet mit durchschnittlich 1.242,10 Euro das Urnenreihengrab. Das Preisranking führt hier Köln mit 2.434 Euro an, das fast sieben Mal so teuer ist wie Frankfurt (Oder) mit 366,30 Euro. Die vergleichsweise hohen Kosten in Köln

erklären sich durch die spezifische Gebührenstruktur, dem sogenannten Kölner Modell. Danach kosten Sarg- und Urnengräber in etwa das Dasselbe.

Am teuersten sind die Baumbestattungen auf den städtischen Friedhöfen: Im Schnitt 2.255,38 Euro. Auch hier führt Dortmund die Tabelle mit 3.375 Euro an, gefolgt von Leipzig (3.350 Euro) und Stuttgart (2.980 Euro). Am günstigsten sind Baumbestattungen in Dresden mit rund 940 Euro.

Anders als die Maklerhäuser verzichtete der Bestatter Mymoria auf eine Analyse der Preissteigerungsraten auf den einzelnen Märkten in seiner Pressenotiz. Marktkundige Immobilienfachleute wird es wenig überraschen, dass die Preissteigerungsraten in München alle anderen Städte bei weitem übertreffen. Für Baumbestattungen zogen die Preise um 25,5% auf 1.926 Euro, für Erdreihengräber um 33,7% auf 2.476 Euro und für Urnengräber sogar um 38,5% auf 1.468 Euro an.

DER*5*MINUTEN*HOSPITALITY*EXPERTE* Reich werden. Reich bleiben. Einer entscheidet und verantwortet.

Winfried D. E. Völcker

Der berühmteste Kaufmann der deutschen Geschichte ist der Augsburger Jakob Fugger (1459 – 1525). Er war



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

der wohlhabendste Unternehmer Europas und der reichste Mann der Welt. In 19. Generation steht heute Alexander Erbgraf Fugger-Babenhausen (39) für die Fuggerei. Knapp 500 Jahre nach Fuggers Tod hätte ich keinen Anlass gesehen, in „Der Immobilienbrief“ über Tugenden zu schreiben, wäre nicht gerade die britische Königin Elizabeth II. verstorben

und wir in diesem Zusammenhang nicht täglich hörten, welche Kraft der Adel, ganze Völker und Familien aus ihren Traditionen ziehen?

Bin weder Philosoph noch Autor, nur Wirt. Käme ich als Philosoph aus Flensburg, wäre ich heute vielleicht Bundeswirtschaftsminister. So ´n „Flens“ verleiht Flügel“. Wirtschaftliches und politisches Gespür verleiht „Flens“ offensichtlich nicht und keine Uni kann Kreativität, Innovationskraft und Weitblick lehren. Fugger hat nie eine Uni besucht...►

Impressum

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

www.rohmert-medien.de

Chefredaktion:

Constanze Wrede

Dr. Karina Junghanns
(stellv. Chefredaktion)

Immobilienredaktion:

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Thomas Döbel, Dr. Gudrun Escher, Marion Götza, Karin Krentz, Uli Richter, Sabine Richter, Hans Christoph Ries, Caroline Rohmert, Petra Rohmert, Werner Rohmert, Prof. Dr. Günter Vornholz, Constanze Wrede

Hrsg.: Werner Rohmert

Recht / Anlegerschutzrecht:

Klumpke Rechtsanwälte, Köln;
Dr. Philipp Härle - HMRP
Rechtsanwälte, Berlin;
Prof. Dr. Karl-Georg Loritz,
Geisenfeld

Redaktl. Beirat:

Dr. Kurt E. Becker (BSK), Christopher Garbe (Garbe Unternehmensgruppe/Garbe Industrial Real Estate GmbH), Dr. Karl Hamberger (Ernst & Young), Prof. Dr. Jens Kleine, Prof. Dr. Wolfgang Pelz (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.

Herkunft ist Zukunft. **Königin Elizabeth II.** zeigte obendrein ihr Leben lang, dass es nicht schadet, sich neben Bildung, durch den Glauben, der Hilfe überirdischer Mächte zu versichern. Meinte Bundeskanzler **Scholz** vielleicht das, als er sagte: „You `ll never walk alone...“

J. F. „Der Reiche“ und Elizabeth II. „Die Königin von Großbritannien“ waren Geschwister im Geiste: „Volk, Gott und Familie zu dienen verlangt nach Disziplin, Fleiß und einer klugen Partnerwahl. Es ist kein Fehler den richtigen Menschen zu heiraten.“ Man muss halt in den richtigen Kreisen verkehren.

Klassiker unter den deutschen wie britischen Tugenden sind Treu und Redlichkeit, Fleiß, Ordnungsliebe, Pflichtbewußtsein und „German Pünktlichkeit“. Ferner Erfindergeist, Musikalität und die Kunst des Denkens und Dichtens. Um meinen Ausflug in die Tugenden erfolgreich zu meistern, habe ich beim Großneffen des letzten äthiopischen Kaisers, **Prinz Asfa-Wossen Asserate** nachgelesen (Deutsche Tugenden C. H. Beck Verlag). Bescheidenheit, Demut, Zivilcourage, Toleranz und Humor zählen angeblich nicht zu deutschen Tugenden. Davon haben Sachsen und Niedersachsen das meiste mit auf die Insel genommen. Vom äthiopischen Kaiserneffen erfahre ich, Gemütlichkeit, Geselligkeit und Reinlichkeit zählen wie Gastlichkeit und Gastfreundschaft zu unseren Tugenden. Was die Briten zu viel an Humor bekommen haben fehlt ihnen eindeutig bei der Kochkunst...

Irgendwie habe ich gerade noch die Kurve zur kriselnden Hospitality Branche gekriegt. Wenn Wäschereien demnächst mal für ein paar Monate schließen, bringen sich Gäste ihre Bettwäsche von Mutti mit. Kalter Kaffee soll ja schön machen und wenn der Strom ganz ausfällt, muss keiner zahlen. Die stromlose Ritsch-Ratsch-EC-Maschine liegt irgendwo im Lager und auf handgeschriebene Papierrechnungen konnte man sich nun wirklich nicht vorbereiten. Die Lösung: Bargeld. Doch woher, wenn auch die Geldautomaten stillstehen und das E-Auto nicht geladen werden kann?

Kreativität, gute Ideen und Erfindergeist machten Fugger vermögend. Das richtige Timing auch. Er wusste, wann man „All-in“ gehen muss, also im entscheidenden Moment „volles Risiko“ zu wagen. Fugger war gut aufgestellt: Er verlieh Geld. Die meisten Menschen müssen es sich bei Bankangestellten nach volkswirtschaftlich teils absurden Kriterien leihen, was nicht ganz leicht ist, bist du noch nicht reich. Dabei weiß jeder, in allem Neuen steckt die Gefahr des Scheiterns. Nur wer Mut hat, wird belohnt werden.

Von den Gefahren der Zukunft macht sich nur abhängig, wer heute nicht für seine Zukunft sorgt. Das gilt für jeden, Unternehmer, Militär und Hospitality Branche. Hospitality steht für Gastlichkeit & Gastfreundschaft. Mit der Unterstützung der Branche des 21. Jahrhunderts kann jeder heute noch beginnen: Häufige Restaurant- und Hotelbesuche, ein Tapetenwechsel am Wochenende. Essen & Trinken als genussvolles Vorspiel oder als Fortsetzung guter Gespräche mit kulinarischen Mitteln. Valentinstag einmal die Woche, denn nichts ist langweiliger als ein Rendezvous mit sich selbst. Bitte, reagieren Sie immer bescheiden, demütig und verständnisvoll, wenn ihr Gastgeber eine Energie- und Inflationsumlage plus 15 % Bedienungsgeld aufschlägt. Letzteres bekommen allein die Mitarbeiter, voll versteuert, zum Grundlohn dazu. Dafür bleiben Preise stabil und Tippen dürfen Sie trotzdem.

Reich werden. Reich bleiben. Pleite gehen. Der Wirt muss entscheiden und verantworten, wie er seine Familie auskömmlich versorgt und seinem Unternehmen samt Mitarbeitern eine sichere Zukunft schafft.

Kurz berichtet

Geplantes DEVK-Hochhaus bis zu 145 Meter hoch

Ob das Hochhaus des Versicherers **DEVK** mit einer Höhe von 124 m den Unesco-Welterbestatus des Kölner Doms möglicherweise gefährdet, soll ein Gutachten klären. Die Stadtverwaltung teilte dazu mit: „Zwischen Stadt und DEVK ist vereinbart, dass die DEVK das zu beauftragende Gutachten unter Einbeziehung der Verwaltung erstellen lässt.“ Wann das Gutachten kommt, ist noch ungewiss.

Der Deutzer Hafen: Ein neues Quartier entsteht

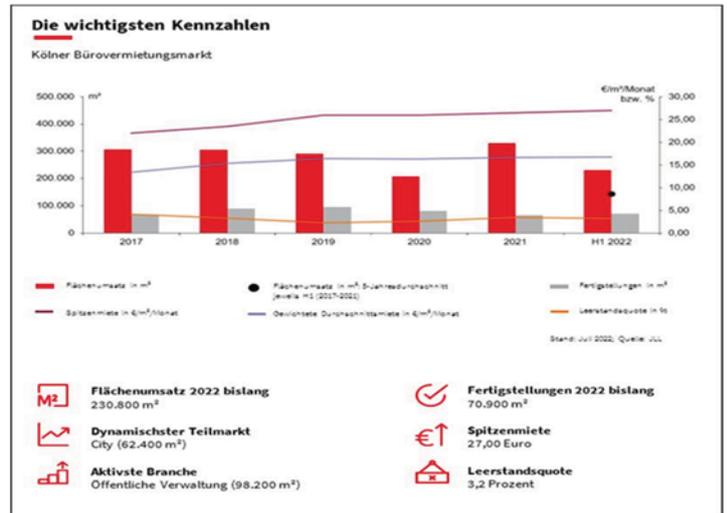
Der Deutzer Hafen wird in den nächsten Jahren zu einem dichten und gemischten Stadtquartier entwickelt. Die **Stadt Köln** und ihre Entwicklungsgesellschaft **moderne stadt** betreiben die Entwicklung dieser komplexen, etwa 37 ha großen Fläche in einem mehrstufigen Verfahren auf Basis eines Integrierten Plans. Dieser wurde nach einem Werkstattverfahren mit interdisziplinären Planungsteams von dem Sieger dieses Verfahrens, dem Kopenhagener Architekturbüro **COBE**, als Quartiersbuch ausgearbeitet und laufend fortgeschrieben. Zur Entwicklung des Deutzer Hafens müssen verbindliche Regeln für die öffentlichen und privaten Flächennutzungen festgelegt werden. Die Stadt Köln hat dafür im ersten Schritt die Änderung des Flächennutzungsplans und einen Bebauungsplan „Infrastruktur“ auf den Verfahrensweg gebracht, der alle öffentlichen Flächen sichert und ihre Zweckbestimmung festlegt. Die einzelnen Baufelder sind im ersten Bebauungsplan noch nicht erfasst. Der ehemalige Industriehafen wird nicht nur Wohnraum für bis zu 6.900 Einwohner bieten, sondern auch rund 6.000 neue Arbeitsplätze beheimaten. Einen wichtigen Teil des neuen Quartiers Deutzer Hafen Köln bilden die beiden Mühlen, die den nördlichen Bereich des ehemaligen Industriehafens prägen.

Büromarkt Köln: Expansionspläne pausieren

Auf dem Kölner Büromarkt wurden im II. Quartal 2022 etwa 157.900 qm vermietet, darunter die Anmietung von 38.800 qm der **Stadt Köln**. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Zuwachs von 52%. Im ersten Halbjahr wurden insgesamt 230.800 qm umgesetzt. **Knut Kirchhoff**, Niederlassungsleiter **JLL Köln**, sagt: „Der Rekord sollte nicht den Blick darauf verstellen, dass viele Unternehmen derzeit ihre Expansionspläne aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage pausieren.“ Für den Rest des Jahres erwartet Kirchhoff einen Gesamtjahresumsatz von 330.000 qm.

Vor dem Hintergrund des hohen Flächenumsatzes sowie durch einige Abrisse und Umwidmungen von Büroflächen ist die Leerstandsquote wieder gesunken: Lag sie nach dem ersten Quartal noch bei 3,7%, sind es aktuell

3,2%. Insgesamt wurden ersten Halbjahr 70.900 qm Bürofläche fertiggestellt – 152% mehr als im Fünfjahreschnitt. Aktuell sind in Köln 315.700 qm Bürofläche im Bau, das meiste davon in Lindenthal/Sülz. „Mit Blick auf die wenigen verfügbaren hochwertigen Flächen stieg die Bürospitzenmiete steigt im Vergleich zum Vorquartal um 50 Cent auf 27 Euro“, so Kirchhoff.

**Büromarkt Düsseldorf: Leerstand gestiegen**

Der Düsseldorfer Büromietmarkt hat im II. Quartal mit 102.400 qm die 100.000er-Marke übersprungen. Insgesamt kommt der Markt nach sechs Monaten auf 185.000 qm, wovon 170.000 qm auf das Düsseldorfer Stadtgebiet entfallen. Dies Ergebnis liegt 54% über dem des vergleichbaren Vorjahreszeitraums, allerdings noch 7% unter dem Zehnjahresschnitt. Die Zahl der Anmietungen stieg im Jahresvergleich hingegen nur leicht von 263 auf 271 an.

Im zweiten Quartal ist mit 400 qm praktisch keine Bürofläche fertiggestellt worden. Dennoch stieg die Leerstandsquote erneut und liegt nun bei 8,2%. „Bis Jahresende wird dieser Wert voraussichtlich erneut zulegen, auf dann 8,5%. Doch zugleich gibt es einen harten Wettbewerb um die Topflächen wie der Anstieg der Spitzenmiete um 1,50 Euro auf 30 Euro zeigt. Auch dieser Wert wird bis Jahresende weiter deutlich zulegen – auf 33 Euro und möglicherweise mehr“, so **Marcel Abel**, geschäftsführender Direktor und Niederlassungsleiter **JLL Düsseldorf**. „Besonders wichtig ist es Nutzern, die Inflationsrate abzufedern, wodurch Staffelmieten wieder mehr in den Fokus rücken“, beobachtet Marcel Abel. Auch wenn die Teilmärkte Nord (30.500 qm) und das Regierungsviertel (20.300 qm) aktuell vorne liegen, dürften vor allem Central Business District, Medienhafen und Kennedydamm in der zweiten Jahreshälfte dominieren.

