DER IMMOBILIEN Brief

FAKTEN ▪ MEINUNGEN ▪ TENDENZEN

NR. 487 | **46. KW** I 13.11.2020 I ISSN 1860-6369 I kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

Trump weg, Impfung da, Wohnen topp, Büros hopp, Handel krank, Stimmung besser, Wirtschaft gesund, Journalisten grün, Zinsen unten, Immobilien hoch und alles bleibt gut. Mit diesem aussagefähigen Streifzug durch die Mega-News der letzten beiden Wochen, lässt sich gut ins Wochenende gehen. So gut lief es lange nicht mehr. Die RICS werfen uns noch ein paar intellektuelle Steinchen von wegen Disruption und Sturm bei Büro und Handel in den Weg (S. 3). Stört nicht, der Schweinezyklus ist einfach zurück. Weitgehende Übereinstimmung herrscht bei den Marktanalysen. Immobilienpreise explodieren weiter. Sie wissen schon, „solange die Zinsen unten bleiben, …". In Deutschland und Euroland bewältigen wir ganz komfortabel die weltweit größte Krise der Nachkriegsgeschichte mit Gelddrucken. Kostet ja nichts. Krisen kosten nichts mehr.

Das Kasperle-Theater in USA ist peinlich. Bislang hätte Trump als derjenige in die Geschichtsbücher eingehen können, der Wahrheiten aufdeckte, sie verständlich äußerte und die Probleme handlungsorientiert anging – und dem Pfizer die Wahl stahl. Das hätte die rückdrehbaren Flopps bei Obamacare, Pariser Abkommen und WHO vergessen lassen. Jetzt aber wird Trump als kranker Mann in Erinnerung bleiben, der selbst als Lame Duck noch ungeheures Unheil anrichtete und auf den nach Immunitätsentzug Finanzamt, Banken und Staatsanwälte warten. Was von ihm bleiben wird, ist die Frisur - in Karikaturen und Kasperle-Theatern. Die Trump-Wahrheiten des Hegemonial-Wettbewerbs, der Verteilung der Verteidigungslasten oder des Exportdumping gehen unter. Der Kampf der Kulturen und Systeme ist zurück: Autokratie versus Demokratie. Datenschutz versus Datenkontrolle. Selbstbestimmtes Leben versus datengesteuertes Leben. Natur versus Genetik. Hinzu kommt, Völkerwanderungen haben immer schon Geschichte geschrieben. Verlierer waren immer die Reichen, Satten und Wehrlosen. Was die US-Wahl für die Immobilienwirtschaft bedeutet? Keine Ahnung. Aber: „Solange die Zinsen unten bleiben, …"

Ich frag mich als ungelernter Immobilienseiteneinsteiger mit immobilienwirtschaftlichen Zyklus-Schürfwunden an Konto und Verstand schon seit 15 Jahren, ob immobilienwirtschaftliche Professionalisierung in Excel, ESG, Recht und Handwerk uns nicht an dem Sinn der Immobilienwirtschaft vorbeiführt. Die Immobilienwirtschaft ist Dienstleister für den späteren Nutzer. Niedrige Zinsen machen die Welt in Investment, Entwicklung, Instandhaltung, Sanierung und Risikobewältigung einfacher, zahlen aber keine Miete. Das machen nur Nutzer und Nullzins-Zombies. Nur in den erfolgreichen Nutzer investiert der Investor langfristig erfolgreich. Eine erfolglose Immobilie ist aber lästiger als eine erfolglose Liebschaft. Da kommt man raus, aus der Immobilie nicht. Ob Investoren auf Dauer Lust haben, sich in einer Excel-Liebschaft mit einem Zombie ins Vermietungsbett zu legen, bleibt für mich offen.

Was mich immer mehr nervt, ist das kommunikative Durcheinander von Investmentmärkten und Nutzermärkten. „Solange die Zinsen unten bleiben, …" Derweil belatschern uns die Statistiker mit Erfolgsmeldungen der Vergangenheit. Bei Wohnen, Logistik und Pflege glaube ich auch an eine gute Zukunft. Bei Handel sieht JLL eine Erholung wie nach 2008, als ob die Welt sich nicht verändert hätte (S. 11). Hotel, Gastro und Event (MICE) sind jetzt unverdiente Leidtragende. Bei Büros rutschen wir jetzt den Schweine-Zyklus runter. Das ist auch kein Drama. Und statistisch passiert ja auch nichts. Mietausfälle gibt es fast nicht. Wir haben ja Forderungen. Die Investoren stehen Schlange.

Aber nochmal von vorne: Ja, die Investmentmärkte bleiben intakt und die Multiplikatoren bleiben für gute Gebäude mit langen Mietverträgen hoch. Das war übrigens auch früher so. Bei Bestand, Projektentwicklung, Finanzierung, Bewertung und Liquidität kann es trotzdem lästig werden. Zunächst bleiben die synthetischen Kapitalwerte und Total Returns der Researcher aber hoch. Wenn sich der Markt ändert, merken das die Statistik und Medien nicht. Bei Neuvermietungsänderungen verschwinden locker 10%, in sehr schwierigen Zeiten auch bis 20%, in Incentives, Flächendefinitionen oder Reserveflächen u.v.m. In einer Nachvermietungsphase auch in guten Immobilien sind 90 bis 95% Vollvermietung. Die Differenz geht voll in die Bewertung ein. Auch statistischer Leerstand kennt vollvermietete Gewinner und ältere Verlierer, deren durchschnittliche Vermietung sie aus dem Investmentuniversum herausschleudert. Das hat Bewertungsfolgen. Ungeplante Mieterauszüge/-pleiten kosten in schwieriger Zyklusphase locker 3 Jahresmieten plus Multiplikator-verlust durch Risikoklassenänderung – ohne echte Sanierung. Leerstandsflächen werden in USA gar nicht bezahlt. Damit kann auch durchschnittlicher Bestand locker um 30% abwerten, ohne dass die Statistiken das überhaupt merken. Die Investoren zahlen - übrigens zu Recht - trotzdem Höchstpreise für Core, denn der Vertrag rettet ja über den Zyklus. Aber im großen Bestand macht der Nutzer den Wert der Immobilie. Und da werden wir in den nächsten Jahren noch lernen, was Covid 19, 20, 21 ff. bedeuten.

Ach, übrigens, bevor ich es vergesse: Die Welt bleibt grün. ESG punktet auch in den Medien, wie sie ja dauernd im gehypten „E" (umweltfreundlich und billig aus der Steckdose) lesen. Lt. Umfrage der Fachzeitschrift „journalist", „Magazin für Journalist*innen" (!), sind 57,1% der ARD-Volontäre für die „Grünen", 23,4% für „Die Linke" und 11,7% für die SPD – zusammen also über 92% „fortschrittlich". Da muss man sich ja auf die Berichterstattung freuen. Problem: Das blöde Bevölkerungspack in stromintensiver Verdummungsumarmung durch Krimis, Big Brother- und Musik-Shows bei Privaten und Streamingdiensten kapiert einfach nicht, wo die Probleme der Welt liegen. Wenn uns die US-Wahl eines gezeigt hat, dann eben, dass der Wahlbürger doch mehr über die Ernährung seiner Familien als über die Zukunft des Planeten nachdenkt. "It's the economy, stupid."

Werner Rohmert

Inhaltsverzeichnis

Editorial (Werner Rohmert) 1

RICS-Befragung erwartet rückläufige Mieten und Werte 3

Vdp-Index Gesamtmarkt sieht erste Corona-Effekte 5

Büromarkt: Corona infiziert auch B-Standorte 8

Keine Erholung in Sicht auf den US-Büromärkten 9

PwC erwartet lohnenden Homeoffice-Trend 10

Einzelhandelsvermietungsmarkt stabilisiert sich vor dem Lockdown light 11

Campus der Deutschen Bundesbank in Frankfurt (Escher) 14

empirica-Blasenindex sieht „Rot“ 17

Investmentmarkt für Temporäres Wohnen in Deutschland 20

Aengevelt: Wohnkonzepte bieten Chancen für ältere Hotels 21

Wohnungsneubau zeigt sich krisenfest und wird immer teurer 22

Immobilien in Österreich noch dynamischer als in Deutschland 24

Optimistische Erwartungen bei Schweizer Wohnimmobilien 25

HafenCity versteht sich als Zukunftslabor für nachhaltiges Bauen (Richter) 29

Jasna Moritz, Partnerin bei kadawittfeldarchitektur, über Moringa und das Kreislaufprinzip im Gespräch mit Sabine Richter 31

Ferienimmobilienmarkt Kanaren (Steinbuch) 33

Logistikimmobilien werden zu Stromproduzenten 34

Autoren 46
Anzeigenpartner 46
Impressum 46

Gastbeiträge

Australien – zwei Argumente für den Einstieg in Down Under (Marco Kramer und Bernd Lönner) 26

Individuelle Akzeptanz ist das A und O digitaler Transformation (Magnus Danneck) 27

Immobilien lassen sich nicht digitalisieren (Dr. Martin C. Wolff) 29

Ein neuer Trend in der Finanzierung (Rainer Pillmayer) 34

Aus unserer Medienkooperation mit „Immobilien intern“

Top oder Flop? Warum die WEG-Novelle die Gemüter erhitzt 23

Der Immobilienbrief Berlin (Krentz)

Verkäufe auf dem Immobilienmarkt trotz Lockdown-Phase im ersten Halbjahr erwartungsgemäß stabil 35

PwC und ULI: Berlin steigt zum zukunftsträchtigsten Standort in Europa auf 36

Aengevelt: Stabile Umsatzdynamik trotz(t) Corona 36

Richtkranz krönt Büroensemble Südkreuz Offices Berlin 38

Realisierungswettbewerb für Umbau der Komischen Oper Berlin entschieden 39

Berliner Wohnimmobilienmarkt – unbeeindruckt durch die Krise 41

Studie zu Eigentumswohnungen in Berlin West 43

Ziegert Group Research veröffentlicht erstmals Report zu Potenziallagen im Berliner Umland 43

LBS-Immobilienspiegel 44

Berliner Immobilienunternehmer spendet für Kinder- und Jugend-hilfswerk Arche in Hellersdorf 45

Personalie

Berlin: Susanne Eickermann -Riepe wurde zur neuen Vorstandsvorsitzenden des **Institut für Corporate Governance** (ICG) in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. gewählt. **Thomas Zinnöcker**, der den Verband über sechs Jahre lang führte, scheidet aus dem Vorstand aus, bleibt dem ICG aber als persönliches Mitglied erhalten. **Dr. Hans Volkert Volckens**, **KPMG AG** Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, kommt für Thomas Zinnöcker in den Vorstand. Des Weiteren wurde **Dr. Johannes Conradi** zum stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden ernannt und **Timo Tschammler** im Amt bestätigt.

RICS-Befragung erwartet rückläufige Mieten und Werte

Einzelhandel und Büro vor Disruption – „Zeichen stehen auf Sturm“

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

Der Global Commercial Property Monitor Q3 2020 des Weltverbandes der Immobilienprofis, RICS, mit 120.000 Mitgliedern aus 131 Ländern macht wenig Hoffnung auf eine schnelle Erholung. Zwei Drittel (64%) der Befragten erwarten eine weiter negative Marktentwicklung. Nur 6% sehen die Talsohle erreicht. Das berichtete RICS-Vorsitzende Susanne Eickermann-Riepe.

Die Indizes zur Stimmung auf Immobilienmärkten verharrten weltweit im negativen Bereich. Sowohl das Einzelhandels- wie auch das Bürosegment stünden vor Disruption. Lediglich das Industriesegment mit Logistik und Rechenzentren zeige sich widerstandsfähig. Zwar fielen im Vergleich zum Vorquartal die aktuellen Zahlen für Office weiter, aber insgesamt gebe sich der Markt etwas weniger pessimistisch. Es bleibe aber dabei, dass sich die Weltwirtschaft in einer Phase struktureller Veränderungen befinde. Das führe zu immer größeren Unterschieden zwischen den Assetklassen.

Der globale **RICS Stimmungs-Index** liege erneut auf einem der schlechtesten Werte seit der weltweiten Finanzkrise. Auf regionaler Ebene verzeichnete die Region Asien-Pazifik im Vergleich zum weltweiten Durchschnitt eine etwas deutlichere Entspannung. Die übrigen Regionen (Mittlerer Osten, Afrika, Nord- und Südamerika und Europa) lagen im Q3 weiter im dicken Minus. ►

Im Welterbe 1-8
45141 Essen
info@rag-montan-immobilien.de
Tel. : +49 (0)201/378 - 0
www.rag-montan-immobilien.de

RAG Montan Immobilien

Immobilienangebot NRW

Seit 40 Jahren sind wir im Verbund des RAG-Konzerns bekannt für erfolgreiche Lösungen in der Flächen- und Projektentwicklung.
Unser Spezialgebiet: die effiziente Revitalisierung industriell vorgenutzter Areale - von der Sanierung über die Planung und Entwicklung bis zur Vermarktung.

Wir bieten Grundstücke für Gewerbe und Dienstleistungen, Logistik und Wohnen an Ruhr und Saar. Einen Überblick über unser Flächenportfolio finden Sie auf unserer Homepage oder rufen Sie uns einfach an. Wir freuen uns auf Sie!

Die Zukunft ist unser Revier.

"Der Immobilienbrief"-Anmerkung: Auch wenn Mittwoch aktuell die Wirtschaftsweisen die befürchteten konjunkturellen Effekte etwas zurücknahmen und für das kommende Jahr optimistisch bleiben, ändert das jedoch nichts daran, dass es sicherlich zwei Jahre dauern wird, bis das 2019er Niveau erreicht wird. Und selbst das wird anders sein. Die Überhitzung dürfte entfallen. Es bedarf keiner echten Wissenschaft herauszufinden, dass im kommenden Jahr ohne Lockdown die Volkswirtschaft um die direkten Lockdown-Folgen des Vorjahres wieder zulegen wird. In Corona-Folge werden aber weltweit etwas weniger Maschinen gekauft werden, etwas weniger Reisen durchgeführt werden und vielleicht auch aus Unsicherheit etwas weniger konsumiert oder gebaut werden. Insofern sind einfach konjunkturelle Effekte zu erwarten, die sich auf die Beschäftigung, die Erwartungen und die Büromärkte auswirken. Den konjunkturellen Folgen stehen dann noch die kurz- und mittelfristigen Folgen des E-Commerce und der Digitalisierung zur Seite. Homeoffice alleine ist in diesem Rührwerk, dass derzeit ein teuflisches Gebräu anrührt, nur ein kleines, langsam drehendes Rädchen. **Die Summe aus Minderbedarf durch Homeoffice, Minderbedarf durch Digitalisierung, Minderbedarf durch Konjunktur, Minderbedarf durch Personaloptimierung und Personalplanrevision, Minderbedarf durch Exportberuhigung, Minderbedarf durch Zombifizierungsrückschläge und Mehrangebot durch Flächenfreisetzung und optimistischem Neubau der Vergangenheit macht Sorgen.**

Zurück zu den RICS: Weltweit werden Mietrückgänge und sinkende Immobilienwerte erwartet. In Spanien, den Niederlanden und Rumänien wird in den kommenden 12 Monaten eine deutlich negative Entwicklung prognostiziert. In der Region Asien-Pazifik haben sich die Prognosen verbessert. In Nord- und Südamerika fiel der Anteil der Befragten, die rückläufige Mieten und Kapitalwerte erwarten, leicht.

Die COVID-19-Pandemie habe mit Zunahme von Heimarbeitsplätzen eine Phase tiefgreifender Veränderungen im **Bürosegment** eingeläutet. Fast 70% rechnen mit einem Nachfragerückgang bei Bürovermietungen. Dabei handelt es sich um die schlechtesten Werte seit der ersten Befragung im Jahr 2008. Mündlich ergänzte **Susanne Eickermann-Riepe**, dass das Ende der strukturellen Office-Entwicklung noch nicht erreicht sei. **Die Auswirkungen auf die Bürostandorte seien derzeit noch nicht abschätzbar, jedoch stünden die Zeichen „auf Sturm".** ▸

BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.

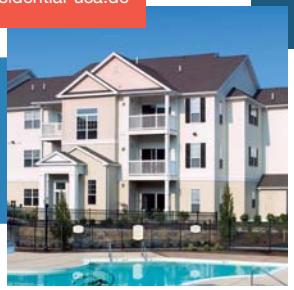
bvt

Die BVT Unternehmensgruppe mit jahrzehntelanger Erfahrung bei deutschen und internationalen Immobilienengagements sowie bei Energie- und Umweltprojekten bietet Investoren attraktive Sachwertbeteiligungen:

Neues US-Beteiligungsangebot für Privatanleger

Mehr unter
www.residential-usa.de

Immobilien Deutschland
Diversifizierte Immobilienportfolios und Co-Investments



Immobilien USA
Entwicklung und Veräußerung von Class-A-Apartmentanlagen

Energie- und Infrastruktur
Individuelle Investitionen in Wind-, Solar- und Wasserkraftanlagen

Multi-Asset-Konzepte
Aufbau von Portfolios aus Sachwert- und Unternehmensbeteiligungen

Mehr erfahren: E-Mail: interesse@bvt.de, Telefon: +49 89 38165-206, www.bvt.de

Personalien

Essen: Mit Wirkung zum 1. November 2020 wird **Bianca Reinhardt Weith** zur Geschäftsführerin der **Instone Real Estate Development GmbH** bestellt. Als COO für Süddeutschland ist sie damit für das operative Entwicklungsgeschäft in Bayern und Baden-Württemberg verantwortlich. Ihre bisherige Funktion als Niederlassungsleiterin Baden-Württemberg behält sie bei. Die studierte Diplom-Wirtschaftsingenieurin ist bereits seit rund 12 Jahren im Unternehmen bzw. den Vorgängerunternehmen **HOCHTIEF** und **formart** tätig.
Joachim Häsler verlässt Instone auf eigenen Wunsch und übergibt zum 1. November 2020 die Leitung der Niederlassung Bayern Süd mit Sitz in München an **Andreas Zeitler**. Er ist bereits für die Niederlassung Bayern Nord in Nürnberg verantwortlich. Seit 2012 war er Geschäftsführer der **S&P Stadtbau GmbH**, die Instone vor rund einem Jahr übernommen hat. Beide Niederlassungen in Bayern werden weiterhin als eigenständige Einheiten, jedoch unter der gemeinsamen Führung von Andreas Zeitler, agieren.

Frankfurt: Der Mitgründer und langjährige Vorstand der **Hüttig & Rompf AG**, **Paul Hüttig**, zieht sich zum 1. November 2020 aus dem operativen Geschäft zurück und wechselt in den Aufsichtsrat des Unternehmens. Damit bleibt er der Hüttig & Rompf AG weiterhin in beratender Funktion erhalten und ergänzt das Aufsichtsgremium als dessen neuer Vorsitzender. Die weiteren Mitglieder sind **Stephanie Gollnest** (stellvertretende Vorsitzende), **Boris Hüttig** und **Reinhold Hermann**. Zusätzlich verstärkt **Jacqueline Herrmann** seit dem 29.10.2020 den Aufsichtsrat.

Für den **Einzelhandel,** der vielerorts schon vor der COVID-19-Pandemie vor großen Herausforderungen stand, ergebe sich das düsterste Bild mit einem weltweit erwarteten beschleunigten Anstieg der Leerstandsraten. Dementsprechend würden Mieten sinken. Das träfe B-Lagen stärker als A-Standorte.

Im Gegensatz dazu verzeichnete das **Industriesegment** im Q3 weltweit einen Anstieg der Mieternachfrage und damit auch die Erwartung leicht steigender Mieten. Am unteren Ende des Erwartungsspektrums für eine negative Miet- und Kapitalwertentwicklung stehe das **Hotelsegment.** Wie zur Jahrtausendwende, der Internet-Euphorie, sind die Prognosen für Rechenzentren durchweg positiv. Das Marktsegment solle langfristig von der wachsenden Bedeutung digitaler Plattformen profitieren. 64% der Befragten gehen für ihren lokalen Markt davon aus, dass er sich jeweils in einer Abschwungphase des Immobilienzyklus befinde. **Nach "Der Immobilienbrief"-Erinnerungen** hat man allerdings nach dem Platzen der Internet-Blase lange nichts mehr von Rechenzentren als Kapitalanlage gehört. Das sind einfach hoch spezielle (Daten-) Produktionsimmobilien, die solange gebraucht werden, solange darin produziert wird, und deren technologische Zukunft anderen Gesetzen unterliegt als klassische Kapitalanlageimmobilien.

Die Stimmung unter den Immobilienexperten in Deutschland ist insgesamt zwar negativ, aber nicht so stark wie in anderen Ländern. So verharre der Mietmarktindex auf seinem Niveau, während der Investmentmarktindex sogar eine Erholung verzeichnete. Eickermann-Riepe erwartet eine Fortsetzung des Downturns. **Deutschland gehöre aber im globalen Vergleich zu den Besseren.** Büros blieben im Sinkflug und würden als teuer beurteilt. Während Investoren weiterhin investierten und sich die Einschätzung geringfügig verbessert habe, sähen Mieter einen deutlich geringeren Bedarf. Je weiter sich diese Schere auseinander entwickele, umso dramatischer könne das Erwachen der Investoren werden, warnt Eickermann-Riepe. ☐

Vdp-Index Gesamtmarkt sieht erste Corona-Effekte

Wohnen „go“ – Gewerbe „Stopp“

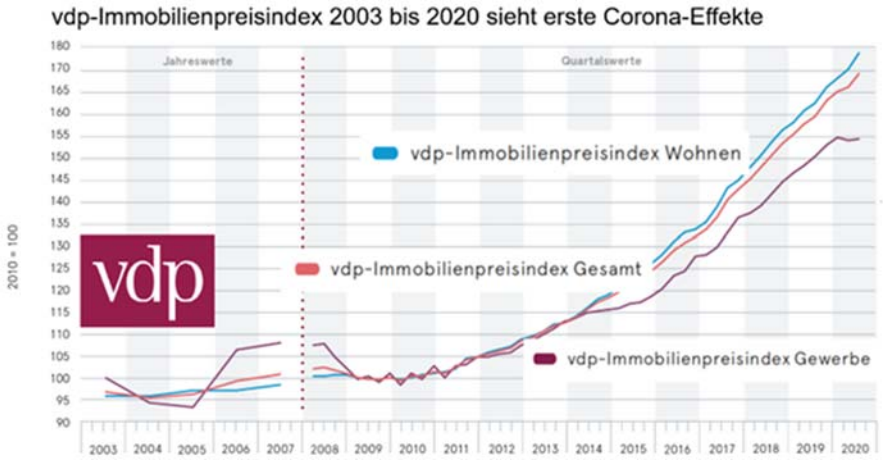
Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“,
Immobilienspezialist „Der Platow Brief“

Der vdp-Immobilienpreisindex Wohnen steigt auf Rekord-Niveau weiter. Gewerbe dagegen ist abrupt gestoppt. Während der Attentismus bei Gewerbe erklärbar ist, dürfte es für Der Immobilienbrief noch offen sein, ob der Wohnungsboom sich einfach fortsetzte oder durch Corona noch einmal Schub bekam.

Im 3. Quartal 2020 stieg der vdp-Immobilienpreisindex des **Verbandes Deutscher Pfandbriefbanken** im Vergleich zum Vorjahr um 6,1% auf den je gemessenen Höchstwert. Wohnimmobilien erreichten sagenhafte 7,1%. Der vdp sieht Wohnimmobilien als besonders immun gegen den pandemiebedingten wirtschaftlichen Einbruch, da sie im Vergleich zum Q1 trotz Lockdown noch um 3,4% weiter gestiegen seien. Die Preise für selbst genutztes Wohneigentum stiegen um 7,3% davon seit Q2 noch um 4%. Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen entwickelten sich mit 7,4% bzw. 6,7% im bisherigen Jahresverlauf und mit 4% bzw. 4,3% seit Pandemiebeginn recht ähnlich. Mehrfamilienhäuser verzeichneten gegenüber dem Q3 2019 einen Preisanstieg von 7%. Investoren würden im Vergleich zu gewerblichen Immobilien von einem deutlich geringeren

Dr. Felix Richter
Data Scientist

Andreas Kunert
Director Research



Mietausfallrisiko ausgehen. Auch in den Top 7 sei die Anzahl der Transaktionen zwar zurückgegangen, jedoch seien die befürchteten negativen Preiseffekte weiterhin ausgeblieben.

Für Der Immobilienbrief sind aber die konjunkturellen Spätfolgen der Pandemie noch offen. Die Zahl der besorgten Bürger, zukünftig ihre Miete zahlen zu können, nimmt deutlich zu. Allerdings erwarten wir auch eher Dellen und einzelne Verwerfungen und keinen generellen Preiseinbruch.

Auf dem Gewerbeimmobilienmarkt sind die Einschränkungen unmittelbarer zu spüren. Im Jahresvergleich legten die Preise zwar noch auch um +2,6% zu, sind aber ab Q2 mit -0,3 % schon leicht negativ. Lediglich die bisweilen befürchteten dramatischen Preiseinbrüche seien bisher nicht zu beobachten. Während die Preise für Büroimmobilien noch um 4,7% stiegen, gaben die Preise für Einzelhandelsimmobilien im selben Zeitraum um 2,2% nach. Die Nutzer-Nachfrage nach Büroflächen habe sich deutlich abgeschwächt. Auf dem Investmentmarkt scheine trotz des niedrigeren Transaktionsvolumens das Vertrauen in Büroimmobilien noch ungebrochen zu sein. ☐

FP RE
Fahrländer Partner Raumentwicklung

IMBAS – Digitale Immobilienbewertung

Die Bewertung von Immobilien bietet wie kein anderer Bereich der Immobilienwirtschaft Raum für statistische Modelle, maschinelles Lernen und Methoden der künstlichen Intelligenz. Das Ergebnis ist die Beschleunigung von Geschäftsprozessen durch effiziente Digitalisierung.

Das Immobilienbewertungs- und Analysesystem IMBAS verknüpft statistische Analysemethoden mit der Logik der Immobilienwirtschaft. Unser Algorithmus verdichtet ökonomische, demographische und immobilienwirtschaftliche Standort- und Marktdaten und erlaubt eine wissenschaftlich fundierte Erstbewertung sämtlicher Objektarten.

Bewerten auch Sie eigenhändig und zuverlässig Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Mietwohnungen, Büro- oder Verkaufsflächen. Analysieren Sie mit unseren interaktiven Dashboards Ihre Immobilienportfolios oder prüfen Sie die Voraussetzungen für Projektentwicklungen.

Melden Sie sich jetzt zu unseren Webinars und Produktvorstellungen im November und Dezember an.

Oder ordern Sie einen unverbindlichen Test-Zugang.

www.fahrlaenderpartner.de

Weil Substanz zählt

PUBLITY-ANLEIHE 2020/2025

5,50% Zinsen pro Jahr sichern

- 1,1 Mrd. Euro eigener Immobilienbestand
- Profitables Immobilien-Asset Management
- Der Spezialist für deutsche Büroimmobilien
- Erstklassige Standorte, hohe Digitalisierung

Jetzt ZEICHNEN

5,50% Zinsen pro Jahr sichern (ISIN DE000A254RV3)

Disclaimer: Diese Werbung ist kein Angebot. Der maßgebliche Prospekt ist unter www.publity.org/de/investor-relations abrufbar. Die Billigung des Prospekts ist nicht als Befürwortung der Wertpapiere zu verstehen. Sie sollten den Prospekt lesen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen der Anlageentscheidung vollends zu verstehen.

Deals

Karlsruhe-Mühlburg: **ehret+klein** übernimmt die Projekt- und Quartiersentwicklung „Golden Gate – Am Entenfang“. Es handelt sich um ein ca. 5.100 qm großes Grundstück auf dem eine Mischnutzung vorgesehen ist bestehend aus Vollsortimenter, Handelsgeschäfte für den täglichen Bedarf, Praxen, Büros und Wohnungen. Insgesamt werden mit der Neuentwicklung etwa 14.100 qm Nutzfläche geschaffen. Mit der damaligen Übernahme des Standortes durch die „**Golden Gate Mühlburg Projektentwicklungsgesellschaft mbH**“ wurde das jetzige Bestandsanwesen sowohl technisch als auch kaufmännisch durch die **GK Asset & Finance GmbH** verwaltet. Diese Verwaltung wird auch zukünftig unter dem neuen Eigentümer von der Firma **GK Asset & Finance GmbH** nahtlos fortgeführt.

Dublin: Die **Deka Immobilien** hat für 140 Mio. Euro das Bürogebäude „Baggot Plaza“ gekauft. **Kennedy Wilson** hat das Objekt veräußert. Es soll in das Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Deka-ImmobilienGlobal** eingebracht werden. Das hochwertige Gebäude umfasst eine vermietete Fläche von 12.000 qm sowie 91 Parkplätze und wird vollständig bis 2041 von der **Bank of Ireland** genutzt.

Hannover: Die **Neptune Energy Holding Germany GmbH** mietet auf Vermittlung von **Angermann** ca. 1.670 qm Bürofläche sowie ca. 130 qm Archivfläche für seine neue Deutschlandzentrale im Officepark Hannover in der Ahrensburger Straße 1. Vermieter ist die **Officepark Hannover 8 GmbH & Co. KG**.

Büromarkt: Corona infiziert auch B-Standorte

Trend jedoch sehr uneinheitlich

Werner Rohmert / Constanze Wrede

Die deutschen B-Standorte werden mit ihren stabilen Wirtschaftsdaten regelmäßig unterschätzt. Sie zeichnen sich traditionell durch vergleichsweise geringe Leerstände und geringe Umsatz- und Mietvolatilität aus. Im Vorjahresvergleich der ersten 3 Quartalen sank der Gesamtflächenumsatz in den von DIP - Deutsche Immobilien-Partner analysierten 6 mittelgroßen Städten Dresden, Essen, Leipzig, Karlsruhe, Magdeburg und Nürnberg um deutliche 25% auf 273.000 qm. In den Big 7 lag der Rückgang bei einem Drittel.

Besonders hart traf es den A/B-Grenzfall Essen mit einer Halbierung des Umsatzes auf 63.000 qm. Dresden schlug sich mit -41% auf 29.000 qm nur wenig besser. Leipzig setzte mit 70.000 qm 20% weniger um als im Vergleichszeitraum. Konträr entwickelten sich Nürnberg (+2%), Magdeburg (+7%) und Karlsruhe (+14%).

Anders als in den Big Seven hat sich der Leerstand bzw. Gesamtumfang der kurzfristig verfügbaren Büroflächen in den B-Büromärkten im Vorjahresvergleich sogar um rd. 23.000 qm auf aktuell ca. 670.500 qm reduziert. Lediglich in Nürnberg wurde

DIP Deutsche Immobilien Partner: Büroflächenumsatz mittelgroße Städte

	Umsatz (in qm)		Spitzenmiete		Ø-Miete		Angebotsreserve		Leerstd.Quote
Stadt	Q1-Q3 '20	+/- VJ	30/9/20	+/- VJ	30/9/20	+/- VJ	30/9/20	+/- VJ	30/9/20
Dresden	29.000	-41%	14,00 €	0,0%	11,35 €	0,0%	147.500	0,0%	5,8%
Essen	63.000	-50%	16,50 €	3,0%	10,90 €	0,0%	95.000	-9,0%	3,1%
Karlsruhe	48.000	14%	14,60 €	-2,7%	12,00 €	-4,0%	80.000	0,0%	3,2%
Leipzig	70.000	-21%	16,00 €	6,7%	11,00 €	0,9%	185.000	-10,0%	5,4%
Magdeburg	15.000	7%	13,50 €	5,9%	9,80 €	11,4%	73.000	0,0%	7,0%
Nürnberg	48.000	2%	16,00 €	3,2%	12,50 €	0,0%	90.000	7,0%	2,4%
Gesamt	**273.000**	**-25%**	**15,10 €**	**2,7%**	**11,26 €**	**0,9%**	**670.500**	**-3,0%**	

eine steigende Angebotsreserve (+7%) registriert. Die durchschnittliche Leerstandsquote in den 6 Büromärkten verbleibt bei rd. 4,48% nahezu unverändert.

Ungeachtet der rückläufigen Flächenumsätze stieg die durchschnittliche gewichtete Spitzenmiete im September um 2,8% im Vergleich zum VJ. auf 15,10 Euro. Überdurchschnittlich legte sie in Leipzig (+6,7%) und Magdeburg (+5,9%) zu, wohingegen sie in Karlsruhe um 2,7% auf aktuell 14,60 Euro fiel. Das mittlere Mietniveau für Büroflächen in Citylagen blieb nahezu unverändert, lediglich in Magdeburg wurde ein deutliches Plus von 11,4% auf aktuell 9,80 Euro registriert.

Aus **"Der Immobilienbrief"-Sicht** müsste einmal analysiert werden, inwieweit der Boom der vergangenen Dekade gerade auch im Investmentbereich zu einer Annäherung des Marktverhaltens der Standortkategorien geführt hat. Dem steht jedoch gegenüber, dass der zusammengenommene Umsatz der B-Märkte mit 273.000 qm nur leicht über Frankfurt mit 211.000 qm liegt, das aber um 45% eingebrochen war und sonst eher bei 400.000 qm liegt. Auch im Investmentmarkt erreichen die B-Standorte meist nur weniger als 10% der A-Märkte. Projektentwickler stehen meist vor der Aufgabe, deutlich geringe Mieten mit vergleichbar guter Bauqualität in Einklang zu bringen. Die Kehrseite der Stabilität ist auch, dass keine zyklischen Zusatzrenditen erhofft werden können. ☐

Keine Erholung in Sicht auf den US-Büromärkten

Negative Nettoabsorption und fallende Mieten prägen das Bild in vielen Metropolen

Constanze Wrede, Redakteurin „Der Immobilienbrief“

Nicht nur im Oval office werden – hoffentlich nicht unter Exekution eines richterlich anberaumten Räumungsbeschlusses – Büroflächen kurzfristig frei. Anders als bei einer Vielzahl anderer freistehender Büroflächen steht hier der Nachmieter zumindest schon fest. Düsterer sieht es lt. CBRE auf den meisten US-amerikanischen Büromärkten aus, auf denen in Q3 eine negative Nettoabsorbtion von rund 3,11 Mio. qm – bei tendenziell sinkenden Mieten – registriert wurde.

Eigentlich hatte die Immobilienwirtschaft in den USA mit positiven Trump-Effekten gerechnet. Wie sich die Biden-Wahl jetzt auswirkt, wird derzeit intensiv analysiert. Aber Corona hatte im Vorfeld die Märkte schon deutlich gebeutelt. Für das eigene Haus hat **CBRE** deutliche Einbrüche im Q3 verzeichnet. Große Nutzer legten weiterhin ihre Miet-Entscheidungen auf Eis. Obwohl im September wieder etwas mehr Bewegung auf dem US-amerikanischen Büromarkt registriert wurde, konnten diese die Quartalszahlen nicht mehr retten.

Die Bürovermietungsaktivitäten brachen in Q3 2020 lt. CBRE um fast 40% gegenüber dem Vorjahr ein. Das liegt im weltweiten Trend, aber über Deutschland mit rund einem Drittel Minus. Die US Büromarkte verzeichneten in Q3 **eine negative Nettoabsorption, also einen echten Leerzug von Büroimmobilien, von rd. 3,11 Mio. qm. Das sei deutlich höher als in der Finanzkrise und der stärkste Quartalsrückgang seit 2001.** Mit fast 90% des Gesamtminus seien die kalifornischen, die texanischen und die Büromärkte im nordöstlichen Korridor zwischen New York und Boston betroffen.

San Francisco (rd. -387.000 qm, bzw. rd. 3,3% aller Büroflächen), Manhattan (rd. -958.000qm, 2,5%) und Los Angeles (rd. -438.000 qm, 2,2%) verzeichneten die stärksten Nachfragerückgänge. Die Nettoabsorption in den südöstlichen und mittleren westlichen Märkten wie Tampa, Minneapolis-und Milwaukee zeigte sich hingegen krisenresistenter. Die Leerstandsquote stieg landesweit um einen Prozentpunkt auf 14% an, dem höchsten Stand seit

vdpOneStop IHR NETZWERK FÜR MEHR IMMOBILIENEXPERTISE

vdpOneStop spiegelt den enormen Leistungsumfang rund um die Themen Immobilienbewertung, Immobilienfinanzierung und Standardisierung der vdpExpertise GmbH und ihrer Schwester-Gesellschaften wider. Die Seite bietet einen umfassenden Überblick über alle Produkte des leistungsstarken Netzwerks.

Erfahren Sie mehr auf vdpOneStop.de

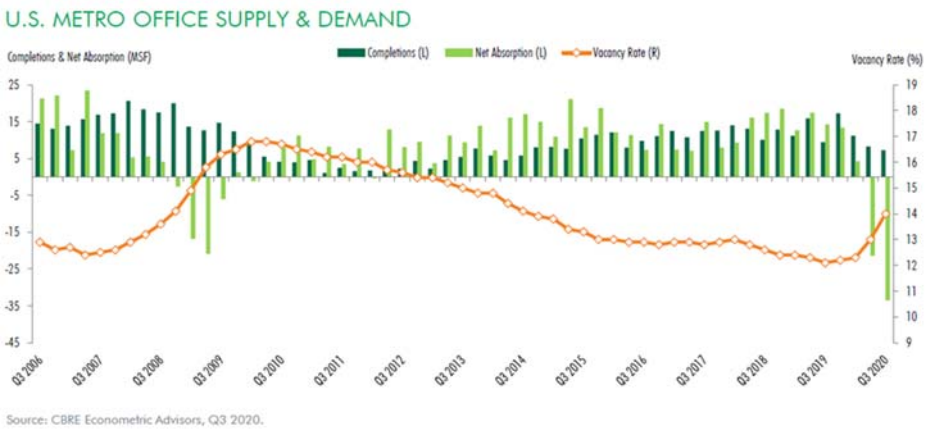
HypZert vdpConsulting vdp Die deutschen Pfandbriefbanken vdpExpertise vdpPfandbrief Akademie vdpResearch

Garbe News

Hamburg: Die **GARBE Industrial Real Estate GmbH** treibt das Thema Digitalisierung weiter voran. **Friederike Buchheister** (42) ist seit dem 1. November neue Leiterin IT & Digitalisierung. Die studierte Juristin ist Expertin für Automatisierung und Digitalisierung von Geschäftsprozessen sowie für die Transformation von Geschäftsmodellen in der Immobilienbranche. Vor ihrer Tätigkeit bei GARBE war Buchheister u.a. Geschäftsführerin bei der **ConTec Hub GmbH,** Head of Deal Executive North im Bereich Strategic Deal Management bei der **Deutschen Telekom** sowie Managing Director und Head of IT Services & Digital Transformation bei der **CORPUS SIREO Real Estate GmbH** im Konzernverbund der **Swiss Life Asset Managers**.

Hamburg: Die **Garbe Industrial Real Estate GmbH** bereitet ihre erste Projektentwicklung in Tschechien vor. Dazu wurde ein 64.000 qm großes Grundstück in Chomutov erworben.
Bei dem in Chomutov erworbenen Grundstück handelt es sich um ein Brownfield. Das Areal wurde früher als städtischer Bauhof genutzt. Ziel ist es, bis Ende dieses Jahres die alten Gebäude abzureißen. Anschließend ist die Revitalisierung des gesamten Geländes vorgesehen. So sollen die bei dem Rückbau

anfallenden Betonteile vor Ort recycelt und als Tragschicht für den 32.000 qm Neubau genutzt werden. Geplanter Baubeginn ist im Sommer 2021.



2014. Dabei stiegen die Quoten in den Downtown-Lagen (+2,4%) höher als in den Vorstädten (+1,7%).

Etwa 11,7 Mio. qm Bürofläche befanden sich in den 54 untersuchten Büromärkten in Q3 noch im Bau, das sind etwa 836.000 qm mehr als im Vorjahresquartal. Während die Bautätigkeit in der südöstlichen Region und der San Francisco Bay Area konstant blieb, wurde und wird verstärkt in Charlotte, San Jose und Austin gebaut, wo derzeit Flächen in einer Größenordnung von mehr als 10% des jeweiligen Büromarktes neu hinzukommen.

Trotz zunehmender Leerstände und verstärkten Neubauaktivitäten stiegen die durchschnittlichen Bruttomieten noch fast um 1% gegenüber Q2 und 3,9% im Vergleich zu Q3 2019. Eine negative Trendwende sei aber in Sicht. In Manhattan und San Francisco sanken die durchschnittlichen Büromieten in Downtown in Q3 bereits um –2% bzw. -4,1% im Vergleich zum Vormonat. Zusätzlich beobachtete CBRE, wie Vermieter auch in anderen Städten schon jetzt bereit seien, den Mietern mit Incentives in Form von mietfreien Zeiten oder Mieterverbesserungszuschüssen entgegenkommen. ☐

PwC erwartet lohnenden Homeoffice-Trend

Großes Einsparpotenzial für Unternehmen

Petra Rohmert, Redakteurin „Der Immobilienbrief“

Nach einer PwC-Studie zu Corporate Real Estate Management birgt Homeoffice großes Einsparpotenzial für Unternehmen. Eine Mehrheit der Arbeitgeber und -nehmer bewerte den Trend positiv. Zwar seien Investitionen in IT nötig, jedoch lege die Produktivität dafür leicht zu.

Nähmen Unternehmen anfängliche Investitionskosten in Kauf, würde sich ein Flächenabbau wirtschaftlich schnell lohnen. Arbeitgeber würden mittel- bis langfristig mit einem durchschnittlichen Anstieg der Homeoffice-Tage um 65% gegenüber dem Vorkrisen-Niveau rechnen. Als Resultat dieser Entwicklung könnten Unternehmen Büroflächen reduzieren und signifikante Einsparpotenziale realisieren. Zu diesen Ergebnissen kommt die Studie „Mehr Home, weniger Office: Wann sich eine Flächenoptimierung für Nutzer rechnet" der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft **PwC Deutschland**. Insgesamt wurden 100 deutsche Arbeitgeber und 500 deutsche Arbeitnehmer befragt. Die Corona-Krise bedeute einen massiven Einschnitt für die Auslastung von Büroimmobilien, erwartet PwC Real Estate Consulting Chef **David Rouven Möcker**. ►

Arbeitgeber rechnen mit einem Anstieg der Homeoffice-Tage von durchschnittlich 2,0 auf 3,3 Tage pro Woche. Im Schnitt verfüge etwas mehr als die Hälfte der Belegschaft über die notwendige technische Ausstattung fürs Homeoffice. Arbeitgeber rechnen mit Investitionen in Höhe von durchschnittlich 950 Euro pro Mitarbeiter. 60% der Unternehmen rechneten bei gleichbleibender Mitarbeiterzahl innerhalb der nächsten 3 Jahre mit einem durchschnittlichen Abbau der Büroflächen um circa 20%. „Der Immobilienbrief" geht wie auch die **ZIA**-Sachverständigen eher von 10% aus. Allerdings sind bei beiden Werten die Konjunktur- und Digitalisierungs-Effekte nicht berücksichtigt. Um zu entscheiden, ab wann und unter welchen Bedingungen sich eine Flächenreduktion für Unternehmen lohnt, hat PwC Miet- und Eigentümer-Szenarien entwickelt. Der Studie zufolge lohnt sich ein Flächenabbau im Mietszenario bereits ab einer Reduktion um 8%. ☐

Einzelhandelsvermietungsmarkt stabilisiert sich vor dem Lockdown light

Rückstand zum Vorjahr kann nicht aufgeholt werden

Werner Rohmert/Constanze Wrede,

Allen Unken zum Trotz stabilisiere sich der Einzelhandelsvermietungsmarkt, berichtet JLL. Mit einem Q3-Ergebnis von 91.800 qm ergebe sich für die ersten 9 Monate ein Vermietungsvolumen von 282.800 qm. Dennoch liege das laufende Vermietungsjahr bisher um rund -25% hinter dem Vorjahresvergleichsergebnis. Das könne selbst bei weiterer Normalisierung im Q4 nicht mehr aufgeholt werden. Für 2020 erwartet JLL ein Umsatzvolumen im Bereich von 370.000 bis 380.000 qm. Das entspräche dann dem Niveau direkt nach der Finanzkrise 2008/09.

Damals habe sich gezeigt, dass der Einzelhandelsvermietungsmarkt in der Lage sei, sich schnell wieder zu erholen. Bereits 2 Jahre nach der Finanzkrise sei der Einzelhandelsumsatz auf ein Rekordergebnis angestiegen. **Der Vergleich verkennt aus „Der Immobilienbrief"-Sicht aber völlig die geänderten Rahmenbedingungen.** Die E-Commerce-

Entwicklung beunruhigte außer uns damals noch niemanden. Die Finanzkrise traf vor allem Investoren und Finanzabläufe. Der Konsument erholte sich schnell. Krise ohne Volk, meinten wir damals. Cocooning wurde zum Schlagwort. Diesmal ist aber der Konsument über die nachhaltigen konjunkturellen Folgen direkt getroffen. Nullzins führt gleichzeitig zur Erhöhung der Sparquote. **Deshalb dürften die beiden Krisen nicht miteinander vergleichbar sein.** ▶

JLL: Vermietung Einzelhandel (in/pro qm)			
Stadt	Q1-Q3 in qm 2020	Veränd. 2019	Spitzenmiete Q3 2020
Berlin	24.200	-23%	360 €
Düsseldorf	18.300	92%	330 €
Hamburg	16.000	22%	310 €
Köln	11.400	-20%	290 €
Leipzig	6.100	-1%	280 €
Frankfurt	5.800	-71%	270 €
München	4.800	-60%	250 €
Stuttgart	4.600	173%	185 €
Nürnberg	3.500	14%	160 €
Hannover	800	-86%	120 €

Aktuell bestätigen die Zahlen des **HDE Handelsverband Deutschland**, dass sich der deutsche Einzelhandel bisher relativ gut in der Coronakrise geschlagen hat. Für 2020 prognostiziert der Verband ein solides Umsatzwachstum von 1,5%. Allerdings sei es lockdownbedingt zu einer deutlichen Verschiebung der Umsätze vom stationären Handel hin zum Onlinehandel gekommen.

Auch beim stationären Handel dürfte die Hochrechnung aus Der Immobilienbrief-Einschätzung hinken. Schließlich wurden erhebliche Urlaubsausgaben entweder durch die Fokussierung auf deutsche Urlaubsorte verlagert oder insgesamt durch Reiseverzicht eingespart und in den Konsum überführt. Das gleiche gilt für Gastronomieausgaben, die während des Lockdowns in die Supermärkte flossen. Das Ausgabeverhalten in Bezug auf Urlaub und Gastronomie dürfte sich eher normalisieren als der Trend zum E-Commerce, der inzwischen einfach nur ein Teil der täglichen Bedarfsdeckung geworden ist.

Zurück zum JLL-Zahlenwerk: Nur der EH-Flächen Umsatz in Düsseldorf (18.300 qm; +92%), Hamburg (16.000 qm: +22%) und Nürnberg (3.500 qm; +14%) konnten zulegen. Obwohl Berlin in den letzten Wochen aufholen konnte, liegt der Umsatz mit 24.200 qm 23% unter dem schon schwächeren Vorjahreszeitraum. In Köln wurden (11.400 qm; -20%), in München (4.800 qm; -60%) und in Frankfurt

Publity Deals

Neu-Isenburg: Die **publity AG** hat in der rd. 7.500 qm großen Büroimmobilie in der Martin-Behaim-Straße mit dem Technologieunternehmen **Johnson Controls**, den Mietvertrag deutlich vor dem ursprünglichem Fristende im März 2021 um weitere fünf Jahre verlängert. Zudem hat Johnson Controls die im Objekt angemieteten Räumlichkeiten auf über 1.300 qm nahezu verdoppelt. publity hat somit den Vermietungsstand der gesamten Immobilie auf 91% erhöht.

Grafing/Waltrop: Die **publity AG** hat bei ihren als Asset Manager verwalteten Immobilien bei München und im nordrhein-westfälischen Waltrop Vermietungserfolge erzielt. So hat die **Nuvisan GmbH**, Hauptmieter der beiden Objekte, seine langfristigen Mietverträge für beide Standorte um fünf Jahre bis zum Jahr 2035 verlängert. Die Nuvisan Gruppe hat insgesamt rund 8.000 qm Fläche angemietet, die als Büroräume und Labore genutzt werden.
Die Immobilien sind im Bestandsportfolio der **GORE German Office Real Estate AG** gebündelt, einer mittelbaren Konzerntochter der publity.

Deal

Reichenbach: **NAI apollo healthcare** hat die Immobilie des Kursana-Domizils Reichenbach an einen von **Swiss Life Asser Managers** verwalteten Immobilienfonds vermittelt. Die Einrichtung umfasst 91 vollstationäre Pflegeplätze und umfasst eine Nutzfläche von mehr als 4.300 qm. Die **Kursana Gruppe** bleibt als Betreiber bestehen.

mit nur 5.800 qm sogar über 70% weniger Fläche umgesetzt. Die Quote der Flächenverfügbarkeit in den Big 9, die im Schnitt in den letzten 2,5 Jahren noch bei rund 7% lag, verdoppelte sich auf aktuell 14,1%. Mehr als 50% der verfügbaren Fläche entfällt wahrscheinlich durch ausgemusterte **Galeria Karstadt Kaufhof** Flächen auf die Kategorie größer als 2.000 qm für die es derzeit kaum Nachfrage gebe, meint JLL. Nachfrager kommen vor allem aus der Gastronomie-/Foodbranche die mit 98.700 qm 35% des gesamten Flächenumsatzes auf sich vereint. Zwei Drittel des Umsatzes entfallen dabei auf die Lebensmittelanbieter, allen voran **Aldi** mit 12 Anmietungen.

Die Spitzenmieten blieben in den Big 10 Metropolen in Q3 nahezu unverändert, in den weiteren 175 von JLL weiteren untersuchten Städte sanken sie im Durchschnitt seit Jahresbeginn um ca. 2%. Bei steigender Flächenverfügbarkeit und geringerer Nachfrage, dürfte das hohe Spitzenmietpreisniveau bei den Retailern zukünftig zu Diskussionen führen. □

Lokal in Ihrem Markt.

Campus der Deutschen Bundesbank in Frankfurt

Markterkundung als der nächste Schritt

Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief Ruhr“

Die Entscheidung im Wettbewerb für die Neubauten der Deutschen Bundesbank in Frankfurt am Main ist für den Entwurf des Basler Büros Morger Partner gefallen, nun folgen die nächsten Maßnahmen zur Planung und Koordinierung der umfangreichen Baumaßnahmen im Bestand und für die Neubauten auf dem Campus.

Zur Vorbereitung haben die Verantwortlichen der Bank zusammen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben **BIMA** einen eher ungewöhnlichen Ansatz gewählt: Im Deutschen Architekturmuseum in Frankfurt, wo die Einreichungen zum Wettbewerb öffentlich ausgestellt worden waren, fand eine Videokonferenz statt, die alle interessierten Marktteilnehmer mit Erstinformationen versorgte. Diesem ersten Treffen sollen weitere folgen. Die „Markterkundung“ soll dazu dienen, „nicht am Markt vorbei zu planen, Innovationen aus den Unternehmen auch zu nutzen und die vorhandenen Kapazitäten zu berücksichtigen“, wie **Dr. Johannes Beermann**, im Vorstand der Bank für den Baumaßnahmen zuständig, es ausdrückte.

Die Bauverwaltung der Bundesbank betreut zurzeit über 140 Baustellen für neun Hauptverwaltungen und 35 Filialen, darunter den noch laufenden Neubau in Dortmund mit einem neuartigen Logistikkonzept. Auf dem Campus in Frankfurt aber handelt es sich um eines der umfangreichsten Bauprojekte derzeit in Deutschland überhaupt. Der Altbestand mit dem Haupthaus, der Hauptkasse und dem Geldmuseum summiert sich auf rd. 70.000 qm BGF, in den Neubauten kommen rd. 130.000 qm BGF hinzu plus einer Tiefgarage mit 1.500 Stellplätzen. Die Planungen für die Bestandssanierung und die Neubauten sollen parallel koordiniert werden, auch wenn der tatsächliche Baubeginn im Neubau voraussichtlich erst 2025 ansteht.

Die Konferenz diente neben Erläuterungen über Lage, Dimensionen und Charakterisierungen der verschiedenen Bauaufgaben vor allem dazu, die Ziele zu verdeutlichen. Die Bundesbank ist ein hoheitlicher Dienstleister des Bundes, insofern ist die Bundesanstalt für Immobilienaufga-

REAL ESTATE FINANCE

MEZZANINE, EQUITY, JOINT VENTURE

Wir finanzieren für Developer und Investoren
Grundstücke, Projekte, Revitalisierungen und Portfolien
für Wohnen, Shopping, Office, Logistik und Hotel.

Tel. +49 69 50 50 45 050
E-Mail anfrage@youmex.de
www.youmex.de – Real Estate

youmex AG • www.youmex.de
Taunusanlage 19 • 60325 Frankfurt am Main

youmex

ben BIMA beteiligt und es gelten deren oberste Gebote: Transparenz, Gleichbehandlung aller Beteiligten sowie Förderung des Mittelstandes. Im Übrigen gilt das Gebot der Wirtschaftlichkeit – nicht mit dem billigsten Anbieter, sondern mit den besten Partnern. Da auf dem Campus nach Fertigstellung zusätzlicher Büroraum für die rd. 5.000 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen zur Verfügung stehen soll, die bisher in externen Liegenschaften im Raum Frankfurt tätig sind, gehört zur Wirtschaftlichkeit zwingend die Suche nach einem Büroraumkonzept, das sich über lange Zeiträume als anpassungsfähig erweist. Wer kann schon heute sagen, welche Aufgaben die Bank z.B. in zehn Jahren zu erfüllen hat und mit wie vielen Arbeitskräften in welcher Variante zwischen Präsenz und externer Arbeit?

Weitere Zielvorgabe für den Campus ist Klimaneutralität mit einem anspruchsvollen Energiekonzept auf Basis Geothermie – dafür laufen die Probebohrungen bereits – und Photovoltaik sowie darauf abgestimmtem Wassermanagement z.B. mit Wärmerückgewinnung aus Brauchwasser. Generelle Orientierung liefern u.a. die Standards der DGNB, es werde aber keine Standardlösung angestrebt, sondern die Bundesbank will in allen Aspekten eine Vorreiterrolle und Vorbildfunktion übernehmen. Neue Standards sollen auch in der datengestützten Planungs- und Ausführungsmethode mit open BIM gesetzt werden. So muss z.B. noch geklärt werden, wie BIM mit den hohen Sicherheitsanforderungen auf dem Campus der Bundesbank harmonisiert werden kann sowohl planungstechnisch wie bei der Baulogistik und Bauausführung. Die bisher geübte Trennung von Planung und Ausführung stoße bei diesem Projekt an ihre Grenzen, führte **Dr. Christoph Krupp**, Sprecher des Vorstandes der BIMA aus.

Ebenso wie die generellen Ziele der Nachhaltigkeit hat die Bundesbank auch die Grundentscheidungen für die Organisationsform bereits getroffen. Demnach beschränkt sie sich auf die Bauherrenfunktion und damit auf die Rolle des Projektmanagements, wird aber auch keinen Generalunternehmer oder Generalübernehmer einschalten. Angesichts der Größe des Gesamtprojektes wäre das Risiko für ein Unternehmen auch kaum tragbar, sondern angepasst an die Aufgaben könnten Mischformen mit anderer Risikoverteilung zwischen Bauherren und Unternehmen ermöglicht werden. In der jetzigen Phase der Vorbereitungen und Klärungen wurden als Projektsteuerer für den Altbestand das Unternehmen **Schüssler Plan** beauftragt und für die Neubauten **Drees & Sommer**. Die größte Herausforderung

Deals

Leinefeld-Worbis: **M7 Real Estate** hat eine rund 34.000 qm große Logistikfläche in der Boschstraße 11-19 vermietet. Neuer Nutzer des Objekts die **POCO Einrichtungsmärkte GmbH**. **Realogis** war beratend tätig.

Bremen: Die **DIC Asset** hat das Objekt in der Papenstraße in der Innenstadt wieder voll vermietet. Der vorherige Hauptmieter **Karstadt-Kaufhof** hatte im Juli im Rahmen der Restrukturierungsaktivitäten entschieden, den Standort nach Ablauf Oktober 2020 nicht weiter zu betreiben. **Saturn** und **EDEKA**, die zuvor Untermieter von Karstadt-Kaufhof waren, haben nun direkte Mietverhältnisse mit der DIC Asset AG abgeschlossen. Zudem wurde mit dem Möbelhaus **Opti-Wohnwelt** als neuer Mieter ein Vertrag für die freigewordenen genutzten Flächen von rund 15.500 qm abgeschlossen. Der Mieterausbau beginnt ab November mit dem Ziel der Inbetriebnahme bis spätestens August 2021.

Eschborn: Die **Noratis AG** hat ein Portfolio von insgesamt 266 Einheiten in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen angekauft. Verkäufer ist die **LEG**. Mit 200 Einheiten liegt der Großteil des Portfolios in Ostwestfalen-Lippe, NRW. Die erworbenen Wohnungen mit einer Mietfläche von insgesamt 14.600 qm verteilen sich dabei auf 31 Wohnhäuser aus den Baujahren 1962 bis 1972. Weitere 66 Wohneinheiten wurden in Cuxhaven gekauft. Das Portfolio besteht aus 4 Wohnhäusern mit einer Mietfläche von 3.400 qm aus dem Jahr 1969.

im Altbestand bietet das Haupthaus Baujahr 1969-72 mit seiner Rasterfassade in Beton. Da das 220 m lange Gebäude mit 14 Obergeschossen damals noch während der Planungsphase aus städtebaulichen Gründen und für eine Entflechtung der Straßenanbindung um 90 ° gedreht wurde, sind die Längsfronten nach Norden bzw. Süden ausgerichtet. Für die Sanierung der besonders belasteten Südfassade wird ein gesonderter Objektplaner gesucht, der den architektonischen Charakter erhalten kann und dennoch das Gebot der Klimaneutralität einhält.

Noch ist offen, in welchen Bauabschnitten und Einzellosen Aufträge erteilt werden. **Auf der Internetseite der Deutschen Bundesbank und dem Deutschen Vergabeportal können Interessenten alle relevanten Informationen erhalten.** Ebenso werden alle, die sich um Aufträge bewerben sowie alle Zuschläge dort öffentlich gemacht. ☐

Wohnungsmärkte im Visier – Meinungsbandbreite von Blasen-Warnung bis Corona-Profiteur

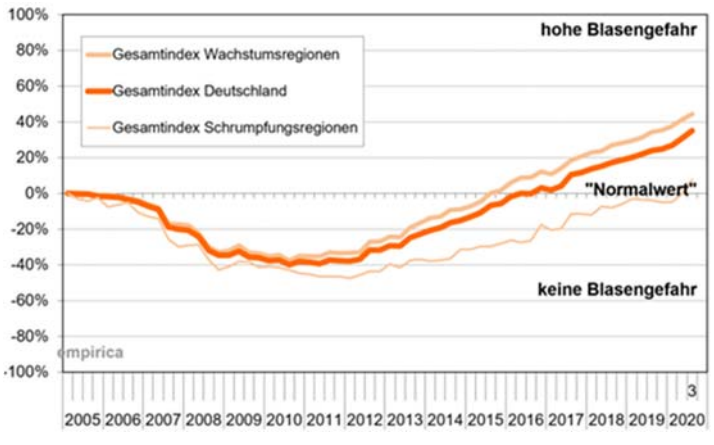
empirica-Blasenindex sieht „Rot“

Metropolen zeigen immer höhere Rückschlagpotenziale durch Losung von Mieten

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

Die Wohnungsspezialisten von empirica fallen seit einigen Jahren mit Warnungen vor Blasenrisiken bzw. auffälligen Preisentwicklungen auf. Vor Corona ist dennoch kein Risiko-Szenario eingetreten. Während Corona profitiert die Immobilie sogar noch. Die Frage auch aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ ist, ob das bleibt.

Zunächst profitiert Wohnen aus **"Der Immobilienbrief"-Sicht** vom Flächenbedarf durch Homeoffice. Aktuell gibt es zudem keine Anlagealternativen. Historische Niedrigzinsen machen Traum-Multiplikatoren finanzierbar. Institutionelle haben Wohnen als Renditebringer erkannt. Medial verbreitete Wohnungsknappheit verschiebt die Zahlungsprioritäten klammer Mieter hin zur Mietzahlung solange es geht. Das war früher anders. Da wurde zuerst die Miete gestoppt. So weit so gut. **Dennoch kann das Wirtschaftsgebräu trotz systemgefährdenden Sponsorings der Geld- und Fiskalpolitik nicht an Wohnen vorbeigehen.** Metropolen-Multiplikatoren von über 30 decken die Kosten nur bei weiterem Mietanstieg. Das wirtschaftliche Umfeld führt zu Personaleinsparungen. Die Zombifizierung der Wirtschaft muss kurz über lang zu Personalfreisetzungen führen. Die Krise setzt beim Nutzer an. In einer 2. Stufe erreicht sie den Mieter. Die Einkommenssituation unterhalb des Median ist besonders gefährdet. Immobilieneigentum schützt nicht vor derzeit in der Politik überlegten Vermögensabgaben. Die Fi-



News

Stuttgart: Rückwirkend zum 1. Juli 2020 übernimmt die **Deutsche Fonds Holding GmbH** die **Assetando Real Estate GmbH**, Hamburg, und die **WestFonds Immobilien-Anlagegesellschaft mbH**, Düsseldorf, aus dem Bereich Immobilien-Fonds- und Assetmanagement der **Ernst Russ AG**.
Die Assetando wurde im Jahr 2012 gegründet und fungierte seit 2016 als zentrale Immobilien-Management-Einheit der Ernst Russ AG. Die WestFonds wurde 2016 von der Ernst Russ AG übernommen. Das gemeinsame Portfolio dieser beiden Gesellschaften umfasst insgesamt 29 Immobilien mit einem Volumen von rund 0,9 Mrd. Euro. Mit der Übernahme erhöht die Deutsche Fonds Holding GmbH ihr verwaltetes Fondsvermögen auf rund 3,5 Mrd. Euro.

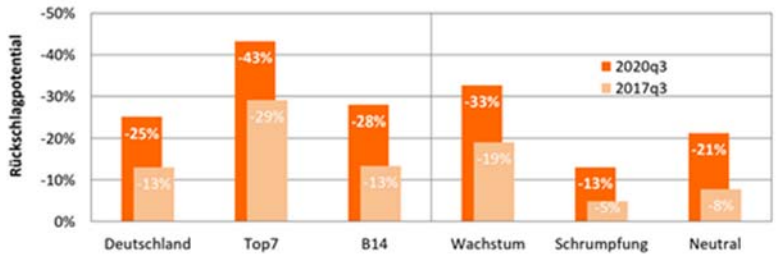
Bremen: **Aurelis Real Estate** hat die Baugenehmigung für ein Logistikzentrum im Güterverkehrszentrum erhalten. Das Gebäude wird auf einem Areal von etwa 29.000 qm in der Ludwig-Erhard-Straße 1 entstehen. Die neue Logistikhalle wird 14.200 qm umfassen, etwa 1.000 qm sind für Büros vorgesehen. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2021 geplant. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf etwa 11 Mio. Euro.

Dresden: In unmittelbarer Nähe des Wiener Platzes, in der Sidonienstraße 18, revitalisiert die **Immopact Sidonien GmbH & Co KG** das ehemalige **Siemenshaus** mit rund 3.500 qm Nutzfläche. Erste Abbrucharbeiten und vorbereitende Maßnahmen haben unlängst begonnen. Das Haus mit bewegter Vergangenheit soll 2022 vollständig saniert sein.

nanzierungssituation dürfte enger werden. Die Stimmung kann umschlagen. Auch **empirica** sieht die Blasenampeln speziell in den Top 7 Metropolen derzeit auf „Rot".

Die 12 größten deutschen Großstädte sind von empirica in der Gesamteinschätzung allesamt als blasengefährdet markiert. Das betrifft sowohl die Einschätzung der Finanzierungssituation, die sich verschlechtert, wie auch die Refinanzierbarkeit der laufenden Kosten aus Mieteinnahmen. Auch die Fertigstellungen in den derzeit medial nach wie vor als Wohnungsnot-Standorte beschriebenen Großstädten werden bis auf Dortmund mit der Warnstufe „gelb" gekennzeichnet. Das deckt sich mit den Überlegungen von „Der Immobilienbrief" einer zu teuren Falschbebauung, die die Probleme der Wohnungsknappheit bestenfalls über Umzugskaskadierung löst. Gegenüber dem Vorquartal sinkt die Blasengefahr in Köln durch deutlich weniger Neubau und steigt in Leipzig durch höhere Vervielfältiger. Damit wird weiterhin für 10 von 12 Großstädten eine „eher hohe" Blasengefahr indiziert.

Rückschlagpotential in verschiedenen Stadt- und Regionstypen
Relative Preiskluft zwischen ETW und Mieten (aktuell/vor 3 Jahren - alle Baujahre)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank)

Mieten und Kaufpreise wachsen in 285 von 401 Landkreisen/kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang. Vor 3 Jahren galt das erst für 198 Landkreise. In 330 Kreisen sind die Kaufpreise den Einkommen enteilt (vor 3 Jahren 224). In 65 Kreisen werden zu viele Wohnungen gebaut. Im „Gesamtindex" indiziert der empirica-Blasenindex für 318 Kreise eine mäßige bis hohe Blasengefahr (vor 3 Jahren 217).

empirica-Blasenindex Q3 2020

Hamburg (KS)	Top-7	
Bremen (KS)		
Düsseldorf (KS)	Top-7	
Essen (KS)		
Köln (KS)	Top-7	
Dortmund (KS)		
Frankfurt (KS)	Top-7	
Stuttgart (KS)	Top-7	
München (KS)	Top-7	
Berlin (KS)	Top-7	
Dresden (KS)		
Leipzig (KS)		
Verteilung über alle KS und LK	**Anzahl**	**Anteil**
keine Gefahr	10	2%
sehr geringe Gefahr	16	4%
eher geringe Gefahr	22	5%
geringe Gefahr	35	9%
mäßige Gefahr	122	30%
eher hohe Gefahr	152	38%
hohe Gefahr	44	11%
Anzahl KS und LK ir	**401**	**100%**

KS=Kreisfreie Stadt; LK= Landkreis

Daraus resultiere ein **Rückschlagpotential als relative Preiskluft zwischen Kaufpreisen und Mieten.** Das Rückschlagpotential liege bundesweit bei 25% (vor 3 Jahren 13%) und in den Top 7- Städten bei 43% (28%). Erhöht werde das Rückschlagpotential durch Hemmnisse des Mietanstiegs, mögliches Überangebot, Arbeitslosigkeit, weniger Zuwanderung in die Schwarmstädte und Markteingriffe wie Vermögensabgabe, Mietendeckel oder Mietpreisstopp. Rettungsanker könnten sinkende Zinsen oder steigende Einkommen sein.

Erstmals seit 15 Jahren fällt insbesondere die Entwicklung in Schrumpfungsregionen ins Auge. Auch sie indizieren jetzt eine allerdings noch mäßige Blasengefahr. Hier erhöhen sich die Fertigstellungen, die mit 1,9 pro Tsd. Einwohner in den letzten beiden Jahren im Bundesvergleich mit 3,4 Fertigstellungen niedrig sind, aber eben mit deutlich steigender Tendenz in Schrumpfungsregionen auf den Markt kommen. Auch in abgelegenen Regionen steigt das Preisniveau in Relation zu Einkommen und Mieten. ☐

HYBRID

QUO VADIS 2021

31. Jahresauftakt für Immobilienentscheider

1.–3. März 2021 | BOLLE Festsäle, Berlin | heuer-dialog.de/quovadis

Ein Jahr nach dem Lockdown – Erwartungen, Visionen und Taten von Menschen aus den obersten Leitungsgremien.

Rob Speyer
President, Co-CEO,
Tishman Speyer,
New York

Annette Kröger
CEO North & Central
Europe, Allianz Real
Estate GmbH

PROGRAMM JETZT ONLINE!

Christian Ulbrich
Global CEO & President,
Jones Lang LaSalle

Exklusivpartner

COMMERZ REAL
Commerzbank Gruppe

DREES & SOMMER

Premiumpartner

Berlin Hyp

DZ HYP

CLEAN & SAFE

HEUER DIALOG
Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung

Investmentmarkt für temporäres Wohnen in Deutschland

Stabile Investorennachfrage – Zum Teil sinkende Preise erwartet

Werner Rohmert

Am Immobilieninvestmentmarkt für Temporäres Wohnen in Deutschland ging das Transaktionsvolumen im Corona-Jahresverlauf spürbar zurück. Die Investorennachfrage sei jedoch weitgehend stabil, auch wenn in einigen Teilsegmenten mit Preisrückgängen gerechnet werde berichtet eine gemeinsame Marktstudie von Adina Apartment Hotels, Savills und Union Investment unter institutionellen Investoren. Das Transaktionsvolumen von 343 Mio. Euro in den ersten drei Quartalen entsprach nur 46% des Vorjahresergebnisses. Dennoch weise die Umfrage unter institutionellen Investoren auf weitgehend stabile Nachfrage hin, wobei wohnwirtschaftliche Konzepte als stabiler eingeschätzt würden, seien die Keyfacts.

Seit dem Jahr 2015 belief sich das jährliche Transaktionsvolumen von Immobilien des Temporären Wohnens, also Studenten- und sonstige Mikrowohnanlagen, Serviced Apartments und Aparthotels stets auf mehr als 500 Mio. Euro. 2017 wurden sogar fast 2 Mrd. Euro erreicht. In den ersten drei Quartalen des laufenden Jahres wechselten mit Immobilien für etwa 343 Mio. Euro weniger als die Hälfte des Vorjahresvergleichs den Eigentümer. In den beiden Coronaquartalen Q2 und stürzte das bundesweite Transaktionsvolumen weniger als 100 Mio. Euro unter die Werte von 2016, konstatiert **Matti Schenk,** Associate Research Germany bei **Savills.** ▶

Transaktionsvolumen in Deutschland im Zeitverlauf

Empira News

München: Die **Empira Asset Management GmbH** ist neuer Mieter im Theresienhof in der Maxvorstadt. Zum 01.10.2020 hat das Unternehmen langfristig rund 890 qm in der Theresien-straße 1 -3 beziehen und zudem über eine Dachterrasse verfügen.
Das Objekt Theresienhof mit ca. 5.500 qm Gesamtnutzfläche wird von **Invesco Real Estate** für das aktiv verwaltete Portfolio eines deutschen Einzelmandates verwaltet. **Savills** war sowohl für den Mieter als auch den Eigentümer beratend tätig.

Zug/Schweiz: Die **Empira Gruppe** entwickelt in zentraler Lage von Düsseldorf-Pempelfort ein neues nachhaltiges Stadtquartier mit einer Gesamtmietfläche von rund 18.000 qm. Im Rahmen des Projekts werden insgesamt 223 neue Wohnungen entstehen, die Empira nach Finalisierung vermieten und langfristig im Bestand halten wird. Die Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2023 vorgesehen. Verkäufer sind die **CESA Group** sowie das Family Office **Daniel Hopp**. **Anteon Immobilien** war vermittelnd tätig.

Deal

Köln: **Jamestown** hat zusammen mit zwei institutionellen Investoren aus Deutschland drei historische Bürogebäude im Stadtteil Mülheim erworben.
Die Gebäude in der Schanzenstraße 22, 24 und 28 bieten eine vermietbare Fläche von rund 34.500 qm. Mieter sind u.a. zwei Hochschulen und verschiedene Multimedia- und Unterhaltungsunternehmen, darunter die Fernsehproduktionsfirma **Brainpool TV** und **Radio Köln**.
Jamestown erwarb die vollständig vermieteten Immobilien von einer Gruppe privater Investoren.

Es falle auf, dass in den letzten beiden Quartalen fast ausnahmslos wohnwirtschaftliche Immobilien im Segment des Temporären Wohnens gehandelt wurden. Dies könnte ein Indiz dafür sein, dass Investoren vor allem bei gewerblichen Konzepten derzeit zurückhaltender sind. Gleichwohl ist das Transaktionsvolumen aber auch bei Studenten- und sonstigen Mikrowohnanlagen zurückgegangen.

Um die Sicht der Investoren transparent zu machen, haben die drei Studienpartner Anfang Oktober eine Umfrage unter institutionellen Investoren durchgeführt. Insgesamt verdeutlichten die Umfrageergebnisse, dass von einer Abkehr vom Segment des Temporären Wohnens keine Rede sein könne, berichtet **Matthias Niemeyer,** Director Development Europe bei **Adina Apartment Hotels.** Bei Studentenwohnen und sonstigen Mikrowohnanlagen gab jeweils deutlich mehr als die Hälfte der Teilnehmer an, in den nächsten sechs Monaten unverändert viel investieren zu wollen. Beim Studentenwohnen will sogar jeder fünfte Befragte mehr investieren. „Bei Aparthotels wollen 45% in den nächsten sechs Monaten mehr investieren und nur 18 % planen geringere Investitionen“, merkt Niemeyer an. Deutlich undeutlicher ist das Bild bei den Serviced Apartments. Hier gaben 38% der Investoren an, unverändert viel investieren zu wollen. Gleichzeitig planen jeweils 31% weniger bzw. mehr zu investieren.

Suchanfragen nach Temporärem Wohnen*

Bei der Frage, wie sich die Kaufpreise in den einzelnen Segmenten entwickeln werden, gehen die Erwartungen der Investoren auseinander. Bei Studenten- und Mikrowohnanlagen rechnen die Profianleger überwiegend mit stabilen Preisen. Bei Serviced Apartments und Aparthotels schwingt bei einigen Investoren die Erwartung mit, im Zuge der anhaltenden Corona-Krise möglicherweise auch etwas günstiger einsteigen zu können. ☐

Wohnkonzepte bieten Chancen für ältere Hotels

Aengevelt rät zur Umnutzung

In vielen Großstädten wurden zahlreiche Hotelneubauten gestartet. Allein in Düsseldorf befinden sich nach Analysen von Aengevelt Research rund zwei Dutzend Projekte mit insgesamt 6.000 Betten im Bau oder im konkreten Planungsstadium.

Mit der Corona-Krise brach die Auslastung signifikant ein. Das werde mittelfristig anhalten. Davon seien Besitzer kleinerer, oftmals älterer Einzel-Hotels besonders betroffen. Die hätten bereits seit Jahren Schwierigkeiten, sich gegen moderne, international geführte Hotelketten vor allem im Budget-Segment zu behaupten. Selbst massive Investitionen in den Bestand garantierten hier keine Zukunfts- und Überlebensfähigkeit.

Am Beispiel Düsseldorf hat **Aengevelt Research** die Entwicklung des Hotelmarktes analysiert. 2019 gab es in Düsseldorf 218 geöffnete Beherbergungsbetriebe mit insgesamt rd. 28.000 Betten. Damit habe sich die Zahl der Betten innerhalb von 10

Jahren um 24% gesteigert. Die Zahl der Übernachtungen stieg im gleichen Zeitraum sogar um 55% auf gut 5 Millionen. Das sei eigentlich ein klares Signal, mehr Bettenkapazitäten zu schaffen, gewesen. Seit März seien die Übernachtungen insbesondere in Großstädten mit vielen Geschäftsreisenden, internationalen Touristen sowie Besuchern von Kultur- und Sportveranstaltungen dramatisch eingebrochen.

Als Chance für mittelständische Hoteliers sieht Aengevelt mögliche Umnutzungen. Während die Nachfrage nach Hotelzimmern sinke, verschärfe sich der Wohnungsmangel. “Boarding House“-Konzepte würden durch Fachkräfte bei, die vorübergehend einen Zweitwohnsitz suchen, profitieren. Ein Hotel Garni lasse sich gut in Studenten- oder Mikroapartments umwandeln. Studierende, die an einer der zehn Düsseldorfer Hochschulen eingeschrieben seien, schätzten eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die Nähe zu Geschäften und Kneipen sowie die Einbindung in das urbane Leben, erläutert Professor **Volker Eichener** von der Hochschule Düsseldorf. Alternativ können in ehemaligen Hotels auch Seniorenwohnungen geschaffen werden. Angesichts der Komplexität der Umwandlungen und der derzeit hohen Nachfrage von Investoren und Projektentwicklern nach innerstädtischen Grundstücken sollten Eigentümer solcher Hotels über den Verkauf im Ist-Zustand nachdenken. □

Wohnungsneubau zeigt sich krisenfest und wird immer teurer

Vor allem die Preise im Umland vieler Städte ziehen an

Constanze Wrede, Redakteurin „Der Immobilienbrief“

Unangefochtener Preisspitzenreiter ist und bleibt München laut einer aktuellen Analyse von Angebotskaufpreisen im privat finanzierten Geschosswohnungsbau von PROJECT Research. In der Spitze kostete der qm hier im September 32.400 Euro, im Durchschnitt 11.088 Euro und damit 10,4% als im Vorjahresmonat.

Nach oben gepusht und etwas verzerrt wurde der Preis durch die Allokation der Neubauobjekte, die verstärkt in hochpreisigen Stadtteilen liegen. Auch im Münchner Umland legten die Durchschnittspreise um +7,2% auf 8.076 Euro zu. Dachau (+13,3%) und der Landkreis Fürstenfeldbruck (+10,3%) zeigten die höchsten Steigerungen.

Die Preise in Frankfurt, die über rund zehn Monate bis in den Juni hinein im Bereich von 7.700 bis 7.800 Euro/qm stagnierten, zogen in Q3 wieder an und liegen aktuell

Deals

Paris: **Invesco Real Estate** hat den Erwerb einer Mixed-Use-Immobilie mit einer Fläche von 5.400 qm in einem der begehrtesten Luxus-Einkaufsviertel von Paris bekanntgegeben. Die Transaktion wurde im Rahmen eines Joint Ventures für die Einzelmandate der **Bayerischen Versorgungskammer** und **Nordrheinischen Ärzteversorgung** getätigt, wobei NAEV von **Universal-Investment Luxembourg** verwaltet wird.
Das Gebäude umfasst Büro- und Wohneinheiten und befindet sich im 8. Pariser Arrondissement.
Bei dieser Transaktion wurde Invesco von **Archers**, **Victoires notaires Associés**, **Jeantet**, **Arsene Taxand**, **Eight Advisory**, **Theop** und **Cushman & Wakefield** beraten. Der Verkäufer, eine Pariser Familie, wurde vom Multi Family Office **Herest** unterstützt und von **Lutece Stratégies et Conseils**, **Initium AM**, **Société de Gestion Malesherbes**, **G&G Avocats** und **Haussmann Notaires** beraten.

Ludwigslust: Die **FCR Immobilien AG** erwirbt ein vollvermietetes Fachmarktzentrum in Mecklenburg-Vorpommern. Das 1995 auf einer Grundstücksfläche von rd. 16.700 qm erbaute Objekt bietet eine vermietbare Fläche von rd. 7.600 qm und 180 Stellplätze. Ankermieter des gut etablierten Nahversorgungszentrums ist **toom Baumarkt**. Der Nettokaufpreis beträgt 3,8 Mio. Euro.

Kornwestheim: Das Familienunternehmen „**Aki´s Getränkeservice**“ mietet 1.170 qm Lager- und 266 qm Freifläche. **Realogis** war beratend und vermittelnd tätig.

bei 8.020 Euro (+1,5%). Die höchsten Preissteigerungen erfuhr Hamburg mit +17,1% im Vorjahresvergleich auf jetzt 7.198 Euro. Besonders signifikant stiegen dabei die Preise in Eimsbüttel (+25,6%) und Nord (+23,2%) an.

Im Kölner Stadtgebiet stagnieren die Verkaufspreise seit September 2019 und liegen aktuell bei 5.755 Euro/qm. Ähnlich wie in Düsseldorf ist diese Entwicklung der räumlichen Verteilung der Neubauobjekte hin zu den günstigeren rechts des Rheins liegenden Bezirken geschuldet, wo der Quadratmeterpreis bei knapp 4.600 Euro liegt. In klassischer Stadtlage liegt das Preisniveau bei 6.200 Euro. Die Preise im benachbarten Bonn stiegen im Jahresvergleich um 4,2% auf 4.955 Euro. Künftige geringere Preisdynamiken oder sogar Preiskorrekturen könne man aber, nach aktueller Sachlage, nicht ausschließen, so **Matthias Schindler**, Vorstand **Project Real Estate**. ☐

Project: Wohnungsneubau Q3 2020		
Stadt	Ø-Preis/qm 09/2020	Veränd. 09/19
Berlin	7.057 €	4,2%
Hamburg	7.198 €	17,1%
Frankfurt	8.020 €	1,5%
Nürnberg	5.609 €	12,6%
München	11.088 €	10,4%
Düsseldorf	7.152 €	1,9%
Köln	5.755 €	-0,2%

Aus unserer Medienkooperation mit „immobilien intern“

Ausgabe Nr. immo 23/20 / Düsseldorf, 11. November 2020 / 30. Jahrgang / ISSN 1431-1275

■ Betriebsaufspaltung verhindert Steuerkürzung ■ Energetische Maßnahmen helfen, Lohnsteuer zu sparen ■ Aus der Praxis: (Makler-) Wohnungsbesichtigungen in Coronazeiten! ■ Mietpreisbremse: Nur das letzte Mietverhältnis zählt! ■ Schwere Erkrankung gibt kein außerordentliches Kündigungsrecht ■ Beilage: Die WEG-Novelle spaltet die Immobilienpraxis (Teil 1) ■ Mehr Hintergründe zu diesem konfliktträchtigen Thema, liebe Leserin, lieber Leser, erfahren Sie auch im Voraufmacher der heutigen Ausgabe:

Top oder Flop? Warum die WEG-Novelle die Gemüter erhitzt

Die Wahl in Amerika ist gelaufen. Jetzt blickt die ganze Nation mit Spannung auf den 1.12.2020. Während Gastronomen und Hoteliers hierzulande hoffen, endlich wieder aus dem Corona-Tiefschlaf aufwachen zu können, denkt der Wohnungspraktiker mit gemischten Gefühlen an diesen ersten Dienstag im Dezember, an dem das hoch umstrittene Wohnungsmodernisierungsgesetz (WeMoG) in Kraft tritt. Einen ersten Eindruck von den wesentlichen Änderungen, die dieses Kompromiss-Gesetz mit sich bringt, hatten wir Ihnen in der Ausgabe 22/20 (*„Deckel drauf: Neue WEG-Regeln ab 1.12.2020“*) gegeben.

Wie angekündigt, finden Sie heute in Ihrem Briefumschlag den ersten Teil der Spezialbeilage zur WEG-Novelle. Schon bei der Gesetzesberatung zeigte sich überdeutlich: Ein breiter Riss klafft zwischen Wohnungseigentümern und Hausverwaltern, ob deren Kompetenzerweiterung. Mit dem WeMoG sollen energetische Modernisierungen und Umbaumaßnamen durch abgesenkte Zustimmungsquoren bei baulichen Maßnahmen beschleunigt werden. Damit einher geht eine Entwertung der Eigentumsrechte von

Fonds-News

Hamburg: Die **Nielsen Capital Management Fondsmaegler-selskab A/S** überträgt ihren Fonds **Nielsen - Global Value** zur Service-KVG **HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH**. Das Fondsvolumen des internationalen Aktienfonds beträgt 38 Mio. Euro. In den letzten 12 Monaten erzielte Fondsmanager Ole Nielsen eine Wertentwicklung von 29,69%.

Augsburg/New York: **PATRIZIA** ist eine strategische Partnerschaft mit der nordamerikanischen Prop-Tech Venture Capital Gesellschaft **Camber Creek** eingegangen und beteiligt sich am Final Closing des **Camber Creek Fund III**. Der jüngste Prop-Tech Fonds von Camber Creek war überzeichnet und wurde mit 155 Mio. US-Dollar geschlossen.

Personalie

Bochum: **Dr. Katharina Böhm** und **Dr. Marco Schwenke** sind seit Anfang Oktober 2020 an der **EBZ Business School** (FH) tätig. Dr. Katharina Böhm übernahm das juristische Fachgebiet Genossenschaftswesen und -recht, Dr. Marco Schwenke die Lehrgebiete Quantitative Methoden, Marketing und Vertrieb in der Immobilienwirtschaft.

Kanzlerin Diana Ewert und Rektor Prof. Dr. Daniel Kaltofen freuen sich auf Dr. Katharina Böhm und Dr. Marco Schwenke.
Bildquelle: EBZ

markt intern
Europas größter Brancheninformationsbrief-Verlag

Eigentümern, die mit diesen Maßnahmen nicht einverstanden sind und leichter überstimmt werden können.

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV) begrüßt diese Verschiebung der Kräfteverhältnisse: *„Das neue Gesetz behebt mehrere konstruktive Schwächen des geltenden Wohnungseigentumsrechts und erzielt viele technische Verbesserungen“*, sagt der am 1.10.2020 ins Amt gehobene VDIV-Deutschland Geschäftsführer Martin Kaßler und führt weiter aus: *„Die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft wurde anerkannt, Individualansprüche der Eigentümer bei baulichen Maßnahmen ermöglicht, der Verbraucherschutz gestärkt und dem Verwalter werden höhere Befugnisse eingeräumt. Die Klammer des Gesetzes bildet dabei die zukünftige Zertifizierung des Verwalters.“* Die -Verbraucherverbände Bauherren-Schutzbund (BSB), Verband Wohneigentum (VWE), Verein Deutscher Wohnungseigentümer (VDWE) und Wohnen im Eigentum (WiE) lehnen dagegen den Systemwechsel bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in Kombination mit der Stärkung der Verwalterstellung weiterhin kategorisch ab. Doch es hilft nichts. Das Gesetz rollt auf uns zu und der Praktiker muss damit zurechtkommen. Fakt ist: Da die neuen Vorschriften gespickt sind mit unbestimmten Rechtsbegriffen (z. B. *„unbillige Benachteiligung“*), wird auf die Gerichte eine Menge Arbeit zurollen. Hier wurde an manchen Stellen dem Kompromiss zuliebe mit der heißen Nadel gestrickt. Wir klären Sie über die Knackpunkte in der Beilage auf. ☐

Immobilien in Österreich noch dynamischer als in Deutschland

Starke Fiskalpolitik stützt Aufschwung

Durch die schnelle Reaktion der Regierung auf den beispiellosen Rekordeinbruch von über 12% im Q2 konnten negative Folgen für die Wirtschaft signifikant eingedämmt werden, berichtet Catella Research. (red)

Ein Maßnahmenbündel in Höhe von 38 Mrd. Euro, das in etwa 10% der Wirtschaftsleistung entspräche, und die stark genutzte Kurzarbeitsregelung mit knapp 29% der Beschäftigten Ende April hätten den heftigen Nachfrageschock abgefedert. Für den Herbst müsse berücksichtigt werden, dass das österreichische Konjunktur-Comeback mit dem relativ hohen BIP-Anteil im Bereich Tourismus gefährdet sei. Die Skisaison dürfte schwierig werden.

Positiv stimme, dass der Preisauftrieb sich in den ersten drei Quartalen mit 9,5% weiter beschleunigt habe. Einfamilienhäuser seien mit einem Plus von 13,8% auf Jahressicht am gefragtesten. Das gewerbliche Transaktionsvolumen für Wohninvestment liege bis zum Q3 nur rund 13% unter dem Rekord-Vorjahreswert. Da Wohnen neben Logistik als Krisenprofiteur gelte, sei davon auszugehen, dass vermehrt Kapital aus anderen Immobilienklassen (Hotel, Einzelhandel, Büro) aber auch aus anderen Branchen wie Z.B. Multi-Asset-Investoren in den professionellen Wohnungsmarkt fließe, ergänzt Professor **Thomas Beyerle**, Group Head of Catella Research.

Internationale Investoren attestierten lt. Catella mit einem Rekordanteil von 45% den Stellenwert des österreichischen Marktes. Die Preissteigerungen bei Mehr-

Deals

Karlsruhe: **GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB** hat die **Ampega** handelnd für ein Sondervermögen der **HDI Deutschland** beim Erwerb des Entwicklungsprojekts der **Unmüssig-Firmengruppe** in der Kriegsstraße 23-25 im Wege eines Forward-Deals beraten. Dort entstehen ein 10-geschossiges Hotelgebäude mit Tiefgarage für **MotelOne** sowie ein angrenzendes 9-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit 25 Wohnungen und Gastronomieflächen sowie eine Skybar mit Blick auf das Karlsruher Schloss und die Innenstadt. Die Fertigstellung ist für das 1. Quartal 2023 geplant. Auf Verkäuferseite wurde die Transaktion von **mdbm Projektsteuerung** und **Dohle • Simon Rechtsanwälte** begleitet.

Warschau: **CA Immo** hat den Erwerb von Postepu 14, einem Landmark-Bürogebäude im Stadtteil Mokotow, fixiert. Das Objekt hat eine vermietbare Nutzfläche von rund 34.500 qm und ist nahezu vollständig an bonitätsstarke Mieter wie **AstraZeneca** und **Samsung Electronics** vermietet. Der Kaufpreis beläuft sich auf rund 87 Mio. Euro.
Als Berater für CA Immo waren **Greenberg Traurig**, **KPMG** sowie **Gleeds** und **Cushman & Wakefield** tätig.

Köln: Die Innenstadt hat einen neuen Supermarkt in einer besonderen Location: Im „Capitol“, wo früher TV-Produktionen wie „**Die Harald Schmidt Show**“ gedreht wurden, hat jetzt ein **REWE**-Markt eröffnet. Statt Bühne und Leinwand bietet nun der rd. 937 qm große Store ein modernes und nachhaltiges Marktkonzept.

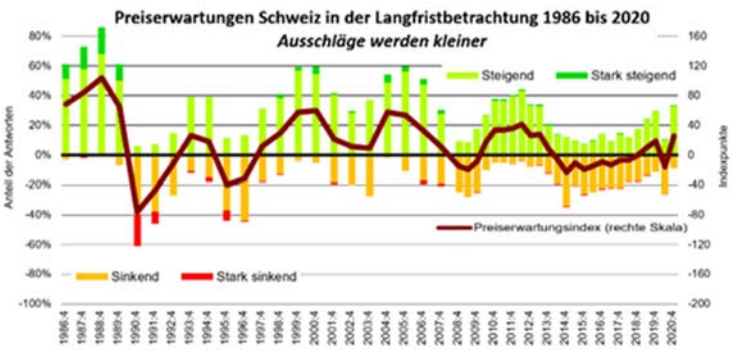
familienhäusern habe sich über alle Städte hinweg fortgesetzt. Man sähe eine weiterhin steigende Nachfrage nach „sicheren“ Wohninvestments. Das werde durch das niedrige Zinsumfeld, den anhaltenden Investitionsdruck und den Mangel an alternativen Kapitalanlagen gestützt. Die Assetklasse Wohnen werde auch von einer möglichen Ausbreitung von Homeoffice profitieren. ☐

Optimistische Erwartungen bei Schweizer Wohnimmobilien

Geschäftsimmobilie auch in der Schweiz eher mau

Wie die halbjährliche Immobilienumfrage zum Schweizer Immobilienmarkt von FPRE zeigt, sind die Erwartungen in sämtlichen Segmenten optimistischer als noch vor einem halben Jahr. Während allerdings die 847 Immobilienmarkt-Experten bei Wohnimmobilien in den nächsten 12 Monaten steigende Transaktionspreise erwarten, hinterlässt die Corona-Pandemie deutliche Spuren im Bereich der Geschäftsimmobilien. (red)

Für Wohneigentum sind die Preiserwartungen für die kommenden 12 Monate deutlich optimistischer als noch vor einem halben Jahr. Trotz Corona zeigt der Langfristchart, dass die Preiserwartungen sich immer enger um eine durchschnittliche Erwartungslinie bewegen. Die Corona-Ausschläge sind geringer als in den vorherigen 5 Zyklen. Der Preiserwartungsindex für Eigentumswohnungen befindet sich wieder im positiven Bereich, nachdem er im Frühling zunächst böse abgestürzt war.



Bei den Einfamilienhäusern liegt der Preiserwartungsindex jetzt auf einem Höchststand seit dem Herbst 2000 und hat wieder sichtbar aus dem Corona-Abbruch erholt. Rund 54% der Experten erwarten steigende Preise bei Einfamilienhäusern, während 43% Preisstabilität und 4% sinkende Preise erwarten. Allerdings könnte die gegenwärtige zweite Welle und der anschließende Verlauf der Pandemie zu weiteren Verwerfungen und zu einer befürchteten Konkurswelle führen, gibt **Stefan Fahrländer**, CEO von **FPRE** zu bedenken. So ein Szenario wäre wohl auch psychologisch schwierig und könnte die Erwartungen stark relativieren. In allen Landesregionen erwarten die Experten zwar weiterhin sinkende Wohnungsmieten, jedoch hat der Pessimismus auch hier nachgegeben.

Gleichwohl erwarten die befragten Experten insgesamt weiter steigende Preise für Mehrfamilienhäuser, wobei die Regionen Basel und Zürich die höchsten Indexwerte verzeichnen. Der Anlagedruck dürfte längerfristig anhalten und dazu führen, dass die Renditeerwartungen der Investoren für Mehrfamilienhäuser nicht nur an Top-Standorten sondern auch an anderen guten Lagen weiter zurückgehen und damit die Preise mancherorts weiter steigen, meint Fahrländer.

Bei den Geschäftsflächen bleibe das Bild eingetrübt. Die Experten erwarten weiterhin sinkende Büromieten. Der Preiserwartungsindex für Büroflächen bleibe im klar negativen Bereich. Einen negativen Verlauf sähe man auch bei der aktuellen Entwicklung der Marktmieten. Im 3. Quartal 2020 seien die Marktmietenindizes für Büroflächen deutlich rückläufig. Auch die Transaktionspreise von Büro- und Geschäftshäusern dürften weiter sinken. ☐

Australien – zwei Argumente für den Einstieg in Down Under

Marco Kramer, Leiter Research & Investitionsstrategie Real I.S. AG
Bernd Lönner, Mitglied des Vorstands, Real I.S. AG

Australien kommt bislang relativ gut durch die weltweite Corona-Krise. Keine 30.000 COVID-19-Fälle zählt das Land (Stand: Anfang November 2020) bei einer Einwohnerzahl von mehr als 25 Millionen, und der Sommer auf der Südhalbkugel steht erst noch bevor. Auf die mit der Pandemie einhergehenden wirtschaftlichen Herausforderungen antworteten die Zentralbank und die Regierung entschlossen mit geld- und fiskalpolitischen Gegenmaßnahmen – mit Erfolg: Die Schwankungsbreite ist viel niedriger. Für 2020 wird ein Rückgang der Wirtschaftskraft von 3,8 Prozent erwartet und für 2021 wieder ein Anstieg um 2,8 Prozent. Zum Vergleich: Im Euroraum liegen die Erwartungen bei minus 7,5 Prozent für dieses und plus 5,3 Prozent für kommendes Jahr.

Bernd Lönner, Vorstand, Real I.S.

Marco Kramer, Ltr. Research REAL I.S.

Das Konjunkturprogramm der Regierung von Premierminister Scott Morrison setzt nicht nur auf kurzfristige Unterstützungen, sondern agiert weitsichtig. Neben Steuersenkungen und Lohnsubventionen wird stark in die Infrastruktur des Landes investiert. Die Verbesserung des australischen Verkehrsnetzes zielt vor allem auf das zukünftige Wachstumspotenzial. Neben den Regierungsmaßnahmen kann sich die australische Wirtschaft aber auch auf die beständige Rohstoffnachfrage aus dem asiatischen Raum stützen. Die verschiedenen positiven konjunkturellen Faktoren machen sich auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar. Die Arbeitslosenquote ist trotz der Pandemie im Laufe des dritten Quartals von 7,5 Prozent im Juli auf 6,9 Prozent im September gesunken. ▶

Deals

Karlsfeld: **Swiss Life Asset Managers** hat gemeinsam mit der **BEOS AG** einen Gewerbepark in der Boschstraße 5–11, der Dieselstraße 14–16 und der Ottostraße 6–10 erworben. Das Objekt mit 15.300 qm Gewerbefläche ist nahezu voll vermietet. Bisher befand sich das Objekt im Eigentum der **Intaurus Gruppe** und geht nun in den neuen europäischen Fonds für Industrie- und Logistikobjekte über.
1971 errichtet, wurde die Liegenschaft von der Intaurus Gruppe 2015 umfassend modernisiert. **Realogis** hat die Off-Market-Transaktion initiiert und begleitet.

Hamburg: Die **Warburg-HIH Invest Real Estate** hat ein Fachmarktzentrum in der Landshuter Straße im bayerischen Ergoldsbach erworben. Der Neubau mit einer Gesamtmietfläche von rund 6.200 qm und 230 Stellplätzen wurde im dritten Quartal 2020 fertiggestellt. Ankermieter des vollvermieteten Objekts sind **Rewe**, **Aldi** und **Rossmann**. Den Standort ergänzt u.a. ein Textilgeschäft und eine Gastronomiefläche. Das Fachmarktzentrum wird in den offenen Spezial-AIF „**Warburg-HIH Perspektive Einzelhandel: Fokus Nahversorgung**" eingebracht.
Die rechtliche und steuerliche Due Diligence wurde auf Käuferseite von der **Anwaltskanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek** durchgeführt. Für die technische Due Diligence war **Witte** verantwortlich.

Dortmund: **Logivest** hat im Gewerbegebiet Hardenberghafen ca. 1.400 qm Logistik- und 200 qm Bürofläche an die **Herdem GmbH** vermittelt. Eigentümer und Vermieter der Liegenschaft ist die **Greyfield Group**.

Hohe Risikoprämien setzen Anreize für australische Immobilieninvestments

Der Immobilienmarkt in Australien bekommt die Krise nur geringfügig zu spüren. Zwar kam es auch dort wie in fast allen Wirtschaftsbereichen zu Einbußen in der ersten Jahreshälfte. Im internationalen Vergleich fielen diese allerdings sehr moderat aus. Die Büroflächennachfrage in den australischen Metropolen sank leicht, die Leerstandsraten stiegen geringfügig. Dies führte zu sinkenden Kaufpreisen und infolgedessen zu steigenden Ankaufsrenditen in bestimmten Märkten, nachdem auch in Australien der Trend seit Jahren in die andere Richtung ging. Allerdings in sehr begrenztem Ausmaß: Zum Ende des dritten Quartals lagen die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in Sydney mit 4,6 Prozent zehn Basispunkte über dem Vorjahresquartal. Bemerkenswert ist der Vergleich zu europäischen Märkten: So liegen die australischen Spitzenrenditen etwa 180 Basispunkte über den Niveaus von Metropolen wie Berlin oder Paris.

Die Zinsen in Australien liegen auf Rekordtief

Dabei unterscheidet sich das Zinsumfeld Down Under gar nicht mehr stark von dem in Europa: Als Reaktion auf die Unsicherheiten bezüglich der weiteren Entwicklung sowie der Marktvolatilität hat die australische Notenbank den Leitzins von 0,75 Prozent in zwei Schritten auf ein neues Rekordtief von 0,25 Prozent gesenkt. Hinzu kommt ein Kaufprogramm für australische Staatsanleihen. Deren Zinsen lagen vor zwei Jahren noch bei knapp drei Prozent, derzeit sind es bei einer Laufzeit von zehn Jahren nur noch 0,7 Prozent.

So ergeben sich für Immobilieninvestitionen in Australien ungewöhnlich hohe Risikoprämien. Im Vergleich zum risikolosen Zins einer australischen Zehnjahres-Staatsanleihe liegt der Renditeaufschlag selbst für Core-Investments in der Metropole Sydney bei fast vier Prozentpunkten. Bei vergleichbaren Objekten in deutschen A-Metropolen sind es lediglich um die drei Prozentpunkte.

Zusammengefasst können Investoren am australischen Immobilienmarkt von derzeit zwei Faktoren profitieren: Erstens eröffnet der leichte Preisrückgang infolge der Corona-Krise Einstiegschancen. Der Zeitpunkt ist günstig für aussichtsreiche Opportunitäten, und Australien scheint sehr stabil durch die Krise zu kommen, die Konjunkturaussichten hellen sich auf. Und zweitens ermöglichen Büroimmobilien eine Cashflow-Rendite deutlich über dem Niveau vergleichbarer Immobilieninvestments in Deutschland und anderen Ländern im Euroraum – auch im Verhältnis zum risikolosen Zins im entsprechenden Währungsraum. ☐

Individuelle Akzeptanz ist das A und O digitaler Transformation

Reibungslose Integration in bestehende Arbeitsabläufe als Erfolgskriterium für digitale Applikationen

Magnus Danneck, CEO Deutschland Fahrländer Partner

Wie die jüngste Digitalisierungsstudie des Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) in Zusammenarbeit mit EY zeigt, investiert inzwischen mehr als jedes vierte Unternehmen der Immobilienwirtschaft mehr als fünf Prozent seines Jahresumsatzes in die digitale Transformation. Über 80 Prozent der befragten Unternehmen sind der Ansicht, dass die Bewältigung unvorhersehbarer Krisen bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der gewohnten Qualität mit digitalisierten Prozessen bes-

Deals

Rosenheim: Der Sportartikelkonzern **Decathlon** hat rund 2.000 qm im Aicher Park in der Grubholzerstraße 1 gemietet. Die Eröffnung ist für das Frühjahr 2021 geplant. **Colliers International** war beratend und vermittelnd tätig.

Sindelfingen: **Menold Bezler** hat die **KIAG Immobilien GmbH** beim Verkauf eines Apartmenthauses auf dem Areal des Stadtquartiers „Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen“ an die **STINAG Stuttgart Invest AG** beraten. Das neu errichtete Objekt mit über 6.000 qm Nutzfläche besteht aus 145 Mikroapartments, einer Kindertagesstätte und einer Tiefgarage. Die voll möblierten Mikrowohnungen sind langfristig an die **ipartment-Gruppe** vermietet. Die Flugfeld-Kita mit 100 Betreuungsplätzen ist an den **Zweckverband Flugfeld** vermietet und wird durch die **Kolping-Kita gGmbH** betrieben. Die STINAG wurde von **Heuking Kühn Lüer Wojtek** beraten.

Düsseldorf: Die **bema Gruppe** und die **ABG Real Estate Group** haben die **Deutsche Glasfaser** langfristig als dritten Großmieter des SMART OFFICE am Businessstandort des Flughafens gewonnen. Ab September 2021 mietet das Unternehmen rund 4.100 qm an. So sind 80% der 14.400 qm Flächen des Bürokomplexes bereits ein knappes Jahr vor Fertigstellung vermietet. Damit können jetzt noch ca. 3.000 qm Büromietflächen und 58 Stellplätze angemietet werden. **CBRE** war für beide Parteien vermittelnd tätig. Der Vermieter wurde von der **Kanzlei Rotthege Wassermann** beraten.

ser gelingt. Immer mehr Unternehmen etablieren oder entwickeln dementsprechend digitale Lösungen und Prozesse.

Der persönliche Nutzen am Arbeitsplatz ist dabei nicht unmittelbar erkennbar: Nach wie vor fehlt es jedoch häufig an personellen Ressourcen für die Digitalisierung. Wichtiger noch: auf Ebene der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist die Akzeptanz für neue Herangehensweisen, wie bei allen Change-Prozessen, gering. Ein wesentlicher Grund hierfür ist, dass der persönliche Nutzen der Digitalisierung am individuellen Arbeitsplatz zunächst nicht unmittelbar erkennbar ist. Mitunter werden gar negative Auswirkungen auf diesen befürchtet. Der mit der Digitalisierung einhergehende Initialaufwand verspricht also auf den ersten Blick keinen direkten individuellen Nutzen. Vielmehr muss er zusätzlich zur gewohnten Arbeitsleistung und häufig ohne ausreichende Wertschätzung erbracht werden.

Die Kosten für den Aufbau der technischen Infrastruktur verleiten zudem dazu, Maßnahmen auf das unbedingt Notwendige zu begrenzen. Die technische Infrastruktur wird dann nicht selten zum limitierenden Faktor. Hinzu kommt mangelndes Wissen über die heutigen Möglichkeiten von Data Analytics und die erheblichen Arbeitserleichterungen nach dem Initialaufwand.

Mangelnde Integrationsfähigkeit vieler digitaler Applikationen: Hauptauslöser hierfür ist die mangelnde Integrationsfähigkeit vieler älterer digitaler Applikationen in die technische Infrastruktur der Unternehmen. Die Folge sind externe Insellösungen, die nicht innerhalb der gewohnten Arbeitsabläufe angewendet werden können und deshalb nur wenig Akzeptanz finden. Diese Akzeptanz auf Ebene der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist jedoch der wesentliche Erfolgsfaktor jeder digitalen Transformation.

Optimierung der Praktikabilität, Vertrauenswürdigkeit und Integrationsfähigkeit: Im Sinne einer Akzeptanzsteigerung müssen digitale Lösungen mit Blick auf die Praktikabilität, Integrationsfähigkeit und Vertrauenswürdigkeit weiter optimiert werden. Digitale Applikationen und Module müssen offene Schnittstellen (API) für die Integration in die technische Infrastruktur der Anwender aufweisen. Erst dann ist eine erlebbare Arbeitserleichterung und damit verbunden eine Effizienzsteigerung möglich.

Digitale Angebote müssen zudem unabhängig und intentionsfrei sein. Jede potenzielle Kannibalisierung von Arbeitsinhalten der Anwender schadet der Akzeptanz. Gleiches gilt für höchste und von unabhängiger Stelle geprüfte Sicherheitsstandards.

Die weit verbreitete Wissenschaftsfeindlichkeit unserer Zeit ist ein Hindernis für die Digitalisierung. Dementsprechend muss das Vertrauen durch Transparenz und Kommunikation gesteigert werden.

Meiner Meinung nach sind die Unternehmen der Immobilienwirtschaft mehr denn je gewillt, in ihre digitale Transformation zu investieren. Häufig fehlt es jedoch an erlebbaren Arbeitserleichterungen am eigenen Schreibtisch. Hier gilt es anzusetzen, denn ohne die Akzeptanz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kann Digitalisierung nicht gelingen. Die Anbieter von Produkten der digitalen Transformation sind gefordert, noch stärker an vollständig integrationsfähigen Applikationen zu arbeiten. Wir müssen Vorbehalte abbauen und innerhalb der gewohnten Arbeitsprozesse sichtbare Verbesserungen erzielen. Eine wichtige Rolle spielt hierbei die interne Kommunikation der Unternehmen. Wenn die eigentlichen Anwender digitaler Hilfsmittel die immensen Chancen von Data Analytics in unserer Branche als Bereicherung verstehen, werden wir in der nächsten Digitalisierungsstudie ohne Zweifel erneut Fortschritte sehen. □

Immobilien lassen sich nicht digitalisieren – Spenden schon

Die Digitale Spendensäule ward geboren

Dr. Martin C. Wolff

Ihr Naturell ist fundamental: Sie sind nun einmal da. Und sie bleiben. Die ältesten unter ihnen sind die Kirchen. Durch alle Unzeiten hinweg stehen sie in sakraler Schönheit und Stille. Menschen suchen diese Stille mit dem Hauch des Heiligen. Diese Heiligtümer sind touristische Magneten, wo Menschen staunen. Selbst in der Pandemie. Besuchern ist dieser emotionale Moment bares Geld wert. Nur ist immer nur so viel Bargeld da, wie ins Portemonnaie passt. Ohne Bargeld verändert sich diese Gleichung.

Und die Digitale Spendensäule ward geboren. Sie verändert die psychologische Situation: Statt das Portemonnaie auszuleeren muss man sich selbst eine kleine, wirkungsmächtige Frage beantworten: „Wie viel ist mir das Schöne wert"? Die Antwort kann schon mal 999 Euro lauten, der Höchstbetrag – so an einem Berliner September. Der Wert kommt aus dem Staunen, emotional berührt und ergriffen.

Die Digitalen Spendensäulen sind eine echte Innovation. So sehr, dass die Frage sich aufdrängt: Warum wurde das nicht schon unlängst gemacht? Wie alle guten Innovationen erscheinen sie geradezu trivial, wenn sie einmal da sind. Bis dahin jedoch gibt es 500 Jahre Kirchengeschichte an Problemen, Widerständen und komplizierten gewachsenen Strukturen. **Sumup** und **Paypal** haben es versucht, doch wo sie im Einzelhandel erfolgreich waren, scheitern sie an Non-Profit-Strukturen. **Zu komplex ist das Geflecht aus Fundraising, Denkmalschutz, viele Gremien und verschachtelte Verantwortlichkeiten. Es ist keine Kleinigkeit, eine fünfhundertjährige Administration mit einer Technologie des 21. Jahrhunderts auszustatten.**

Doch nachdem man die dicken Bretter gebohrt hat, lohnt es sich für alle Beteiligten: Obwohl die Säulen inmitten der Pandemie, also im Mai 2020, aufgestellt wurden, erzielen sie zwischen 500 und 1.500 Euro im Monat. Trotz fehlender Touristen und großer Reisebeschränkungen. Es sind gemeinnützige Gelddruckmaschinen. Nur dass sie nicht drucken, sondern die Spenden direkt auf dem Konto der gemeinnützigen Häuser verbuchen. Die Leistungsfähigkeit moderner Geräte misst sich daran, Arbeit zu reduzieren. Oder, mit den Worten eines Informatikers: Alles zu automatisieren, was sich automatisieren lässt. Einmal installiert, werden die Säulen zum Anker für weitere Technologien: Sie können nach Hause telefonieren und bieten WLAN an, oder in einem Quantensprung die Basis eines Internet of Things werden. Das funktioniert, weil sie zur Ästhetik des Ortes beitragen – statt sie zu stören. Die Synthese von Ergonomie und Technik entscheidet über die Akzeptanz und somit den Erfolg.

Die Innovation nützt nicht nur den sakralen Kirchenbauten, sondern jedem Ort der Schönheit: In dem Museum, im Foyer mit anspruchsvollem Interieur oder dem Zoologischen Garten. Sogar an der Küste für die Seenotrettung ist die bargeldlose Spende vor Ort das Mittel der Wahl. Die Pointe liegt in der Verschmelzung von physischen und digitalen Elementen in einem Design, welches die Ästhetik der Umgebung unterstützt – statt sie im Stile von McDonalds mit Blinken und Leuchten zu stören.

Da jede Säule mindestens 20 Jahre steht, wird zum Denkmal der Stifter und Spender. „Spenden Sie eine Spendensäule" ist allemal charmanter, als eine weitere Sitzbank für den Zoo zu spenden. Jede Immobilie mit Publikumsverkehr verdient eine Spendensäule. Und jede Spendensäule weist die Spender für eine Ewigkeit aus. (http://digitalwolff.de/spendensaeule.html; http://digitalespende.de) ☐

HafenCity versteht sich als Zukunftslabor für nachhaltiges Bauen

Moringa – das erste Wohnhochhaus nach dem cradle-to-cradle-Prinzip

Sabine Richter

Hamburgs jüngster Stadtteil HafenCity, gebaut auf 157 Hektar ehemaligen Hafen- und Industriearealen, wächst sichtbar. 77 Projekte sind nach Angaben der HafenCity GmbH fertiggestellt, 63 sind in Bau oder in Planung. 2025 soll der Stadtteil fertig gebaut sein. Dann werden hier 7.500 Wohnungen entstanden sein, etwa 15.000 Menschen werden dann hier leben und 45.000 arbeiten. ►

Deals

Palma de Mallorca: **AEW** gibt den Abschluss eines Forward Deals in der mallorquinischen Hauptstadt für ein pan-europäisch investierendes Individualmandat seiner deutschen Separate Account-Plattform bekannt.
Das aus den zwei Projekten „Sol de Llevant“ und „Terrasses de Llevant“ bestehende Wohnportfolio mit insgesamt 23.200 qm wird bis 2023 schlüsselfertig von dem Entwickler **Metrovacesa** erbaut und umfasst 203 Ein- bis Vier-Zimmer-Einheiten im mittleren Preissegment.
AEW wurde von **Cuatrecasas**, **CBRE**, **ATP Proyectos**, **TC Gabinete**, **Yester & Morrow** sowie **Von Poll Real Estate** beraten.

Leipzig: Die **Commerz Real** KVG hat für ihren „**CR Institutional Smart Living Fund**“ in der Johannisgasse 26 eine zu errichtende Wohnanlage für 265 Studierenden- und Mikroapartments erworben. Verkäufer ist die **AT Projektentwicklungs GmbH**. Strukturiert wurde der Erwerb durch die Commerz Real als Asset Deal. Die ersten Studierenden sollen im März 2022 zum Beginn des Sommersemesters einziehen. Es entstehen durchschnittlich gut 25 qm große Apartments, woraus sich eine gesamte Wohnfläche von 6.650 qm ergibt. Zudem wird das Gebäude im Untergeschoss über 98 Pkw-Stellplätze sowie über 265 Fahrradstellplätze verfügen. CR wurde von der **Kanzlei Noerr** beraten.

Wuppertal: **Q-Park Deutschland** hat die Bewirtschaftung der Tiefgarage des „City Plaza“ übernommen. Für das Parkobjekt, das über insgesamt 101 Stellplätze verfügt, wurde ein langfristiger Pachtvertrag abgeschlossen.

Die HafenCity ist für viele Superlative gut. Hier stehen ein aufsehenerregendes Konzerthaus, die teuersten Wohnungen der Stadt, bald Hamburgs erster Wolkenkratzer und das größte Einkaufszentrum der Stadt. Vor allem entwickelt sich die HafenCity zu einem „Zukunftslabor“ für Gebäude mit hohen Nachhaltigkeitsstandards. „Wir arbeiten an allen energetischen Fragestellungen, sagt **Prof. Jürgen Bruns-Berentelg**, Chef des städtischen Tochterunternehmens **HafenCity Hamburg GmbH**. „Wenn wir so tun, als ob wir nur weniger heizen müssen, werden wir keine nennenswerte Verbesserung der CO2-Bilanz bekommen“.

Ein Beispiel ist das geplante Wohnhochhaus „Moringa“ im Quartier Elbbrücken. Das dreiteilige Ensemble mit Hochhaus mit bis zu 13 Geschossen soll im Frühjahr 2024 fertig gebaut sein. Der Name leitet sich von dem sogenannten Wunderbaum Moringa Olifeira ab, dem viele gesundheitsfördernde Eigenschaften zugeschrieben werden.

Quelle: HafenCity Hamburg GmbH

Das 20.000 qm BGF große Gebäudeensemble wird nach dem Prinzip einer „zirkulären Ökonomie“ erstellt, d.h. ein Großteil der Baumaterialien ist rückbau- und wieder verwertbar. Das Gebäude soll als Stahlbetonskelettbau mit modularen Innen- und Außenwänden realisiert werden. Das spart Gewicht und ermöglicht einen hohen Vorfertigungsgrad sowie hohe Flexibilität für spätere Nutzungen. Die Fassadenmodule sind aus Holz, die Ausbauwände als anpassungsfähiges Ständerwerk teilweise mit Lehmplanken beplankt. Bauherr des ehrgeizigen Projekts ist die **Moringa GmbH by Landmarken AG** aus Aachen.

„Das Bauwesen entwickelt sich dadurch langfristig zu einer Kreislaufwirtschaft, die Gebäude auch als eine Art Materiallager versteht“, sagt Moringa-Geschäftsführer **Vanja Schneider**. Statt Müll und Entsorgungskosten am Ende des Lebenszyklus zu produzieren, werde ein wirtschaftlicher Mehrwert geschaffen und Ressourcen geschont“, so Schneider.

Es ist laut Schneider das erste Hochhaus in Deutschland, das nach dem cradle-to-cradle- (Wiege zu Wiege) Prinzip, also einer konsequente Kreislaufwirtschaft entsteht. Allerdings relativieren die Architekten etwas, sie sprechen vom ersten deutschen cradle-to-cradle-inspirierten Wohnhochhaus, 100% cradle to cradle sei derzeit noch nicht möglich.

Die HafenCity GmbH ist dem Investor beim Grundstückspreis entgegengekommen. In der HafenCity werde generell mit sehr unterschiedlichen Preisen für einzelne Nutzungen gearbeitet, erklärt Bruns-Berentelg. „So werden z.B. geförderte Wohnflächen mit circa 430 Euro/m2 BGF belastet, Eigentumswohnungen z.B. mit 1.500 Euro, öffentlichkeitsbezogene Nutzungen in Erdgeschossen mit 400 bis 600 Euro und Flächen für Baugemeinschafen mit 500 bis 650 Euro“. ►

„Preisdifferenzierung ist ein zentrales Element der Erzeugung von nachhaltiger und sozial gerechter Stadt. Dieser Preisdifferenzierung stimmt auch immer die Kommission für Stadtentwicklung zu“. Das gelte auch für besondere Innovationsvorhaben wie Moringa, die sogar die hohen Standards des Umweltzeichens HafenCity in Platin, die wir üblicherweise fordern übererfüllten. „Diese Ambitionen generieren beim Bauherrn allerdings nicht nur baulich, sondern auch prozessbezogen erhebliche Mehrkosten, die bei einem Mietwohnungsbauprojekt nicht durch „Quersubventionierung“ mit entsprechenden Eigentumswohnungspreisen oder Büromieten ausgeglichen werden können“, so Bruns-Berentelg.

Wohnungsbau im Drittelmix

33% der Wohnungen werden öffentlich gefördert sein, hier beginnen die Kaltmieten bei 6,50 Euro pro qm. Für die nicht subventionierten Wohnungen werden um die 20 Euro kalt pro qm verlangt werden. In dem Haus sollen auch Aufenthaltsräume, Küchen und Terrassen entstehen, die von den Mietern gemeinsam genutzt werden. Außerdem sollen die Dachgärten und der Innenhof - dort sollen auch Obst und Gemüse angebaut werden - von den Bewohner benutzt werden können. Im Unter- und Erdgeschoss des Moringa ist eine Kita mit Außenbereich geplant. Auch Co-Working Spaces und Flächen für Gastronomie und Handel sind vorgesehen. Auch bei Moringa wird nicht auf eine Tiefgarage mit Platz für rund 40 Autos verzichtet, außerdem sind 400 Fahrradstellplätze geplant.

Weitere große experimentelle Projekte mit hohen Nachhaltigkeitsstandards sind in der HafenCity im Bau, darunter die bis zu 18 Geschosse hohen Hightech-Smart-Buildings EDGE HafenCity, und EDGE ElbSide im Quartier Elbbrücken, die höchste Digitalisierungs- und Nachhaltigkeitsstandards bieten werden. Auch das Solargebäude der **Enerparc AG** mit rund 7.000 qm BGF und Deutschlands höchster Holzbau, die Wildspitze, gehören dazu.

Bürohaus für HafenCityGmbH mit Landstromanlage

Die HafenCity Hamburg GmbH baut im Quartier Am Sandtorpark/Grasbrook auf einem 1.500 qm großen Baufeld ein „Null Emissionsgebäude“ als neuen Unternehmenssitz. Das sechsgeschossige Gebäude mit rund 7.200 qm Bruttogrundfläche soll über den gesamten Gebäude-Lebenszyklus von der Errichtung, über den Betrieb bis zu Rückbau und Entsorgung CO2-neutral sein. Auch hier soll die Materialherkunft und zukünftige Rückbau- und Weiterverwendung von Beginn an in die Planung einbezogen werden.

In den Erdgeschosslagen sind Ladeneinheiten, Gastronomie, Kultur oder Dienstleistungen vorgesehen. Aufgrund der Nähe des sich im Bau befindlichen neuen Kreuzfahrtterminals wird im Untergeschoss eine Landstromanlage zur nachhaltigen Versorgung der Kreuzfahrtschiffe entstehen. Damit können die Schadstoffemissionen der Schiffe während der Liegezeiten deutlich minimiert werden. Voraussichtlicher Baubeginn für das Gebäude wird in 2021 sein, geplante Fertigstellung 2023. ☐

Jasna Moritz, Partnerin bei kadawittfeldarchitektur, über Moringa und das Kreislaufprinzip im Gespräch mit Sabine Richter

Mit Moringa bauen Sie das erste deutsche crade-to-cradle-inspirierte Wohnhochhaus. Was heißt das genau?

Jasna Moritz: Bei Cradle to Cradle handelt es sich um eine Denkschule, die ein Umdenken einläuten möchte: Nicht Verzicht oder Einsparungen also die Reduktion des negativen Fußabdrucks wird uns langfristig weiter bringen, sondern Entwicklungen, die einen positiven Fußabdruck hinterlassen. Die Aspekte und Zusammenhänge, die man hierbei im Blick haben muss, sind komplex: Es geht um Dauerhaftigkeit, Rezyklierbarkeit und gesunde Materialien, um demontierbare Konstruktionen, Gewichtseinsparungen, um CO2-Bilanzen, Transportwege, Wasser und Energie, es geht aber auch um Umnutzung, Biodiversität und soziale Aspekte.

Europäische Wohnungsunternehmen experimentieren mit dem Kreislaufprinzip. Deutsche Erfahrungen gibt es bisher kaum. Wo nehmen Sie das Know How her?

Jasna Moritz: Das Thema Nachhaltigkeit begleitet unsere Arbeit schon seit einigen Jahren. Wir sind seit 2009 Mitglied der DGNB und unterstützen die Initiative ‚Phase Nachhaltigkeit‘ und ‚Architects declare‘. Seit 2013 haben wir eine eigene Abteilung etabliert, die unsere Kollegen und Bauherren projektübergreifend berät und Zertifizierungen oder C2C-Projekte begleitet. Im Planungsprozess für Moringa haben wir sehr von unseren Erfahrungen aus dem ebenfalls C2C-inspirierten RAG-Verwaltungsgebäude auf Zollverein profitieren können. Bei diesem 2017 fertiggestellten Pilotprojekt haben wir gemeinsam mit unseren Bauherren und Planungspartnern von **Drees und Sommer** und EPEA Pionierarbeit im Bereich des kreislaufgerechten Bauens geleistet.

Dies wurde kürzlich beim Bundespreis „UMWELT

Luxus-Hideaway in Rocky Mountains steht zum Verkauf

Hamburg: In exklusiver Lage der Rocky Mountains vermarktet **Engel & Völkers** derzeit ein besonderes Reitanwesen, das 37,5 ha umfasst und nur 30 Autominuten von Aspen entfernt ist. „Für Käufer mit einer Passion für Pferde ist diese Ranch eine wahre Traumimmobilie. Wie kaum ein anderes Objekt verbindet das Reitanwesen Luxus, Privatsphäre und Naturkulisse auf eine so ursprüngliche und charmante Art.“, sagt **Summer Berg**, Geschäftsführerin bei Engel & Völkers Aspen. Die Ranch kostet 20 Mio. USD und befindet sich in der Kleinstadt Carbondale, die als „kleine Schwester von Aspen“ gilt . Das Anwesen verfügt über ein Haupthaus mit 3.400 qm Wohnfläche, drei Schlafzimmer, dreieinhalb Badezimmer und eine Scheune mit Stallplätzen für 41 Pferde sowie drei weitere Nebengebäude. Zudem gibt es eine beheizte Indoor-Arena, eine Outdoor-Arena, sechs Sattelkammern, vier Ställe für die Pflege und einen separaten Stall für tierärztliche Untersuchungen. „Die Besitzer haben keine Kosten und Mühen gescheut, um aus dieser Immobilie einen Wohlfühlort für Menschen und Tiere zu machen“, erklärt **Melissa Temple**, Immobilienberaterin bei Engel & Völkers Aspen. (MG)

Quelle: Engel & Völkers Aspen

& BAUEN“ mit dem „Sonderpreis Nachhaltigkeit und Innovation“ gewürdigt. Auch wenn das kreislaufgerechte Bauen beim seriellen Bauen, z.B. im Wohnungsbau, noch immer schwer zu 100% realisierbar ist, sammeln wir mit jedem Projekt wertvolle Erfahrungen. Weil die Nachfrage stetig steigt und das Angebot von Baustoffen und Herstellern in den letzten Jahren größer geworden ist, werden wir in Hamburg sehr viel weiter gehen können als z.B. noch in Essen. Moringa als Mietwohnhochaus hat Pilotprojektcharakter, weil es Möglichkeiten auslotet und Entwicklungen anstößt, wie das Cradle-to Cradle-Prinzip massentauglich werden könnte.

Liegen genügend Erfahrungen bezüglich der verwendeten Materialien vor?

Jasna Moritz: Grundsätzlich können wir auf eine ganze Reihe von Materialien zurückgreifen, die auf dem Markt erhältlich und bewährt sind. Es gibt diverse Material-Datenbanken, wie den Building Material Scout, die Produktdatenbank der DGNB, Produktinformationen des C2C-Centre, die Datenbank der IBU mit EPD Umwelt Produktdeklaration oder die WECOBIS Planungs- & Ausschreibungshilfen, die das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat in Kooperation mit der Bayerischen Architektenkammer (ByAK) bereitstellt um herstellerneutrale Informationen zu Umwelt- und Gesundheitsrelevanz von Bauproduktgruppen und Grundstoffen zur Verfügung zu stellen.

Beim kreislaufgerechten Bauen liegt die Herausforderung für uns Planer allerdings nicht nur in der Verwendung bestimmter, recyclingfähiger Materialien, sondern zudem in der Art der konstruktiven Verbindung, die so gestaltet sein muss, dass die verwendeten Materialien später wieder sortenrein getrennt werden können. Das erfordert eine andere Denkweise als im tradierten Bauen und führt auch zu einer neuen Ästhetik.

Fassaden- und Dachbegrünung ist nicht neu, aber funktioniert das auch?

Jasna Moritz: Dachbegrünung und Fassadenbegrünung kommen in der Architektur tatsächlich schon lange zum Einsatz. Wir haben einige Projekte mit Gründächern, die seit zehn bis 15 Jahren erfolgreich und störungsfrei in Betrieb sind. Auch bei der Dachlandschaft des **RAG**-Verwaltungsgebäudes haben wir viele positive Effekte feststellen können: vom zusätzlichen Lebensraum für Flora und Fauna und der Steigerung der Biodiversität über die Verbesserung des Mikroklimas mit Kühlungseffekten im Sommer, der Regenwasserrückhalt bis hin zur immensen Aufenthaltsqualität für Mitarbeiter und Besucher.

Recycling ist anspruchsvoll, technisch wie wirtschaftlich. Wie können Sie heute wissen, ob nach der Lebenszeit des Objekts ein Rückbau wirtschaftlich funktioniert?

Jasna Moritz: Wenn man in Betracht zieht, dass die Baubranche für mehr als 50% allen Abfalls verantwortlich ist und dabei um die 50% der Rohstoffe verbraucht, kann man eigentlich nur zu einem Schluss kommen: Das Bauwesen muss sich mittelfristig zu einer Kreislaufwirtschaft entwickeln, die Gebäude auch als ‚Materiallager‘ versteht. Wenn man den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden betrachtet, stehen Müll- und Entsorgungskosten gegen den wirtschaftlichen Mehrwert der eingebauten Materialien. Die Ressourcen unserer Erde sind endlich und schon jetzt werden einige Baumaterialien wie Sand und Kies knapp. Hier muss also ein Umdenken stattfinden: Wir sichern uns mit jedem gebauten Materiallager die Rohstoffe von morgen.

Steht das „grüne Bauen“ dem bezahlbaren Bauen und Wohnen nicht diametral entgegen? ▶

Jasna Moritz: Eine Umsetzung mit einer Vielzahl vorgefertigter Konstruktionselemente, die später wieder rückgebaut und wiederverwendet werden können, führt dazu, dass das Haus zum Rohstoffdepot wird. Der Restwert kreislaufgerecht errichteter Häuser liegt deutlich höher als der von konventionell gebauten Projekten. Das hat positive Auswirkungen auf die Finanzierung. Es ist ein Unterschied, ob ich am Ende sehr hohe Abriss- und Entsorgungskosten, oder relevante Rohstoffwerte stehen habe. Wir haben im Bereich des kreislaufgerechten Bauens Erfahrungen mit höheren Erstinvestitionskosten gemacht. Dies ist sicherlich optimierbar, wenn solche Gebäude zur „neuen Norm" werden. Derzeit liegen diese weit über zehn Prozent, aber damit kann man schon eine Menge erreichen. Betrachtet man die Gesamtkostenbilanz von Lebenszyklus und Restwert, so dreht sich die Bilanz schon heute ins Positive. Lebenszyklus- und Betriebskostensenkungen und eine Abschwächung der Auswirkungen der stetig steigenden CO2 Steuer treiben unsere Bauherren an, mit uns in diese Richtung zu denken. Und in einer zunehmend grüner werden Ökonomie, werden Banken und Fonds künftig verstärkt auf die ökologische Bilanz ihrer Investitionen schauen. □

Ferienimmobilienmarkt Kanaren

Feriendomizile auf Teneriffa weiter gefragt

Anja Steinbuch

Caroline Müller ist Büroleiterin der **Engel & Völkers** Niederlassung an der Costa Adeje im Südwesten Teneriffas. Das Eiland ist das größte der so genannten Inseln des ewigen Frühlings. So werden die Kanarischen Inseln wegen des ganzjährig milden Klimas genannt. Frühlingshaft war auch stets die Entwicklung des Immobilienmarkts auf spanischen Inselgruppe. Selbst aus internationalen Banken- und Eurokrisen konnten der Markt immer wieder stabilisiert hervorgehen. Wie laufen aktuell die Geschäfte? Caroline Müller blickt auf Teneriffa positiv in die Zukunft. Sie verkauft weiter hochwertige Ferienimmobilien im Wert von 2.100 Euro pro Quadratmeter an der Küste von Los Gigantes bei Puerto Santiago bis zu 6.000 Euro pro Quadratmeter im Luxus-Resort „Golf Costa Adeje". Müller: „Die Preise für Ferienimmobilien auf Teneriffa sind stabil." Das gelte für ihr Segment, dem Bereich um die 800.000 Euro Kaufpreis an der Costa Adeje im Südwesten Teneriffas, die größte Insel des Archipels im Atlantik. „Wir können keine Preisänderungen am Markt spüren. Preisnachlässe sind mit denen im Vorjahreszeitraum vergleichbar." Allerdings habe sie bemerkt, dass mehr Immobilien von Verkäufern angeboten wurden in der Preisklasse zwischen 200.000 und 400.000 Euro. Aber auch hier bewegt sich das Preisniveau auf dem der Zeit vor der C-Pandemie.

Problematisch sind die Reisebeschränkungen für den Markt der Ferienimmobilien. Denn die Urlauber von heute sind die Ferienhauskäufer von morgen. Besichtigungen von Häusern und Wohnungen sind dadurch für potenzielle Käufer aus Deutschland, Großbritannien nur schwer möglich. Caroline Müller und ihr Team organisieren auf Teneriffa virtuelle Besichtigungen. Das sind online geführte Touren durch Häuser und Ferienwohnungen. „Wir haben einige dieser virtuellen Touren für exklusive Objekte vorbereitet und auch durchgeführt und konnten so verkaufen", bestätigt Müller. Der Aufwand für so eine Besichtigung ist groß kann eine Besichtigung vor Ort nicht zu 100% ersetzen. Deshalb räumt Müller ein, dass sie durch Reisebeschränkungen und Lockdown weniger Vertragsabschlüsse registriert: „Trotzdem haben wir ebenso viele Suchanfragen wie in Zeiten vor der Pandemie." Außerdem glaubt Müller, dass sich die Entscheidung für den Kauf einer Ferienimmobilie für viele ihrer Stammkunden aus Europa nur verschiebt, bis sich die Lage beruhigt hat.

Aktuelle Zahlen aus der Tourismusbranche geben der Immobilienexpertin recht: Nach Aufhebung der Reisewarnungen werden die kanarischen Inseln nun wieder verstärkt gebucht. Das berichtet unter anderem **Bookiply**, ein Service- und Softwareanbieter für Ferienwohnungsvermieter. „Nachdem die deutsche und die britische Regierung ihre Reisewarnungen aufgehoben haben, konnten wir umgehend die ersten Buchungen verzeichnen", berichtet **Gabriela Rubio**, die das Bookiply-Büro auf Teneriffa leitet. „Es zeigt sich, wie sehr die Menschen das Reisen lieben und sich nach Sonne und Strand sehnen." Vor allem in den Weihnachtsferien sind die Inseln weiter eine gefragte Destination für Mittel- und Nordeuropäer. Dies scheint auch für den Corona-Winter zuzutreffen. Eine Ferienwohnung oder ein Ferienhaus auf den Kanarischen Inseln kostet demnach in den Weihnachtsferien durchschnittlich 98 Euro pro Tag. Eine der teuersten Regionen auf den Kanaren ist Gran Canaria: Hier schlagen die Unterkünfte mit rund 106 Euro in diesem Zeitraum zu Buche. Am günstigsten ist es auf La Palma mit 71 Euro im Durchschnitt. Auch hier gilt, was der Immobilienmarkt zeigt: Trotz der volatilen Situation sind im Corona-Jahr keine signifikanten Preisänderungen zu verzeichnen. In Zeiten der C-Pandemie erleben Ferienwohnungen sogar einen Aufschwung: Hier kann man sich selbst verpflegen und ist deutlich weniger Kontakten ausgesetzt. Das erhöht die Sicherheit für Reisende. Nachdem in Zeiten des Lockdowns vor allem inländische Touristen auf die Kanaren gereist sind, buchen seit Aufhebung der Reisewarnung verstärkt internationale Touristen einen Aufenthalt. Interessant: Ein Trend im Ferienwoh-

Golfplatz Costa Adeje Platz an der Sonne; Quelle E&V

nungsmarkt heißt im Corona-Jahr „Worcation“, also die Kombination von Urlaub und Arbeit. Darauf setzten auch Caroline Müller und ihr Team, indem sie darauf achten, dass in allen Häusern Platz für mindestens ein Arbeitszimmer ist und verlässliches Internet und W-LAN garantiert werden kann. ☐

Logistikimmobilien werden zu Stromproduzenten

Marion Götza, Redakteurin „Der Immobilienbrief“

Allein in Deutschland werden jährlich neue Mietverträge für bis zu 7 Mio. qm Industrie- und Logistikimmobilienflächen geschlossen, ein großer Teil davon entfällt auf Neubauentwicklungen. Als wichtigstes Kernelement beim Bauen steht heute mehr denn je der Faktor des Klimaschutzes im Vordergrund. Schließlich sind Immobilien weltweit für 36% des Energieverbrauchs und 39% der Kohlenstoffemissionen verantwortlich.

„Die Logistikimmobilienbranche muss in Richtung nachhaltige Bauweise gehen“, erklärt **Umut Ertan**, Gründer und Gesellschafter der Schweizer **Kapital Global Impact Fund AG**, der **Realogis Unternehmensgruppe** sowie der **RLI Unternehmensgruppe**. „Eine neu errichtete Logistikimmobilie ist heute erst nach circa 40 bis 50 Jahren klimaneutral. Aber es gibt Möglichkeiten, schon in der Bauphase, nachhaltige Baustoffe einfließen zu lassen, die genauso stabil langlebig sind mit wesentlich geringerem CO2 Abdruck. Mit einem sehr innovativen Start-up, das wir unterstützen und das völlig neue Lösungswege aufzeigt.“

Auf die Frage, wie Lager- und Logistikobjekte in fünf Jahren aussehen werden, sagt Umut Ertan: „Die Logistikimmobile 2025 wird nachhaltig sein. Sie wird mit Renewable versehen sein, die wir heute so noch nicht kennen oder die noch nicht marktgängig sind, die aber in den nächsten zwei bis drei Jahren auf den Markt kommen werden. Zukünftig werden Logistikimmobilien nicht nur Strom konsumieren, sondern auch Strom produzieren.“

Allerdings werden sich die Mieten für Lager- und Logistikflächen in Deutschland auch 2021 weiter verteuern, ist Umut Ertan überzeugt: „Wie von uns im März diesen Jahres prognostiziert, haben wir im letzten halben Jahr schon 15% Steigerung an den deutschen Top-Standorten registriert. Die Trends heißen Stadtnähe, Urbanisierung, Last Mile und Lokalisierung. Das Verbraucherverhalten wird sich weiter in Richtung E-Commerce entwickeln und wird dazu führen, dass der Druck auf die Gemeinden wächst, Grundstücke auszuweisen.“ ☐

Ein neuer Trend in der Finanzierung gewerblicher Immobilien

Rainer Pillmayer

Die gewerbliche Immobilienfinanzierung steht vor neuen Herausforderungen: Auf der einen Seite wächst die Nachfrage nach bestimmten Gewerbeobjekten, wie etwa Pflegeimmobilien, auch während der Pandemie weiter. Gleichzeitig steigen auf der anderen Seite die Hürden für die Aufnahme von gewerblichen Immobilienkrediten - selbst für wirtschaftlich sehr attraktive Projekte. Wesentliche Ursachen sind zum einen die Unsicherheit unter dem Einfluss der Corona-Pandemie, zum anderen aber auch politische Regelungen auf Europa- und Bundesebene. Die Bankenreform Basel IV wird zum Beispiel dazu führen, dass Banken ihre Vergabepolitik für gewerbliche Kredite auch in Zukunft noch weiter verschärfen werden.

Auf beide Entwicklungen reagiert die Kreditbranche derzeit eher verhalten und zögerlich. Eine schwierige Situation für Darlehensnehmer, die dank digitaler Innovationen jedoch etwas entschärft werden kann. Durch die Digitalisierung des Finanzsektors ist auch das digitale Crowdinvestment zur festen Größe in der Finanzierung neuer Immobilienprojekte geworden. Der Grund ist die grundsätzliche Verfügbarkeit von Darlehensmitteln, aber auch die Geschwindigkeit, mit der Projekte in wenigen Tagen durchfinanziert werden können. Die Pandemie lässt viele private Anleger überlegen, wie sie auch jetzt Ihre freien Mittel investieren können. Viele Nutzer, die jüngst ein Investment auf zinsbaustein.de getätigt haben, sind Neukunden, die sich jederzeit auf unserer Plattform informieren und dann online anlegen können. Bei zinsbaustein.de sind Darlehen für professionelle Marktakteure und gute Projekte auch jetzt verfügbar. ☐

Der IMMOBILIEN Brief Berlin

Nr. 487, 46. KW, 11.11.2020

Personalien

Thomas Schäfer-Aabakke hat zum 1. November 2020 die Funktion des neuen Head of Corporate Finance & Accounting bei der **The Grounds Real Estate Development AG** übernommen. Vor seinem Wechsel war er mehrere Jahre für die **Accentro Real Estate AG** tätig, seit 2016 als Head of Corporate Finance mit Leitungsverantwortung für das Konzernrechnungswesen und die Unternehmensfinanzierung sowie seit Januar 2019 zugleich auch als Prokurist.

Die **KRONBERG-Gruppe** und **Florian Maas** haben einvernehmlich getrennt haben. Herr Maas ist entsprechend zum 31. Oktober 2020 aus der Geschäftsführung der KRONBERG Projektmanagement Gesellschaft Berlin mbH ausgeschieden.

Martin Henke hat zum 1. November 2020 die Position des Geschäftsführers der **talyo. Property Services GmbH** übernommen und wird die Bereiche Operation, IT, Sales und Business Development verantworten. **Susanne Tattersall**, bisher alleinige Geschäftsführerin, bleibt ebenfalls Mitglied der Geschäftsführung und fokussiert sich auf die Bereiche HR, Finance, Controlling, ESG und Legal. Vor seinem Wechsel zu talyo war Henke seit 2013 Geschäftsleiter und Prokurist der **CAPERA Immobilien Service GmbH**.

Neues aus der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Gutachterausschuss Berlin: Verkäufe auf dem Berliner Immobilienmarkt trotz Lockdown-Phase im ersten Halbjahr bislang erwartungsgemäß stabil

Dass auch in Krisenzeiten in Immobilien investiert wird, zeigt sich am Berliner Markt für Wohn- und Geschäftshäuser: Trotz Corona-Auswirkungen konnten im ersten Halbjahr 286 Zinshäuser verkauft werden. Zwar lag das Ergebnis damit 34% unter dem Vorjahreswert, allerdings lässt sich dieser Rückgang nachvollziehbar erklären. Während des Lockdowns im April und Mai wurde der Handel zwei Monate lang fast komplett ausgesetzt. Der Grund lag dabei keineswegs an einem Nachfragerückgang, sondern vielmehr daran, dass Verkäufe nicht abgewickelt werden konnten. Ämter, Gutachter, Banken und teilweise auch Notare waren weitestgehend nur beschränkt handlungsfähig. Das zweite Quartal hat damit auf dem Berliner Immobilienmarkt nicht in gewohnter Form stattgefunden, so das Resümee von **Engel & Völkers** Commercial Berlin zum Halbjahresbericht des Gutachterausschusses Berlin.

Transaktionsgeschehen zeigt Aufschwung im dritten Quartal

Eine Betrachtung des Transaktionsgeschehens in der Zeit nach dem Lockdown zeigt ganz deutlich einen Aufschwung ab Sommer. So wurden allein im Zeitraum Juli bis Mitte September 134 Wohn- und Geschäftshäuser gehandelt. Das führte zu einer gesamten Transaktionsanzahl von 420 Objekten von Januar bis Mitte September. Viele Vorgänge wurden ins zweite Halbjahr geschoben und werden sich daher erst zum Ende des Jahres in den Zahlen widerspiegeln.

Wohnen derzeit bei Investoren beliebter als Gewerbe

Die Transaktionszahlen weisen einen Unterschied zwischen Objekten mit und ohne Gewerbeanteil auf. Ausgehend von den Zahlen im ersten Halbjahr 2020 waren von insgesamt 286 gehandelten Berliner Wohn- und Geschäftshäusern (1. HJ 2019: 431)

- 149 reine Mietshäuser ohne Gewerbeanteil,
- 109 Wohn- und Geschäftshäuser mit Gewerbeanteil und
- 34 reine Büro- und Geschäftshäuser einschließlich Einzelhandelsobjekte.

Gründe für die Marktverschiebungen hin zu wohnlastigeren Investments sind in den Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Lockdowns im April und Mai zu finden. Im Rahmen dessen sank die Nachfrage nach Gewerbe- und Büroflächen, was dazu führte, dass Investoren bei diesen Asset-Klassen vorsichtiger agierten.

Trotz zweitem „Lockdown light“ positives Jahresergebnis erwartet

Trotz erneuter Beschränkungen zur Eindämmung der Pandemie ist zum Jahresende hin nicht mit einer Eintrübung des Marktgeschehens zu rechnen. Die Stimmung auf dem Berliner Immobilienmarkt ist trotz Corona und den zusätzlichen politischen Diskussionen um Umwandlungsverbot und Mietendeckel positiv und Engel & Völkers Commercial Berlin beobachtet bei seinen Kunden eine ungebrochene Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern. Solange die Infrastruktur zum Immobilienverkauf aufrechterhalten wird, ist nach Ansicht des Unternehmens sogar ein Jahresendergebnis auf Vorjahresniveau möglich.□

Der IMMOBILIEN Brief Berlin

Nr. 487, 46. KW, 11.11.2020

PwC und ULI: Berlin steigt zum zukunftsträchtigsten Standort in Europa auf

Deutsche Großstädte bleiben auch während der Corona-Pandemie sichere Häfen für Immobilieninvestoren. Wie die Studie „Emerging Trends in Real Estate 2021“ der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft **PwC** und des **Urban Land Institute** ergab, profitiert der deutsche Immobilienmarkt dabei insbesondere von der robusten heimischen Konjunktur. Die Mehrzahl der knapp 1.000 befragten Branchenexperten werten die Lockdown-Maßnahmen der Bundesregierung als effektiv. Hinzu komme die nach wie vor geringe Verfügbarkeit von Büro-, Wohn- und Logistikimmobilien in deutschen Metropolen.

„Im europäischen Vergleich ist Deutschland bislang relativ gut durch die Krise gekommen. Dadurch hat sich der Status der deutschen Großstädte als Safe-Haven für Immobilieninvestments gefestigt“, sagt **Thomas Veith**, Real Assets Leader bei PwC Deutschland.

Berlin neuer Spitzenreiter

Damit rückt Berlin im Ranking der europäischen Städte mit den besten Investment-Gelegenheiten für das kommende Jahr auf den ersten Platz. Frankfurt (4), Hamburg (6) und München (7) zählen ebenfalls zu den zehn Städten mit den attraktivsten Investmentperspektiven in Europa. Der Studie zufolge verfügen sie langfristig über eine ähnlich hohe Liquidität und Stabilität wie London (2) und Paris (3).

London rangierte im Vorjahr noch auf Platz 4 – wird aber wegen der Aussicht auf mögliche Preisrückgänge bei Spitzenimmobilien aufgrund des Brexits wieder attraktiver. Der Vorjahresfavorit Paris fällt zurück, bleibt aber langfristig ein attraktives Investitionsziel für Logistik-, Wohn- und Büroimmobilien. Frankreichs Hauptstadt profitiert dabei von dem Infrastruktur-Projekt „Grand Paris“ für 26 Milliarden Euro und den 2024 stattfindenden Olympischen Sommerspielen. Amsterdam verharrt dank seiner innovativen digitalen Infrastruktur und seinem reichen Angebot an Büro-, Wohn- und Logistikimmobilien auf Platz 5.

Fokus auf Impact Investing

Zu den begehrtesten Objekten im kommenden Jahr zählen Logistik-Immobilien, Datenzentren sowie Objekte der Bereiche Biotechnologie und Gesundheitswesen. Nach Einschätzung der Befragten profitieren diese Anlageziele von der fortschreitenden Digitalisierung, deren Tempo durch die Corona-Krise noch beschleunigt wird. Bei der Suche nach langfristigen Erträgen wächst der Studie zufolge auch die Bedeutung von ESG-Kriterien (Environmental/Social/Governance) für Investitionsentscheidungen. „Während Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte in den Anlagestrategien bereits häufig berücksichtigt werden, rücken zunehmend auch soziale Aspekte wie Diversity und deren ökonomische Vorteile in den Vordergrund“, erklärt Thomas Veith.

Stephanie Baden, Executive Director, **ULI Germany / Austria/ Switzerland,** ergänzt: „Um die tatsächlichen ESG-Impacts von nachhaltigen Investments zu betonen, sind transparente Mess- und Bewertungskriterien wichtig. Dabei ist der Kerngedanke der Nachhaltigkeit und dessen langfristig wertschöpfendes Potential in der Unternehmensphilosophie einflussreicher eingesetzt, als dies auf der Objektebene kalkulierbar umgerechnet werden kann.“

Mieter im Visier

2021 sehen sich 55 % der Befragten (Vorjahr: 53 %) als Nettokäufer - insbesondere von Wohn-, Logistik- und Core-Büroimmobilien, obwohl die Besorgnis über mögliche Mietausfälle bei Büro- und Einzelhandels-Objekten während der Pandemie deutlich zugenommen hat. Demnach rückt auch die Prüfung zugrundeliegender operationeller Risiken bei Mietern zunehmend in den Fokus von Investoren. Die Hälfte der Umfrage-Teilnehmer äußerten sich zudem besorgt bis sehr besorgt über die Verfügbarkeit attraktiver Investitionsobjekte. Weitere 56 % befürchten, dass sie künftig mehr Eigenkapital für die Finanzierung und Refinanzierung vorhalten müssen.□

Aengevelt analysiert stabiles drittes Quartal am Berliner Büromarkt – Stabile Umsatzdynamik trotz(t) Corona.

Analysen von **Aengevelt** Research erzielte der Berliner Büromarkt in den **ersten drei Quartalen 2020** einen **Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer)** von rd. **498.000 qm**. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Rekordjahres 2019 (Q1-Q3 2019: 740.000 qm) bedeutet dies zwar einen Rückgang um rd. 33%. Im Vergleich zum Dekadenmittel (Ø Q1-Q3 2010-2019: 508.000 qm p. a.) sind es dagegen lediglich -2%. Zudem liegt Berlin damit einmal mehr auf Platz eins der deutschen Büromärkte, gefolgt von München (rd. 480.000 qm).

Bemerkenswert ist dabei, dass der Berliner Büroflächenumsatz ungeachtet der Krise im **dritten Quartal 2020** mit rd. **187.000 qm** nahezu das langjährige Mittel (Ø Q3 2010-2019: 188.000 qm) erreicht. Dabei muss zudem berücksichtigt werden, dass insbesondere das Vorjahresquartal (Q3 2019) mit 355.000 qm als absolutes Rekordquartal das langjährige Mittel markant nach oben erhöht hat.►

Der IMMOBILIEN Brief Berlin

Nr. 487, 46. KW, 11.11.2020

Berlin

Anzahl genehmigter Wohnungen in Berlin auf Vorjahresniveau

Mit 15.414 (+0,6%) gemeldeten Wohnungen blieb die Anzahl der von Januar bis September 2020 genehmigten Wohnungen auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums, teilt das **Amt für Statistik Berlin-Brandenburg** mit. Die Bauaufsichtsbehörden des Landes Berlin übermittelten 2.482 Genehmigungen für Bauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau. Das sind 13,7% weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. 13.820 der gemeldeten Wohnungen (+4,4%) sollen in Neubauten entstehen. In Ein- und Zweifamilienhäusern sind 908 Wohnungen (–15,5%) und in Mehrfamilienhäusern 12.743 Wohnungen (+7,0%) geplant. Weitere 1.594 Wohnungen werden infolge von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, z.B. Dachgeschossausbauten und Nutzungsänderungen zur Verfügung stehen. Das sind 23,8% weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die meisten Wohnungen meldeten die Bezirke Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf.
Für den Neubau gewerblicher Bauten erteilten die Bauaufsichtsbehörden 198 Genehmigungen (Vorjahreszeitraum: 237) mit einer Nutzfläche von insg. 896.110 qm. Die veranschlagten Kosten aller in den ersten neun Monaten 2020 genehmigten Bauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau betragen 4.387,9 Mill. Euro; 6,4% mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Für das **Gesamtjahr 2020** prognostiziert Aengevelt Research für Berlin einen durchaus gesunden Büroflächenumsatz um **705.000 qm**, der damit auf dem Niveau des 10 Jahres-Mittels (Ø 2010-2019: rd. 726.000 qm p. a.) läge.

Moderater Anstieg der Angebotsreserve.

Bis Ende 2019 reduzierte sich die kurzfristig verfügbare Angebotsreserve (bezugsfähig innerhalb von drei Monaten) um 80.000 qm von 360.000 qm auf 280.000 qm Bürofläche. Die Leerstandsquote sank von 1,9% auf nur noch 1,46% bei einem Gesamtbestand von rd. 19,2 Mio. qm Bürofläche.

Bis einschließlich **Q3/2020** stellt Aengevelt Research eine Trendwende fest: Die Angebotsreserve stieg bis **Ende September 2020** moderat auf rd. **355.000 qm**. Das entspricht einem Anstieg um etwa 17% gegenüber dem Halbjahreswert (Q2/2020:301.000 qm).

Die **Leerstandsquote** hat sich entsprechend leicht auf **1,82% erhöht**. Bis **Ende 2020** prognostiziert Aengevelt Research einen weiteren moderaten Anstieg der **Angebotsreserve** auf rd. **375.000 qm**.

Anziehende Büroflächenfertigstellung

2019 wurden in Berlin rd. 267.000 qm Bürofläche fertiggestellt (Neu-, Um-, Ausbau). Auch wenn das Volumen 2018 (knapp 300.000 qm) etwas höher lag: Der 2019er Wert übertrifft immer noch das 10 Jahres-Mittel (Ø 2010-2019: rd. 199.000 qm p. a.).

Für das Gesamtjahr **2020** zeichnete sich vor der Corona-Krise ein deutlich anziehendes Fertigstellungsvolumen von bis zu **750.000 qm** ab. Hiervon ist in den ersten drei Quartalen bislang erst rund ein Drittel fertiggestellt worden. Angesichts der aktuellen Corona-Entwicklungen sind aufgrund von Baustopps etc. nun doch Verzögerungen in größerem Umfang und damit eine deutlich geringere Fertigstellung in 2020 möglich.

Mietpreisniveau weiterhin stabil.

Die **gewichtete Spitzenmiete** bleibt im dritten Quartal **2020** weiterhin stabil und stellt sich **Ende September 2020** auf rd. **EUR 39,-/qm**. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Ende September 2019: EUR 37,-/qm) bedeutet dies einen Anstieg um 5,4%.

Die **mittlere Miete in Citylagen** stieg innerhalb von zwölf Monaten ebenfalls: von EUR 27,50,-/qm (Ende September 2019) auf ca. **EUR 29,50,-/qm Ende des dritten Quartals 2020**. Angesichts des immer noch sehr geringen Leerstands prognostiziert Aengevelt Research für den weiteren Jahresverlauf eine weitgehend stabile Spitzenmiete um EUR 39,-/qm. □

Der IMMOBILIEN Brief Berlin

Nr. 487, 46. KW, 11.11.2020

Vogelperspektive Büroensembles SÜDKREUZ OFFICES BERLIN © LIP

Richtkranz krönt Büroensemble Südkreuz Offices Berlin

Ein lange unterbewerteter Immobilienstandort erhält ab nun neuen Glanz: Ende Oktober 2020 fand unter Teilnahme von **Jörn Oltmann, Stellvertretender Bezirksbürgermeister von Tempelhof-Schöneberg** und **Stadtrat für Stadtentwicklung und Bauen**, das feierliche Richtfest für das Büroensemble SÜDKREUZ OFFICES statt. Dem neuen Fernbahnhof Berlin Südkreuz vis-à-vis und nahe dem EUREF-Campus werden die zwei Gebäude nach Plänen der international renommierten Architekten **Hadi Teherani Architects** und des Büros **pbp – prasch buken partner** realisiert.

Auf einer Grundstücksfläche von insgesamt 6.305 qm entstehen die zwei aneinandergrenzenden Bürogebäude SÜDKREUZ OFFICE 1 und 2. Sie bieten insgesamt rund 19.700 qm Büromietfläche. Bei SKB 1 und SKB 2 werden Ökonomie und Ökologie auf vorbildliche Weise vereint. Dies spiegelt sich wider in der LEED Gold-Zertifizierung, mit der beide Gebäude ausgezeichnet werden. Die **LIP** erachtet Nachhaltigkeit als ein Gütesiegel und damit als ein bedeutendes Argument für die Vermarktung von Projekten. Denn aktuell ändern sich die Nachfrageprofile am Immobilienmarkt stark. Für Käufer, Mieter und Nutzer werden Energieeffizienz, Klimabilanzen, CO2-Emissionen und den Gebäude-Zertifizierungen immer wichtiger. So werden beispielsweise von den 161 PKW-Stellplätzen im SÜDKREUZ OFFICE BERLIN 30% mehr als von LEED gefordert, mit E-Ladestationen ausgerüstet.

Die Büroflächen können ab einer Mindestgröße von 214 (SKB 2) bzw. 240 (SKB 1) qm beliebig miteinander verbunden und individuell ausgebaut werden. Zum heutigen Zeitpunkt sind bereits 40% der Flächen vorvermietet. Rund 2.608 qm in SKB 1 an Edeka und mit dem DLR Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt wurde ein Mietvertrag über 7.100 Quadratmeter in SKB 2 abgeschlossen.

Vier Eingangsbereiche in Gestalt großzügiger heller Hallen empfangen die Besucher und Mitarbeiter. Doppelaufzüge garantieren einen schnellen Zugang zu den lichtdurchfluteten Büros. Die bodentiefen Fenster ermöglichen einen freien Blick auf die geschmackvoll gestalteten Innenhöfe und die intensiv begrünten Dachflächen. Zur täglichen Nahversorgung der Büronutzer und des Umfeldes werden in der Erdgeschosszone attraktive Einzelhandelsflächen errichtet. ►

Der IMMOBILIEN Brief Berlin

Nr. 487, 46. KW, 11.11.2020

Brandenburg

Weniger Baugenehmigungen für Wohnungen im Land Brandenburg
6.870 Baugenehmigungen für Bauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau haben die Bauaufsichtsbehörden von Januar bis September 2020 nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg gemeldet. Im Januar 2020 hatte der Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 25,3% betragen, im September 2020 nur noch 4,5%. Insgesamt sollen 9.353 Wohnungen (–16,8%) entstehen, darunter 8.641 in Neubauten (–15,1%). In Ein- und Zweifamilienhäusern sind 4.812 Wohnungen (–1,9%) geplant. Auffällig ist weiterhin der Rückgang genehmigter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (–28,8%) auf 3.687 Wohnungen sowie die abnehmende Anzahl von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, z.B. durch Nutzungsänderungen und Dachgeschossausbauten, (–33,1%) auf 712 Wohnungen. Die meisten Baugenehmigungen für Wohnungen meldeten die Landkreise Märkisch-Oderland und Dahme-Spreewald. 610 Genehmigungen (Vorjahreszeitraum: 666) mit einer Nutzfläche von 824.150 qm wurden im Berichtszeitraum für den Neubau gewerblicher Bauten gemeldet. Die veranschlagten Kosten aller genehmigten Bauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau betragen 2.703,8 Mill. Euro. Das sind 4,0% weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

Die einzigartige Lage gegenüber dem ICE-Bahnhof und Nahverkehrsknotenpunkt Berlin-Südkreuz sowie die unmittelbare Nähe zu den Berliner Stadtautobahnen A100 und A103 sorgen für optimale Erreichbarkeit und Anbindung. Bis zum Hauptstadtflughafen BER sind es maximal nur ca. 20 Minuten. Neben mehreren großflächigen Büroneubauten werden im Umfeld rund 1.000 Wohnungen realisiert. Vervollständigt wird das durchmischte und lebendige Quartier durch ein Hotel, Handel und Gastronomie sowie Einrichtungen für Kinder und ältere Menschen. Die Fertigstellung der SÜDKREUZ OFFICES BERLIN ist für das zweite Quartal 2021 vorgesehen.

Ludger Inholte, © LIP

Ludger Inholte, geschäftsführender Gesellschafter der **LIP Ludger Inholte Projektentwicklung**, sagte: „Unser Entwicklungsteam hat auf Basis seiner langjährigen Erfahrung mit großem Elan und viel Kreativität ein Gebäudekonzept entwickelt, das es möglich macht, künftigen Nutzern maximal effiziente und attraktive Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen. Dabei hat uns auch hier das Ziel geleitet, zukunftsorientierte Immobilien zu schaffen, bei denen die umweltbezogene Nachhaltigkeit im Fokus steht.“ Weiterhin führte er aus: „Wir müssen nachhaltige Kreisläufe schaffen, basierend auf Geschlossenheit, um auf diese Weise den CO2-Fußabdruck eines Gebäudes massiv zu reduzieren. Als einer der größten Emittenten von CO2 und führend im Ressourcenverbrauch in Deutschland, muss die Immobilienwirtschaft sich den gesellschaftlichen Entwicklungen anpassen. Ökonomischer Mehrwert wird betriebswirtschaftlich von ökologischer Nachhaltigkeit nicht mehr zu trennen sein. Dieses ist nicht nur eine anspruchsvolle, sondern auch sinnvolle und konstruktive Herausforderung an die Immobilienbranche.“

Alf Prasch, Geschäftsführer prasch buken partner architekten, hob hervor: „Der Standort Berlin SÜDKREUZ ist lange unterbewertet worden. Wir als Architekten haben, gemeinsam mit unserem langjährigen Bauherrn – der LIP, erkannt, dass hier hochwertige Architektur realisiert werden muss, um dem Standort die Qualität zu verleihen, die ihm zusteht. Gemeinsam mit Hadi Teherani architects haben wir diese Aufgabe übernommen. Das Ergebnis ist eine hochwertige designte Gebäudestruktur, die sich nicht nur in den Fassaden wiederspiegelt, sondern sich durchgängig in allen Bereichen darstellt. Es werden Raumqualitäten geschaffen, die keine Vergleiche scheuen.“ □

Realisierungswettbewerb für Umbau der Komischen Oper Berlin entschieden

Der im Dezember 2019 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ausgelobte offene zweiphasige Realisierungswettbewerb „Umbau und Erweiterung Komische Oper Berlin“ wurde nach zweitägiger Sitzung des Preisgerichts am 24. und 25. Oktober 2020 entschieden. Der Gebäudekomplex der Komischen Oper Berlin soll saniert, modernisiert und erweitert werden. Ziel des Wettbewerbs war es, gestalterisch, funktional und wirtschaftlich überzeugende Entwürfe zu erhalten, die sich architektonisch mit dem denkmalgeschützten Ensemble auseinandersetzen und die Komische Oper

Der IMMOBILIEN Brief Berlin

Nr. 487, 46. KW, 11.11.2020

Komische Oper Ansicht Behrenstraße, Quelle: Senstadt

Berlin als Solitär im Stadtraum wirken lassen. Im Rahmen des Wettbewerbes überzeugte der Entwurf von **kadawittfeldarchitektur** aus Aachen die Jury.

Senatsbaudirektorin Regula Lüscher: „Ich bin glücklich, dass wir trotz genauer Einhaltung strenger Abstands- und Hygieneregeln das Preisgericht durchführen konnten. Noch glücklicher bin ich, dass eine fast unlösbar scheinende Aufgabe einen Entwurf hervorgebracht hat, der alles erfüllt, was wir uns wünschten. Ein markantes Gebäude, eine prominente Adresse an der Straße Unter den Linden, eine öffentliche Aufwertung entlang der Glinkastraße, einen denkmalverträglichen Umgang mit dem Bestandsbau, für die Mitarbeitenden der Komischen Oper Berlin hervorragende Arbeits- und Probebedingungen und für die Identität der Komischen Oper Berlin ein Gebäude, das Innovationskraft, Wandelbarkeit und Offenheit gegenüber der Stadtgesellschaft signalisiert."

Kulturstaatssekretär Dr. Torsten Wöhlert ist sehr zuversichtlich, dass das Ergebnis des internationalen Wettbewerbs der erfolgreiche Start eines ambitionierten Zukunftsprojekts ist: „Der Siegerentwurf hat mich voll überzeugt: Hier entsteht nicht nur anspruchsvolle Architektur die sich im Erweiterungsbau der Komischen Oper Berlin an der Glinkastraße wiederfinden wird, schön anzusehen im Ensemble der Stadt. Hier wird kluge Architektur realisiert - einschließlich der umfänglichen Revitalisierung des denkmalgeschützten Opernhauses im Bestand - die den Anforderungen an modernste Opern-Bühnen mehr als gerecht wird."

Am allerglücklichsten und begeistert bei der Präsentation jedoch außer der Politik war **Intendant und Chefregisseur der Komischen Oper Berlin Barrie Kosky**, denn sein Favorit hatte den Wettbewerb gewonnen. „Obwohl oder gerade weil wir derzeit in einer Pandemie leben, ist es sehr wichtig, über die Zukunft nachzudenken und von ihr zu träumen. Daher freut es mich überaus, dass wir mit dem Siegerentwurf bereits heute die Zukunft der Komischen Oper Berlin gestalten können. Dieser wunderbare, sinnliche und zugleich funktionale Entwurf von kadawittfeldarchitektur erfüllt alle für die Komische Oper Berlin wesentlichen Kriterien: Er präsentiert sich als vielfältiges Chamäleon, als ein Haus der Metamorphosen, der Diversität und der Innovation. Er tritt in Dialog mit der Geschichte der Komischen Oper Berlin und lässt drei Jahrhunderte wie ein Kontrapunkt in- und auseinanderfließen: den Zuschauerraum des Metropol-Theaters, die Nachkriegsarchitektur von Felsensteins Komischer Oper und das 21. Jahrhundert. Und er schafft einen Ort für das Musiktheater des 21. Jahrhunderts: Einladend, zugewandt und offen – nach innen und in die Straßen der Stadt hinein. Mit diesem Entwurf erhalten die Komische Oper Berlin, ihr Publikum und die Stadt Berlin neue Proben- und Arbeitsräume, Foyers, Restaurants und

Der IMMOBILIEN Brief Berlin

Nr. 487, 46. KW, 11.11.2020

News

Die **Eyemaxx Real Estate AG** hat das „Poesie Quartier“ an die **BUWOG Bauträger GmbH** verkauft, welche die weitere Realisierung des Projekts übernimmt. Auf dem rund 13.800 qm großen Grundstück im Münsterberger Weg im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ist der Bau von sechs Mehrfamilienhäusern, zwölf Reihenhäusern und drei Doppelhäusern mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 13.400 qm sowie 148 Stellplätze geplant. Die Fertigstellung des Neubauprojekts ist für das zweite Quartal 2024 vorgesehen.

Herbert Smith Freehills hat **Trockland** beim Verkauf des Wohnquartiers „Charlie Living“ mit 48 Serviced Apartments, 243 Wohnungen und Gewerbeflächen in Berlin-Mitte beraten. Käufer ist das Family Office **Wirtgen Invest**. „Charlie Living“ wurde vom Architekturbüro **GRAFT** entworfen und Anfang des Jahres fertiggestellt.

JLL Residential Development hat einen gesamten Abschnitt des sechsteiligen Wohnensembles „Embassy“ an einen privaten Investor verkauft. Der Gebäudeteil umfasst 24 Wohnungen und wurde zu einem Preis von ca. 12 Mio. Euro veräußert. Insgesamt umfasst das Neubauprojekt des Entwicklers **Adam Europe** 133 Wohneinheiten, die ansonsten einzeln als Eigentumswohnungen vermarktet werden. Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe zahlreicher Botschaften.

Terrassen und damit einen Begegnungsort für Künstler*innen und Zuschauer*innen an einer der prominentesten Adressen der Stadt. Der Siegerentwurf war von Anfang an unser Favorit und ich freue mich sehr über dieses Ergebnis. Herzlichen Glückwunsch, kadawittfeldarchitektur!“

An exponierter Stelle in der Berliner Mitte, im historischen Stadtzentrum zwischen der Straße Unter den Linden und der Behrenstraße ist die Komische Oper ein wichtiger Teil der Berliner Opern- und Kulturlandschaft. Der bauliche und technische Zustand des Gebäudes entspricht jedoch schon seit langem nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemäßen Kulturbetrieb. Die bühnentechnische Ausstattung basiert auf dem Stand des Wiederaufbaus Mitte der 1950-er Jahre bzw. der Erstausstattung der 1967-er Jahre. Trotz des schlechten baulichen Zustands und der dürftigen technischen Ausstattung überzeugt die Komische Oper Berlin mit ihrem klaren künstlerischen Profil, breitem Repertoire und der hohen künstlerischen Qualität der Aufführungen national wie auch international.

Gegenstand des zweiphasigen Realisierungswettbewerbs war der nachhaltige Umbau des denkmalgeschützten Gebäudeensembles und dessen Erweiterung zu einem modernen, zukunftsorientierten Opernhaus. Die Planung soll unter dem Aspekt des Nachhaltigen Bauens im Sinne eines innovativen Energie- und kosteneffizienten Gebäudekonzeptes erfolgen.

Das Programm umfasst insgesamt ca. 20.000 qm Nutzungsflächen, davon sind ca. 8.600 qm in Neubauflächen unterzubringen. Für die Baumaßnahme liegt ein geprüftes und genehmigtes Bedarfsprogramm vom April 2018 mit Gesamtkosten von 227 Mio. Euro (brutto, Index Feb/18) vor. Das Bauvorhaben wird aus Mitteln des Landes Berlin finanziert. Auch das leidige Grundstücksproblem an der Glinkastraße bis hin zum Boulevard Unter den Linden wurde durch Verhandlungsgeschick einvernehmlich ohne viel öffentliches Getöse gelöst.□

Berliner Wohnimmobilienmarkt – unbeeindruckt durch die Krise

Auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt sind die Preise auch im Jahr 2020 in fast allen Teilmärkten gestiegen. Dies geht aus dem jüngsten Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg hervor. Für diesen haben IVD-Marktreporter und Mitglieder des Wertermittlungsausschusses detailliert die wichtigsten Immobilienteilmärkte der zwölf Berliner Bezirke sowie die kreisfreien Städte Brandenburgs untersucht. Das aktuelle Zahlenwerk basiert ausschließlich auf tatsächlich erzielten Kaufpreisen für Wohn- und Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Berlin-Brandenburg.

„Sieben Monate nach Beginn der Corona-Krise zeigt sich der Berliner Immobilienmarkt bislang weitgehend unbeeindruckt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Entwicklung der Kaufpreise etwas beruhigt, befindet sich aber weiterhin auf hohem Niveau. Ein Ende der angespannten Lage ist aber noch nicht in Sicht. Es bleibt abzuwarten, wie die zweite Corona-Welle auf den Markt auswirkt“, kommentiert **Katja Giller**, **Vorsitzende des Wertermittlungsausschusses des IVD Berlin-Brandenburg**.

Mietangebot von Bestandswohnungen deutlich geringer

Seit Inkrafttreten des Mietendeckels ist das Angebot an Mietwohnungen sehr deutlich eingebrochen. Die Wohnungsmieten im nicht vom Berliner Mietendeckel betroffenen

Neubau sind mit durchschnittlich 12,25 Euro pro Quadratmeter in Standard- sowie 14,00 Euro pro Quadratmeter in Vorzugslagen um 4,3 Prozent bzw. 3,7 Prozent gestiegen. Für alle weiteren Baujahresklassen wurden aufgrund der Mietendeckelung und der faktischen Aushebelung aller marktwirtschaftlichen Grundsätze keine Neuabschlussmieten erhoben.

Eigentumswohnungen in Vorzugslagen in Berlin-Mitte nach wie vor am teuersten

Die Wertentwicklung für Bestandsimmobilien in Standardlagen fällt mit plus 6,8% weiter deutlich positiv aus, wenn auch schwächer als in den Vorjahren (2019: 11,3%, 2018: 12,8´%, 2017: 12,0%). Im Schwerpunkt kostet ein Quadratmeter Wohnfläche nun 3.150 Euro. Auch in Vorzugslagen hat sich die Preisdynamik mit plus rund 5,5% etwas beruhigt (2019: 9,0%, 2018: 8,0%, 2017: 11,0%). Der Quadratmeter Wohnfläche kostet dort aktuell 3.850 Euro.

Die höchsten Preise für Wohnflächen werden wie in den vergangenen Jahren in den Vorzugslagen von Mitte (5.100 Euro/qm) und Charlottenburg (4.700 Euro/qm) aufgerufen. Die niedrigsten Schwerpunktpreise finden sich in den Standardlagen in Marzahn-Hellersdorf (2.700 Euro/qm) und in Spandau (2.800 Euro/qm). Bei Neubauimmobilien sind die Preise sowohl in Standard- als auch Vorzugslage um rund 4 Prozent gegenüber dem Vorjahresniveau gestiegen (2019: 9%). Ein Quadratmeter Wohnfläche im Schwerpunkt kostet 4.800 Euro/qm beziehungsweise 5.600 Euro/qm.

Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser weiter im Plus

Auch im Segment der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubau/Erstbezug) stiegen die Preise kräftig, aber verhaltener als im Vorjahr. In Standardlagen stiegen die Preise um 7,5% und in Vorzugslagen um 5,5% (2019: 11% beziehungsweise 10%). Für ein frei stehendes Einfamilienhaus (durchschnittlich 140 qm Wohnfläche und 700 qm Grundstücksfläche) in Vorzugslagen muss man im Durchschnitt 580.000 Euro, in Standardlagen 430.000 Euro investieren. Die teuersten Schwerpunktpreise finden sich nach wie vor in Steglitz-Zehlendorf mit 750.000 Euro (ohne Charlottenburg-Wilmersdorf, dort ist dieser Teilmarkt untergeordnet). Die geringsten Kosten entstehen in den peripheren Standardlagen von Pankow (390.000 Euro). Mit einem Plus von 8,3% stiegen die Preise dort wie im vergangenen Jahr überdurchschnittlich.

Bauland stark nachgefragt

Die Preise für Baugrundstücke haben in diesem Jahr deutliche, aber geringere Preisanstiege erfahren als in den Vorjahren. Die Schwerpunktpreise stiegen in den Standardlagen um rund 7,5 Prozent auf 500 Euro/qm (2018: 20%), in den Vorzugslagen um rund 6,4% auf 860 Euro/qm (2018: 14%). Am günstigsten sind weiterhin die Preise in den Randlagen von Spandau mit 350 Euro/ qm und Treptow-Köpenick mit 380 Euro/qm. Die teuersten Lagen befinden sich in Charlottenburg-Wilmersdorf mit rund 2.000 Euro/qm sowie in den Vorzugslagen in Steglitz-Zehlendorf mit rund 1.850 Euro/qm beziehen sich jedoch auf den abweichenden Teilmarkt von Stadtvillen bzw. exklusiven Eigentumswohnungen.

Sinkende Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern

Im Teilsegment der Wohn- und Geschäftshäuser mit geringem Gewerbeanteil lag das durchschnittliche Preisniveau unverändert bei 2.200 Euro/qm in Standardlagen und 2.700 Euro/qm in Vorzugslagen. Reinickendorf bildete mit einem Preiszuwachs von 2% in Standard- und 4% in Vorzugslagen eine Ausnahme. Im Jahr 2019 lagen die Preisanstiege noch bei 10% in Standard- und 8% in Vorzugslagen.

„Die Stagnation der Preisentwicklung dürfte in der Hauptsache dem Berliner Mietendeckel und den allgemeinen politischen Rahmenbedingungen zuzuschreiben sein. Investoren und mittelständische Anleger halten sich zurück. Allerdings wurden auch keine sinkenden Preise erfasst. Dies bestätigt erneut, dass die Entwicklung der Verkaufspreise sich von der Mietenentwicklung abgekoppelt hat. Das kurzzeitig gestiegene Investoreninteresse an Büro- und Praxisflächen ist mit Beginn der Corona-Krise im März 2020 wieder stark zurückgegangen. Ein klares Bild über die Auswirkungen der Krise erwarten wir erst dann, wenn die staatlichen Förderprogramme und Hilfen auslaufen“, sagt Giller.

Ausblick – Berlin weiterhin nachgefragt, Zukunft mit Mietendeckel ungewiss

Ob sich der Berliner Wohnimmobilienmarkt auch weiterhin krisenfest zeigen wird, bleibt abzuwarten. Zwar ist die Nachfrage nach selbst genutztem Eigentum gestiegen und das Angebot an Mietwohnungen bleibt weiterhin hinter der Nachfrage zurück. Die weitere Entwicklung der Nachfrage ist jedoch abhängig von der Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im In- und Ausland. Im Hochpreissegment zeichnet sich eine Verlangsamung der Preisdynamik ab, was die Baulandpreise in zentralen Vorzugslagen tendenziell stagnieren lässt. Die Lage am Mietmarkt dürfte sich weiter verschärfen. Der Neubau kann die Bedarfslücke bislang nicht schließen und der Mietendeckel wird das Angebot an Bestandswohnungen künstlich knapphalten.►

Der IMMOBILIEN Brief Berlin

Nr. 487, 46. KW, 11.11.2020

„Der Mietendeckel bestimmt derzeit den Berliner Wohnimmobilienmarkt. Auf dem Mietmarkt herrscht Chaos. Für Bestandswohnungen gelten staatlich verordnete Preise, parallel werden aber weiterhin Marktmieten vereinbart. Am meisten profitiert der Berliner Wohneigentumsmarkt vom Mietendeckel. Vermieter veräußern ihre Wohnungen lieber, als Verluste durch das staatliche Preisregime hinzunehmen. Auf der Nachfrageseite beobachten wir ein wachsendes Interesse an Wohneigentum. Wem Berlin zu teuer ist, der zieht nach Brandenburg“, sagt **Kerstin Huth, Vorsitzende des IVD Berlin-Brandenburg**. □

Studie zu Eigentumswohnungen in Berlin West – kaum mehr Angebote

Die mittlerweile 10. **bulwiengesa**-Marktstudie zu „Neubau-ETW-Projekten in den westlichen Innenstadt-teilen von Berlin 2020“ ist erschienen. Anscheinend kann die Corona-Pandemie Berliner Eigentumswohnungen nichts anhaben: Die Kaufpreise sind um 16% auf durchschnittlich 8.610 Euro/qm angestiegen. Lediglich bei einem einzigen Projekt werden Wohnungen für einen Quadratmeterpreis von unter 6.000 Euro angeboten.

André Adami, Bereichsleiter Wohnen bei bulwiengesa: „Die weiterhin rasant steigenden Grundstückspreise und immer höhere technische Anforderungen an einen modernen Wohnungsbau tragen zu einem erheblichen Teil zum Preiswachstum bei.“

Das Angebot ist deutlich geschrumpft. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl der Wohnungen um rund 50% reduziert. Nur noch 25 Bauvorhaben mit insgesamt 1.317 Wohneinheiten konnten in der aktuellen Studie untersucht werden. Zugleich werden die Projekte immer kleiner – oftmals werden Lücken bebaut, große Flächen sind immer weniger verfügbar.

In den betrachteten Stadtteilen Charlottenburg, Kreuzberg, Schöneberg, Tiergarten und Wilmersdorf sind die Entwicklungen jedoch sehr unterschiedlich. Während die Angebotspreise in Tiergarten annähernd stabil sind, steigen sie in Wilmersdorf sehr rasant auf ein Durchschnittsniveau von über 11.000 Euro/qm.

„Die Nachfrage durch Eigennutzer und deutsche Kapitalanleger ist stabil, jedoch treten im Vergleich zu den Vorjahren deutlich weniger ausländische Käufer, teils auch durch die Corona-Einschränkungen, auf", so Adami. □

Ziegert Group Research veröffentlicht erstmals Report zu Potenziallagen im Berliner Umland

Erstmals hat die **Ziegert Group** einen Market Insight Report zum Berliner Umland veröffentlicht. Die umfassende Analyse untersucht Gemeinden im Umland in einem Radius von 50 km rund um die Berliner Landesgrenze anhand verschiedener Attraktivitätskriterien. Das daraus resultierende Gemeinde-Ranking gibt einen Überblick über Räume mit hohem wohnwirtschaftlichem Entwicklungspotenzial**.**

Das Berliner Umland zieht mehr und mehr Hauptstädter an – auch aufgrund der immer weiter steigenden Immobilienpreise in der Spreemetropole. Vielerorts spricht man von einem Suburbanisierungstrend, der durch Corona sogar noch an Fahrt gewinnen könnte. So gewinnt ein naturnahes Wohnumfeld für Immobilienkaufinteressenten immer mehr an Relevanz, während die direkte Nähe zum Arbeitsplatz durch vermehrtes Arbeiten im Home-Office an Bedeutung verliert. Doch welche Lagen im Berliner Umland sind besonders attraktiv? Welche haben das größte Zukunftspotenzial? Diese und weitere Fragestellungen untersucht der Ziegert Group Market Insight 02 zum Berliner Umland.

Zur Methodik:
Die Datengrundlage bilden in erster Linie die Analyseergebnisse der Erschließung bzw. Erreichbarkeit des jeweiligen Standortes: Breitbandabdeckung und geschwindigkeit, die Entfernung zu zentralen Versorgungsorten und Verkehrsknotenpunkten sowie die Qualität des ÖPNVs anhand angebotener Taktdichte und Anzahl verschiedener Linien.

Till McCourt, Head of Ziegert Group Research: „In Zeiten von vermehrtem Home-Office ist die Qualität der Breitbandverfügbarkeit ein immer wichtigerer wohnwirtschaftlicher Standortfaktor. Daher floss dieses Kriterium in unsere Potenzialanalyse mit ein.“

Des Weiteren wurde die Einwohnerentwicklung, die Anzahl der Einpendler je Einwohner und die Arbeitsplatzdichte berücksichtigt. Ausschlusskriterien waren eine hohe Wohnbauaktivität in den letzten drei Jahren sowie die absehbare Fluglärmbelastung des Flughafens Berlin Brandenburg BER. Die Daten stammen aus dem Zeitraum 2015 bis 2020.►

Ausblick: Gemeinden mit großem Zukunftspotenzial
Betrachtet man zusätzlich die Bodenrichtwerte und auch zukünftige Entwicklungen wie der Ausbau des ÖPNV und die Ansiedlung neuer großer Arbeitgeber (bspw. **Tesla**), relativieren sich die Ergebnisse. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren identifizierte Ziegert Group Research insbesondere folgende Gemeinden als attraktive Standorte für die Entwicklung von neuen Wohnprojekten:

- Hennigsdorf (Oberhavel)
- Michendorf (Potsdam-Mittelmark)
- Beelitz (Potsdam-Mittelmark)
- Panketal (Barnim)
- Fürstenwalde/Spree (Oder-Spree)
- Erkner (Oder-Spree)
- Nauen (Havelland)
- Brieselang (Havelland)

Nikolaus Ziegert: „Der Suburbanisierungstrend ins Berliner Umland setzt sich fort, viele Lagen direkt an der Berliner Landesgrenze bewegen sich preislich auf hohem Niveau, Grundstücke werden zunehmend rarer. Der vorliegende Market Insight zum Berliner Umland identifiziert einige spannende Lagen, die sowohl gut erreichbar als auch preislich attraktiv sind.“□

LBS-Immobilienspiegel: Preise in Brandenburg steigen weiter - Potsdam hat die höchsten Eigenheimpreise

Der Immobilienmarkt ist auch in ganz Brandenburg von steigenden Preisen geprägt. Die höchsten Preise für gebrauchte Eigenheime werden in der Landeshauptstadt Potsdam verlangt. Wer hier ein frei stehendes Ein- oder Zweifamilienhaus erwerben möchte, muss im Durchschnitt 490.000 Euro aufbringen. Teuer wird es für Hauskäufer auch in den Landkreisen Havelland (Falkensee), Potsdam-Mittelmark (Kleinmachnow), Teltow-Fläming (Teltow) und teilweise Märkisch-Oderland (Hoppegarten).

„Unser aktueller Kaufpreisspiegel zeigt einen deutlichen Aufwärtstrend bei den Preisen in den meisten brandenburgischen Städten. So sind beispielsweise in Potsdam die Angebotspreise in den letzten fünf Jahren von damals 360.000 Euro auf die jetzt ermittelten 490.000 Euro gestiegen“, erklärt **Winfried Ebert, Mitglied des Vorstandes der LBS Ost**. Wegen der günstigen Zinsen sei die Nachfrage nach Eigenheimen besonders hoch und weit größer als das Angebot in den einzelnen Städten. Das wirke sich auch auf die Preise in den „Speckgürteln“ der Städte aus, beschreibt der LBS-Chef. So ist der Landkreis Havelland wegen seiner Nähe zu Potsdam und Berlin eine der teuersten Regionen in Brandenburg. Für ein gebrauchtes Ein- oder Zweifamilienhaus muss ein Normalverdiener in Falkensee inzwischen durchschnittlich 500.000 (+ 230.000) bezahlen, in Brieselang sind es 380.000 Euro. In Kleinmachnow liegen die Durchschnittspreise bei 435.000 Euro. In Hoppegarten kosten gebrauchte Immobilien im Schnitt 450.000 Euro. Hier hat sich der Preis seit 2015 verdoppelt.

Auf den nachfolgenden Plätzen der brandenburgischen Preisskala stehen die Orte Rangsdorf mit durchschnittlichen Eigenheimpreisen von 390.000 Euro, Erkner 350.000 Euro, Teltow mit unverändert 315.000 Euro, gefolgt von Werder/Havel mit ebenfalls unverändert 280.000 Euro sowie Strausberg mit 260.000 Euro. An der 250.000-Euro-Grenze liegen die Orte Blankenfelde-Mahlow und Hennigsdorf sowie Cottbus und Fürstenwalde mit jeweils 240.000 Euro. In Oranienburg bekommt man ein Eigenheim noch für 200.000 Euro. Im preislichen Mittelfeld sind Immobilien in Schwedt (195.000 Euro), Brandenburg (190.000 Euro), Neuruppin und Rathenow (180.000 Euro), Eberswalde (165.000 Euro) sowie Frankfurt (Oder) und Ludwigsfelde (je 160.000 Euro) erschwinglich.

Die günstigsten gebrauchten Eigenheime finden sich in den Landkreisen Uckermark, Spree-Neiße, Oder-Spree und Oberspreewald-Lausitz. Der Standardpreis beträgt in Prenzlau 145.000 Euro, in Spremberg 140.000 Euro, Guben 125.000 Euro, in Eisenhüttenstadt 115.000 Euro sowie in Senftenberg unverändert 110.000 Euro.

Der Immobilienspiegel ist um eine erste Einschätzung zu den möglichen Auswirkungen der Virus-Pandemie auf den Immobilienmarkt ergänzt. Die Immobilienfachleute gehen davon aus, dass Corona und die Folgen weitere Preisschübe verhindern. Flächendeckend und in allen Segmenten von Baugrundstücken über gebrauchte Einfamilienhäuser bis hin zu neuen Wohnungen und Reihenhäusern wird weiterhin von stabilen Preisen ausgegangen.

Mit einer Zunahme des Angebotes wird in keinem der abgefragten vier Segmente gerechnet. Die allgemeine Tendenz lautet: konstant bis leicht abnehmend. Die Objektbeschaffung werde laut der Immobilienexperten schwieriger, Notverkäufe zeichnen sich nicht ab. Von einer ansteigenden Nachfrage gehen die Marktkenner derzeit nicht aus. Stattdessen sehen sie vorübergehend einen leichten Rückgang, bestenfalls gleichbleibendes Niveau.►

Der IMMOBILIEN Brief Berlin

Nr. 487, 46. KW, 11.11.2020

Das Zusammenspiel von leicht verknapptem Angebot und leicht nachlassender Nachfrage könnte Deutschland flächendeckend zu einer Atempause in der Immobilienpreisentwicklung verhelfen. Anfang des Jahres gingen die Experten noch von einem nahezu ungebrochenen Aufwärtstrend aus. Allerdings könnte das Eigenheim schon bald wieder stärker in den Fokus rücken. Vielen Menschen sei infolge der Corona-Erfahrungen deutlich bewusst geworden, welch unschätzbaren Wert ein eigener Garten haben kann. Deshalb ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach den eigenen vier Wänden generell wieder steigt.□

Berliner Immobilienunternehmer spendet 125.000 Euro für Kinder- und Jugendhilfswerk Arche in Hellersdorf

Mit einer Privatspende von 125.000 Euro unterstützen **Rainer Schorr und seine Frau** das Kinder- und Jugendhilfswerk **Arche** in Berlin-Hellersdorf. Nachdem Schorr bereits im August vergangenen Jahres 125.000 Euro und ein Jahr zuvor 50.000 Euro an die Arche übergeben hat, ist das Ehepaar Schorr einer der bedeutendsten Unterstützer dieser für den Osten Berlins so wichtigen Institution.

© DIE ARCHE

„Gerade jetzt, wo viele andere mögliche Freizeitaktivitäten wegfallen, ist die Arche ein wichtiger Anlaufpunkt für Kinder aus sozial schwachen Haushalten“, sagt Rainer Schorr, der in Berlin institutionelle Immobilieninvestoren berät. „Wir engagieren uns für die Arche, weil möglichst jedes Kind seine ganz persönliche Wachstumschance erhalten soll. Die Spenden sollen helfen, den Rahmen, in dem sich junge Persönlichkeiten entfalten können, zu erweitern. Zugleich sind sie eine Anerkennung für die großartige Arbeit, die hier geleistet wird.“

Die Arche hilft Kindern aus sozial benachteiligten Verhältnissen mit Freizeitangeboten, darunter Tanzprojekte, Theaterkurse, Gitarrenunterricht, Computerkurse, Kochschule, Fahrradwerkstatt bis hin zu Fußball-, Tischtennis- oder Basketballtraining sowie bei der täglichen Versorgung mit gesundem Essen. Als Anlaufpunkt und Freiraum außerhalb der Familien ist die Arche insbesondere während der Pandemie für viele junge Menschen von unschätzbarer Bedeutung. □

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:
Werner Rohmert

Dr. Karina Junghanns
(stellv. Chefredaktion)

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

Hrsg.: Werner Rohmert

Recht / Anlegerschutzrecht:
RA Klumpe, Schroeder & Partner, Köln; Dr. Philipp Härle - HMRP Rechtsanwälte, Berlin

Redaktl. Beirat: Dr. Kurt E. Becker (BSK), Christopher Garbe (Garbe Unternehmensgruppe/Garbe Industrial Real Estate GmbH), Dr. Karl Hamberger (Ernst & Young), Prof. Dr. Jens Kleine, Prof. Dr. Wolfgang Pelzl (Uni Leipzig), Andreas Schulten (Bulwien AG), Dr. Marcus Gerasch (arvato)

Wissenschaftliche Partner:

- Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS (Studiendekan, Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart)
- Prof. Dr. Dieter Rebitzer (Studiendekan/FRICS; Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen - Geislingen)

Verlag:
Research Medien AG
Nickelstr. 21
33378 Rheda-Wiedenbrück
T.: 05242 - 901-250
F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert
Aufsichtsrat: Prof. Dr. Karl-Georg Loritz, Bubenreuth,

Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.

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

Firmen und Personen, die in dieser Ausgabe genannt werden:

ABG Real Estate (28), Accentro Real Estate (35), Adam Europe (41), Adina Aparthotels (20,21), Aengevelt (21,22), Aengevelt (36), AEW (30), Aki's Getränkeservice (23), Aldi (13,27), Ampega (25), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (37), Angermann (8), Anteon (21),Archers (23), Arsene Taxand (23), Assetando Real Estate (19), AstraZeneca (25), AT Projektentwicklung (30), ATP Proyectos (30), Aurelis Real Estate (18,26), Bank of Ireland (8), Barings (13), Bayerische Versorgungskammer (23), bema Gruppe (28),Beos (27), Bima (14,16), Bookiply (33), Brainpool TV (21), bulwiengesa (42), Buwog Bauträger (41), BVT (4), CA Immo (25), Camber Creek (24), Catella Research (24,25), CBRE (9,28,30), CESA Group (21), Colliers (28), Commerz Real (30), ConTec Hub (10), Corpus Sireo (10), Cuatrecasas (30), Cushman & Wakefield (23,25), Decathlon (28),Deka Immobilien (8), Deutsche Bank Bauspar (14), Deutsche Fonds Holding (19), Deutsche Glasfaser (28), Deutsche Telekom (10), DIC Asset (16,17,20), DIP (8), Dohle • Simon Rechtsanwälte (25), Drees & Sommer (16,32), EBZ (24), Edeka (17), ehret+klein (8),Eight Advisory (23), Empira (11,21), Empirica (17,18), Engel & Völkers (32,33), Engel & Völkers (35), Ernst Russ (18),EY (28), Eyemaxx Real Estate (41), Fahrländer Partner Real Estate (6,25), FCR Immobilien (23), formart (5), G&G Advocats (23), Galeria Karstadt Kaufhof (13), Garbe Industrial Real Estate (10), GK Asset & Finance (8), Glees (25), Golden Gate Mühlburg Projektentwicklungsgesellschaft (8), GORE German Office Real Estate (13), Görg Partnerschaft von Rechtsanwälten (25),Greenberg Traurig (25), Greyfield Group (27), Hadi Teherani Architects (38), HafenCity Hamburg (30,31), Hansainvest (24), Haussmann Notaires (23), HDE (12), HDI Deutschland (25), Herbert Smith Freehills (41), Herdem (27), Herest (23), Heuer Dialog (19), Heuking Kühn Lüer Wojtek (27,28), Hochtief (5),Hüttig & Rompf (5), ICG (3), Immopact Sidonien (18), Initium (23), Instone Real Estate (5), Intaurus Gruppe (27), Invesco Real Estate (21,23), ipartment-Gruppe (28), IVD Berlin-Brandenburg (41), Jamestown (21), Jeantet (23), JLL (11,12,13,41), Johnson Controls (13), kadawittfeldarchitektur (40), Kanzlei Noerr (30), Kanzlei Rotthege Wassermann (28), Kapital Global Impact Fund (34),Karstadt-Kaufhof (17), KIAG Immobilien (28), Kinder- und Jugendhilfswerk Arche (44), Kolping-Kita (28), KPMG (3,25), Kronbergs-Gruppe (35), Kursana Gruppe (13), Landmarken (30), LBS Ost (43), LEG (17), LIP Ludger Inholte Projetkentwicklung (39), Logivest (27), Lutece Stratégies et Conseils (23), M7 Real Estate (17), markt intern (23,24), mdbm Projektsteuerung (25), Menold Bezler (28), Metrovacesa (30), Morger Partner (14), Moringa (30,31,32), MotelOne (25), NAEV (23), Nai apollo healthcare (13), Neptune Energy Holding (8), Nielsen Capital Management Fondsmaeglerselskab (24), Noratis (17), Nuvisan (13), Officepark Hannover 8 (8), Opti-Wohnwelt (17), Patrizia (24), Paypal (29), pbp - prasch buken partner architekten (38), Poco (17), Project Gruppe (22,23), publity (7,13), PwC (10,11,36), Q-Park (30), Radio Köln (21), RAG Montan Immobilien (3), Real I.S. (12), Realogis (17,23,27,34), Rewe (25,27), RICS (3,4), RLI Untermehmensgruppe (34), Rossmann (27), S&P Stadtbau (5),Samsung Electronics (25), Saturn (17), Savills (20,21), Schüssler Plan (16), Siemens (18), Société de Gestion Malesherbes (23), Stinag Stuttgart Invest (28), Sumup (29), Swiss Life Asset Managers (10,13,27), taylo. Property Services (35), TC Gabinete (30), The Grounds Real Estate Development (35), Theop (23), toom (23), Trockland (41), Union Investment (20), Universal-Investment (23), Unmüssig Firmengruppe (25), Urban Land Institute (36), vdp Research (5,9),Victoires notaires Associés (23), Von Poll Real Estate (30), Warburg HIH Invest Real Estate (27), WestFonds Immobilien-Anlagegesellschaft (18), Wirtgen Invest (41), Witte (27), Yester & Morrow (30), Youmex (15), ZIA (11,28), Ziegert Group (42), Zweckverband Flugfeld (28).

Adami, André (43); Baden, Stephanie (36); Beermann, Dr., Johannes (14); Berg, Summer (32); Beyerle, Thomas (25); Böhm, Dr., Katharina (23), Bruns-Berentelg, Jürgen (30); Buchheister, Friedrike (10); Ebert, Winfried 44); Eichener, Volker (22); Eikermann-Riepe, Susanne (3,4,5); Ertan, Umut (34); Ewert, Diana (23); Fahrländer, Stefan (25); Giller, Katja (41); Gollnest, Stephanie (5); Häsler, Joachim (5); Henke, Martin (35); Hermann, Reinhold (5); Herrmann, Jacqueline (5); Hopp, Daniel (21); Huth, Kerstin (43); Hüttig, Boris (5); Hüttig, Paul (5); Inholte, Ludger (39); Kaltofen, Prof. Dr., Daniel (23); Kosky, Barrie (40); Krupp, Dr., Christoph (16); Kunert, Andreas (5); Lüscher, Regula (40); Maas, Florian (35); McCourt, Till (43), Möcker, David Rouven (10); Moritz, Jana (31,32,33); Müller, Caroline (33); Niemeyer, Matthias (21); Oltmann, Jörn (38); Prasch, Alf (39); Reinhardt Weith, Bianca (5); Richter, Dr., Felix (5); Rubio, Gabriela (33); Schäfer-Aabakke, Thomas (35); Schenk, Matti (21); Schindler, Matthias (23); Schneider, Vanja (30); Schorr, Rainer (45); Schwenke, Dr., Marco (23); Tattersall, Susanne (35); Temple, Melissa (32);Tschammler, Timo (3); Veith, Thomas (36); Volckens, Dr., Hans Volker (3); Wilson, Kennedy (8); Wöhlert Dr., Torsten (40); Zeitler, Andreas (5);Ziegert, Nikolaus (44); Zinnöcker, Thomas (3).

Autoren der heutigen Ausgaben sind: **Magnus Danneck**, Fahrländer Partner; **Dr. Gudrun Escher,** „Der Immobilienbrief Ruhr"; **Robert Fanderl,** Wirtschaftsjournalist; **Marion Götza**, „Der Immobilienbrief"; **Marco Kramer**, Real I.S.; **Karin Krentz, „**Der Immobilienbrief Berlin"; **Bernd Lönner**, Real I.S; **Rainer Pillmayer**; **Sabine Richter**, Korrespondentin Hamburg; **Petra Rohmert**; „Der Immobilienbrief", **Werner Rohmert,** „Der Immobilienbrief", Immobilienspezialist „Der Platow Brief"; **Anja Steinbuch**; **Dr. Martin C. Wolff**; **Constanze Wrede**, „Der Immobilienbrief".

Partner und Sponsoren der heutigen Ausgabe: Aurelis Real Estate, Barings Real Estate Advisers, BVT Unternehmensgruppe, Deka Immobilien Investment, Deutsche Bank Group, DIC Asset AG, Empira AG, Fahrländer Partner AG; Garbe Unternehmensgruppe, GEG German Estate Group AG, Project Gruppe, publity AG, Real I.S. AG, RAG Montan Immobilien sowie die vdp Research GmbH.